जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 413वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 सायं 04.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री गौरव सैनी, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री रविराय वर्मा, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती प्रतिभा पारीक, 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 थे:–

1. श्रीमती वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन– 06 जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन– 08 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
8. श्री अनुज भारद्वाज, उपायुक्त जोन– पीआरएन दक्षिण–I जविप्रा, जयपुर। (ऑन लाईन माध्यम के द्वारा)
9. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, 13 जविप्रा, जयपुर।
12. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
13. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
15. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
16. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
17. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
18. श्री नरेन्द्र उज्जेनियां, सहायक नगर नियोजक, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
19. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
20. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (413 / 28.10.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 412वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 412वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (413 / 28.10.2025)

विषय:–	ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1533 / 1449, 1537 / 1451 कुल किता 2 रकबा 0.0647 हैक्ट भूमि का मार्गाधिकार विधमान मार्गाधिकार एवं पूर्व कमिटमेन्ट के अनुसार रखे जाने बाबत।	जोन–06
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:–		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
18614831

1. प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 को समिति समक्ष निर्णयार्थ रखा गया समिति द्वारा जोन प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रुप से निर्मित एवं आवागमन हेतु ली जा रही भूमि के संबध में विचार–विमर्श उपरान्त सशर्त मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट/गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि विघमान 24 मीटर मार्गाधिकार से प्रभावित है।
3. समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन कार्यालय द्वारा बिन्दुवार पूर्ति कर भूमि के मानचित्र के अनुमोदन हेतु पत्रावली बीपीसी (एल.पी) शाखा में प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत भूमि के विद्यमान मार्गाधिकार एवं जेड.डी.पी मार्गाधिकार में भिन्नता होने के कारण बीपीसी (एल.पी) शाखा द्वारा प्रकरण में उक्त सडक के अलाईमेन्ट की मौका स्थिति, कमिटमेन्ट एवं जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईमेन्ट के संबध में पुनः जांच कर भिन्नता होने की स्थिति में प्रस्ताव तैयार कर बीपीसी (एल.पी) की बैठक में भिजवाये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।
4. प्रश्नगत भूमि को विद्यमान 24 मीटर मार्गाधिकार से पंहुचमार्ग उपलब्ध होने एवं भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना खुशी विहार जो कि विद्यमान 24 मीटर सडक पर स्थित है, के अनुसार विद्यमान सडक/अनुमोदित योजना के कमिटमेंट के अनुसार ही आवेदित भूमि के सामने विद्यमान 24 मीटर चौडे मार्गाधिकार को रखते हुए एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) को प्रेषित किया ।
5. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक (जिसका एलाईमेंट मौका स्थिती अनुसार 24 मीटर से भिन्न है) को यथावत रखे जाने की स्थिती में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना के पट्टा शुद्वा भूखण्ड प्रभावित होते है।

अतः मार्क ए से बी निर्मित सडक जिसकी कुल 207 मीटर सडक का अलाईमेन्ट पूर्व कमिटमेन्ट एवं उपलब्ध मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने की अभिषंशा करते हुये प्रकरण निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे रखा जाना प्रस्तावित है।

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

जोन द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रस्ताव के क्रम मे जोन द्वारा सडक मे परिवर्तन हेतु सम्पूर्ण सूचना मय उक्त सडक को जोनल विकास योजना, मास्टर विकास योजना, कमिटमेंट मानचित्र आदि संलग्न करने हेतु पत्रावली पुनः जोन को भिजवाई गई थी, जिसके क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैः–

"जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मार्क (A से B, B से C, F से E व E से D) को पूर्व अनुमोदित योजना एवं मौके पर निर्मित 24 मीटर मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने का निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है जो कि मानचित्र DOC–1: pageNo4 सलंग्न है साथ ही जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार, आवेदित भूमि विघमान मार्गाधिकार एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान की सडक को दर्शाते हुये मानचित्र DOC&1: pageNo4 पर सलंग्न है। पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार के 24 मीटर पर जारी पटटे के साईट प्लान PUC-11/C पर संलग्न है। अतः प्रकरण पुन बीपीसी (एल.पी) के समक्ष निर्णयार्थ रखे जाने बाबत पत्रावली बीपीसी एल–पी में भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।"

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों मे योजना शांति विहार के पश्चात् भी उक्त सडक का अलाईन्मेंट अल्प भाग मे जोनल विकास योजना मे दर्शित अलाईन्मेंट से भिन्न प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग मे जोन द्वारा कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे पूर्व कमिटमेंट एवं उक्त कमिटमेंट के पश्चात् जोन द्वारा प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 में

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय अनुसार प्रश्नगत भूमि भूमि के सामने स्थित सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जाना था। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दूसरी ओर पूर्व अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार कायम करते हुए अनुमोदित किया गया है तथा उक्तानुसार ही मौके पर सडक निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं मौका स्थिति अनुसार केवल पूर्व अनुमोदित योजना के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त कमिटमेंट के भाग को मास्टर प्लान शाखा में अंकित करवाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (413/28.10.2025)</u>

विषयः–	**ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1534/1449, 1538/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0646 हैक्ट. भूमि का मार्गाधिकार विधमान मार्गाधिकार एवं पूर्व कमिटमेन्ट के अनुसार रखे जाने बाबत।**	**जोन–06**

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

1. प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 को समिति समक्ष निर्णयार्थ रखा गया समिति द्वारा जोन प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रुप से निर्मित एवं आवागमन हेतु ली जा रही भूमि के संबध में विचार–विमर्श उपरान्त सशर्त मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट/गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि विघमान 24 मीटर मार्गाधिकार से प्रभावित है।
3. समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन कार्यालय द्वारा बिन्दुवार पूर्ति कर भूमि के मानचित्र के अनुमोदन हेतु पत्रावली बीपीसी (एल.पी) शाखा में प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत भूमि के विद्यमान मार्गाधिकार एवं जेड.डी.पी मार्गाधिकार में भिन्नता होने के कारण बीपीसी (एल.पी) शाखा द्वारा प्रकरण में उक्त सडक के अलाईमेन्ट की मौका स्थिति, कमिटमेन्ट एवं जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईमेन्ट के संबध में पुनः जांच कर भिन्नता होने की स्थिति में प्रस्ताव तैयार कर बीपीसी (एल.पी) की बैठक में भिजवाये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।
4. प्रश्नगत भूमि को विद्यमान 24 मीटर मार्गाधिकार से पंहुचमार्ग उपलब्ध होने एवं भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना खुशी विहार जो कि विद्यमान 24 मीटर सडक पर स्थित है, के अनुसार विद्यमान सडक/अनुमोदित योजना के कमिटमेंट के अनुसार ही आवेदित भूमि के सामने विद्यमान 24 मीटर चौडे मार्गाधिकार को रखते हुए एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) को प्रेषित किया ।
5. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक (जिसका एलाईमेंट मौका स्थिती अनुसार 24 मीटर से भिन्न है) को यथावत रखे जाने की स्थिती में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना के पट्टा शुद्वा भूखण्ड प्रभावित होते है।

अतः मार्क ए से बी निर्मित सडक जिसकी कुल 207 मीटर सडक का अलाईमेन्ट पूर्व कमिटमेन्ट एवं उपलब्ध मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने की अभिषंशा करते हुये प्रकरण निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे रखा जाना प्रस्तावित है।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रस्ताव के क्रम मे जोन द्वारा सडक मे परिवर्तन हेतु सम्पूर्ण सूचना मय उक्त सडक को जोनल विकास योजना, मास्टर विकास योजना, कमिटमेंट मानचित्र आदि संलग्न करने हेतु पत्रावली पुनः जोन को भिजवाई गई थी, जिसके क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैः—

"जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मार्क (A से B, B से C, F से E व E से D) को पूर्व अनुमोदित योजना एवं मौके पर निर्मित 24 मीटर मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने का निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है जो कि मानचित्र DOC–1: pageNo4 सलंग्न है साथ ही जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार, आवेदित भूमि विघमान मार्गाधिकार एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान की सडक को दर्शाते हुये मानचित्र DOC&1: pageNo4 पर सलंग्न है पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार के 24 मीटर पर जारी पटटे के साईट प्लान PUC&12/C पर संलग्न है अतः प्रकरण पुन बीपीसी (एल.पी) के समक्ष निर्णयार्थ रखे जाने बाबत पत्रावली बीपीसी एल–पी में भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।"

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों मे योजना शांति विहार के पश्चात् भी उक्त सडक का अलाईन्मेंट अल्प भाग मे जोनल विकास योजना मे दर्शित अलाईन्मेंट से भिन्न प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग मे जोन द्वारा कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे पूर्व कमिटमेंट एवं उक्त कमिटमेंट के पश्चात् जोन द्वारा प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय अनुसार प्रश्नगत भूमि भूमि के सामने स्थित सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जाना था। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दूसरी ओर पूर्व अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार कायम करते हुए अनुमोदित किया गया है तथा उक्तानुसार ही मौके पर सडक निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं मौका स्थिति अनुसार केवल पूर्व अनुमोदित योजना के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त कमिटमेंट के भाग को मास्टर प्लान शाखा में अंकित करवाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—04 (413/28.10.2025)

विषयः—	ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1535/1449 व 1539/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0669 हैक्ट. भूमि का मार्गाधिकार विधमान मार्गाधिकार एवं पूर्व कमिटमेन्ट के अनुसार रखे जाने बाबत।	जोन—06
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

1. प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 को समिति समक्ष निर्णयार्थ रखा गया समिति द्वारा जोन प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रुप से निर्मित एवं आवागमन हेतु ली जा रही भूमि के संबध में विचार–विमर्श उपरान्त सशर्त मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट/गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि विघमान 24 मीटर मार्गाधिकार से प्रभावित है।
3. समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन कार्यालय द्वारा बिन्दुवार पूर्ति कर भूमि के मानचित्र के अनुमोदन हेतु पत्रावली बीपीसी (एल.पी) शाखा में प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत भूमि के विद्यमान मार्गाधिकार एवं जेड.डी.पी मार्गाधिकार में भिन्नता होने के कारण बीपीसी (एल.पी) शाखा द्वारा प्रकरण में उक्त सडक के अलाईमेन्ट की मौका स्थिति, कमिटमेन्ट एवं जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईमेन्ट के संबध में पुनः जांच कर भिन्नता होने की स्थिति में प्रस्ताव तैयार कर बीपीसी (एल.पी) की बैठक में भिजवाये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।
4. प्रश्नगत भूमि को विद्यमान 24 मीटर मार्गाधिकार से पंहुचमार्ग उपलब्ध होने एवं भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना खुशी विहार जो कि विद्यमान 24 मीटर सडक पर स्थित है, के अनुसार विद्यमान सडक/अनुमोदित योजना के कमिटमेंट के अनुसार ही आवेदित भूमि के सामने विद्यमान 24 मीटर चौडे मार्गाधिकार को रखते हुए एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) को प्रेषित किया ।
5. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक (जिसका एलाईमेंट मौका स्थिती अनुसार 24 मीटर से भिन्न है) को यथावत रखे जाने की स्थिती में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना के पट्टा शुद्वा भूखण्ड प्रभावित होते है।

अतः मार्क ए से बी निर्मित सडक जिसकी कुल 207 मीटर सडक का अलाईमेन्ट पूर्व कमिटमेन्ट एवं उपलब्ध मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने की अभिषंशा करते हुये प्रकरण निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे रखा जाना प्रस्तावित है।

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

जोन द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रस्ताव के क्रम मे जोन द्वारा सडक मे परिवर्तन हेतु सम्पूर्ण सूचना मय उक्त सडक को जोनल विकास योजना, मास्टर विकास योजना, कमिटमेंट मानचित्र आदि संलग्न करने हेतु पत्रावली पुनः जोन को भिजवाई गई थी, जिसके क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैः–

"जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मार्क (A से B, B से C, F से E व E से D) को पूर्व अनुमोदित योजना एवं मौके पर निर्मित 24 मीटर मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने का निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है जो कि मानचित्र DOC–1: pageNo4 सलंग्न है साथ ही जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार, आवेदित भूमि विघमान मार्गाधिकार एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान की सडक को दर्शाते हुये मानचित्र DOC-1: pageNo4 पर सलंग्न है पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार के 24 मीटर पर जारी पटटे के साईट प्लान PUC-11/C पर संलग्न है अतः प्रकरण पुन बीपीसी (एल.पी) के समक्ष निर्णयार्थ रखे जाने बाबत पत्रावली बीपीसी एल–पी में भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।"

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों मे योजना शांति विहार के पश्चात् भी उक्त सडक का अलाईन्मेंट अल्प भाग मे जोनल विकास योजना मे दर्शित अलाईन्मेंट से भिन्न प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग मे जोन द्वारा कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे पूर्व कमिटमेंट एवं उक्त कमिटमेंट के पश्चात् जोन द्वारा प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 में

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय अनुसार प्रश्नगत भूमि भूमि के सामने स्थित सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जाना था। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दूसरी ओर पूर्व अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार कायम करते हुए अनुमोदित किया गया है तथा उक्तानुसार ही मौके पर सडक निर्मित है। **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं मौका स्थिति अनुसार केवल पूर्व अनुमोदित योजना के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त कमिटमेंट के भाग को मास्टर प्लान शाखा में अंकित करवाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–05 (413/28.10.2025)</u>

विषयः– ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1532/1449, 1536/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0669 हैक्ट. भूमि का मार्गाधिकार विधमान मार्गाधिकार एवं पूर्व कमिटमेन्ट के अनुसार रखे जाने बाबत।	**जोन–06**

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

1. प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 को समिति समक्ष निर्णयार्थ रखा गया समिति द्वारा जोन प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रुप से निर्मित एवं आवागमन हेतु ली जा रही भूमि के संबध में विचार–विमर्श उपरान्त सशर्त मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट/गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि विघमान 24 मीटर मार्गाधिकार से प्रभावित है।
3. समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन कार्यालय द्वारा बिन्दुवार पूर्ति कर भूमि के मानचित्र के अनुमोदन हेतु पत्रावली बीपीसी (एल.पी) शाखा में प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत भूमि के विद्यमान मार्गाधिकार एवं जेड.डी.पी मार्गाधिकार में भिन्नता होने के कारण बीपीसी (एल.पी) शाखा द्वारा प्रकरण में उक्त सडक के अलाईमेन्ट की मौका स्थिति, कमिटमेन्ट एवं जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईमेन्ट के संबध में पुनः जांच कर भिन्नता होने की स्थिति में प्रस्ताव तैयार कर बीपीसी (एल.पी) की बैठक में भिजवाये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।
4. प्रश्नगत भूमि को विद्यमान 24 मीटर मार्गाधिकार से पंहुचमार्ग उपलब्ध होने एवं भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना खुशी विहार जो कि विद्यमान 24 मीटर सडक पर स्थित है, के अनुसार विद्यमान सडक/अनुमोदित योजना के कमिटमेंट के अनुसार ही आवेदित भूमि के सामने विद्यमान 24 मीटर चौडे मार्गाधिकार को रखते हुए एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) को प्रेषित किया ।
5. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक (जिसका एलाईमेंट मौका स्थिती अनुसार 24 मीटर से भिन्न है) को यथावत रखे जाने की स्थिती में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना के पट्टा शुद्वा भूखण्ड प्रभावित होते है।

अतः मार्क ए से बी निर्मित सडक जिसकी कुल 207 मीटर सडक का अलाईमेन्ट पूर्व कमिटमेन्ट एवं उपलब्ध मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने की अभिषंशा करते हुये प्रकरण निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे रखा जाना प्रस्तावित है।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रस्ताव के क्रम मे जोन द्वारा सडक मे परिवर्तन हेतु सम्पूर्ण सूचना मय उक्त सडक को जोनल विकास योजना, मास्टर विकास योजना, कमिटमेंट मानचित्र आदि संलग्न करने हेतु पत्रावली पुनः जोन को भिजवाई गई थी, जिसके क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैः–

''जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मार्क (A से B, B से C, F से E व E से D) को पूर्व अनुमोदित योजना एवं मौके पर निर्मित 24 मीटर मार्गाधिकार के अनुसार रखे जाने का निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है जो कि मानचित्र DOC–1: pageNo4 सलंग्न है साथ ही जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार, आवेदित भूमि विद्यमान मार्गाधिकार एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान की सडक को दर्शाते हुये मानचित्र DOC-1: pageNo4 पर सलंग्न है पूर्व अनुमोदित योजना शान्ति विहार के 24 मीटर पर जारी पटटे के साईट प्लान PUC-11/C पर संलग्न है अतः प्रकरण पुन बीपीसी (एल.पी) के समक्ष निर्णयार्थ रखे जाने बाबत पत्रावली बीपीसी एल–पी में भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।''

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों मे योजना शांति विहार के पश्चात् भी उक्त सडक का अलाईन्मेंट अल्प भाग मे जोनल विकास योजना मे दर्शित अलाईन्मेंट से भिन्न प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग मे जोन द्वारा कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे पूर्व कमिटमेंट एवं उक्त कमिटमेंट के पश्चात् जोन द्वारा प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय अनुसार प्रश्नगत भूमि भूमि के सामने स्थित सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जाना था। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दूसरी ओर पूर्व अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार कायम करते हुए अनुमोदित किया गया है तथा उक्तानुसार ही मौके पर सडक निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं मौका स्थिति अनुसार केवल पूर्व अनुमोदित योजना के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त कमिटमेंट के भाग को मास्टर प्लान शाखा में अंकित करवाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–06 (413/28.10.2025)

विषयः– श्रीमती मनभर देवी पत्नी श्री रामगोपाल चौधरी द्वारा ग्राम बलरामपुरा उर्फ खेजडों का बास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 363/347 रकबा 0.1150 हैक्टेयर (1150.00 वर्ग मीटर) भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत।	**जोन–08**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.08.2023 **सी.सी.सी.क्रमांक–**

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 22.07.2024

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 13.08.2024

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती मनभर देवी पत्नी श्री रामगोपाल चौधरी			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बलरामपुरा उर्फ खेजडों का बास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 363/347 क्षेत्रफल 1150 वर्ग मीटर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	—
			363/347	0.1150	बंजड–2	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	—
			363/347	0.1150	वाणिज्यिक	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बलरामपुरा उर्फ खेजडों का बास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 363/347 क्षेत्रफल 1150 वर्ग मीटर भूमि के धारा 90ए के आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/102854 दिनांक 22.07.2024 को श्रीमती मनभर देवी पत्नी श्री रामगोपाल के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यक प्रयोजनार्थ			—
6.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक दर्शित है।			—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।			—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।			—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	60.0 मीटर	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण	134.98 वर्ग मीटर	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार कॉमर्शियल भू–उपयोग पर कॉमर्शियल एकल पट्टा अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित उपयोग MDP 2025 के अनुसार अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है तथा चारदीवारी निर्मित है। भूमि के आगे जोनल प्लान की 60 मीटर सडक निर्मित है। प्रश्नगत भूमि के कुछ भाग पर निजी खातेदारी की योजना गणेश नगर का पार्क निर्मित है तथा उक्त भाग कब्जा रहित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है तथा चारदीवारी निर्मित है। भूमि के आगे जोनल प्लान की 60 मीटर सडक निर्मित है। प्रश्नगत भूमि के कुछ भाग पर निजी खातेदारी की योजना गणेश नगर का पार्क निर्मित है तथा उक्त भाग कब्जा रहित है। सर्वे प्लान की प्रति प्रमाणित नहीं है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 36/सी अनुसार।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (48/सी)**		

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
व्यावसायिक क्षेत्रफल	895.24
60.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	134.98
कब्जा रहित क्षेत्रफल	119.78
कुल क्षेत्रफल	**1150.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा 29/एन पर की गई है।**		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः**		

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 22.07.2024 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। अतः प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश वर्ष 2024 के होने के क्रम मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण के धारा 90ए आदेश दिनांक 22.07.2024 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। तत्समय भवन विनियम 2020 प्रभावी थे, वर्तमान मे भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार एवं नविवि के आदेश दिनांक 20.06.2025 मे जयपुर शहर के मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना के अनुसार पृथक–पृथक भू–उपयोगों के अन्तर्गत स्थित भूमि पर मिश्रित उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने के संबंध मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.0.2024 के द्वारा जारी डी.पी.सी.आर. में मिश्रित भू उपयोग के सम्बन्ध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है कि *"किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

व्यसायिक /मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान /लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।" अतः उक्त अनुसार जविप्रा स्तर पर निर्णय लिया जा सकता है।

अतः वर्तमान नियमों एवं पूर्व मे जारी 90ए आदेशो मे अंकित टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में किस भू–उपयोग के अंतर्गत कार्यवाही की जानी है के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध होती है एवं उक्त 60 मीटर सडक निर्मित होने का उल्लेख है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना की पार्ट प्लान प्रति मे उक्त 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मे भिन्नता का उल्लेख है किन्तु जोन द्वारा उक्त के संबंध मे कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। जोन द्वारा उक्त सडक की भिन्नता कमिटमेंट के आधार पर होने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि से लगते हुये उत्तरी दिशा की ओर स्थित खसरा नम्बर 364/362 व्यावसायिक जविप्रा के नाम दर्ज है किन्तु उक्त कमिटमेंट के संबंध मे जोन द्वारा कोई टिप्पणी नही की गई है।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में तथा निर्मित होने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–10 से प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल पर बिन्दु सं. 02 पर निर्णयानुसार प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. अतः आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में पूर्व कमिटमेंट में पार्क दर्शित है। जोन द्वारा उक्त पार्क की भूमि की मौके पर उपलब्धता के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत खसरा उक्त भूमि से ओवरलैप होते हुए अंकित किया गया है। जोन द्वारा उक्त भूमि को कब्जे से बाहर की भूमि अंकित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास कमिटमेंट यथा पार्क की भूमि की सुनिश्चितता करते हुए कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग की भूमि पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत पी.टी. सर्वे कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही किया गया हैं एवं जोन के एजेण्डा नोट मे संलग्न पी.टी. सर्वे के पृष्ठ संख्या पर संलग्न नही होकर अन्य पृष्ठ संख्या पर है तथा जोन द्वारा पत्रावली में संलग्न मास्टर प्लान के पार्ट मानचित्रो को सहायक नगर निजोयक द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया है। उक्त के अतिरिक्त पत्रावली मे संलग्न सी.डी. की जॉच किये जाने पर आवेदित भूमि से संबंधित मानचित्र/ड्राईंग ना होकर अन्य योजना की ड्राईंग संलग्न है। अतः जोन द्वारा आवेदित भूमि की नापों एवं क्षेत्रफल की जॉच किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन रिपोर्ट अनुसार नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के पत्र कमांक एफ–3(663) नविवि/3/12 जयपुर दिनांक 18.07.12 के अनुसार 2.00 हैक्ट. से कम क्षेत्रफल की ग्रुप हाउसिंग योजना/एकल पटट्टा में 5 प्रतिशत क्षेत्र के नियमानुसार समतुल्य आरक्षित दर पर राशि ली जानी प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार 60 मीटर सडक से 134.98 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है। बिन्दु सं. 02 पर निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के अनुसार शिथिलता दिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया 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 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपेार्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध होती है। उक्त 60 मीटर सडक मौके पर निर्मित है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना की पार्ट प्लान प्रति मे उक्त 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मे भिन्नता का उल्लेख है किन्तु जोन द्वारा उक्त के संबंध मे कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना में सैक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय भू–उपयोग में दर्शित है। प्रकरण में तत्समय लागू भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए की कार्यवाही व्यावसायिक भू–उपयोग किये जाने पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रश्नगत प्रकरण पर की गई धारा 90ए की कार्यवाही को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुए वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के क्रम में प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास कमिटमेंट तथा साथ लगती हुई योजना में प्रस्तावित पार्क की भूमि की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग की भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की नापों एवं क्षेत्रफल की जॉच करते हुए सर्वे मानचित्र को जोन के कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग के अनुरूप शिथिलता प्रदान करते हुए आवेदक से नियमानुसार सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 60 मी. सडक की तरफ न्यूनतम 9 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—07 (413/28.10.2025)

विषयः ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 क्षेत्रफल 3718.55 वर्ग मीटर में से (वेस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1863.16 वर्ग मीटर (ईस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1855.39 वर्ग मीटर का उपविभाजन करने बाबत।	जोन—08

आवेदक का नाम :— श्री रामफूल चौधरी एवं रमेश चौधरी पुत्र श्री राधेश्याम चौधरी

योजना का नाम :— ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81

भूखण्ड संख्या :— ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 में जारी 3718.55 व0मी0

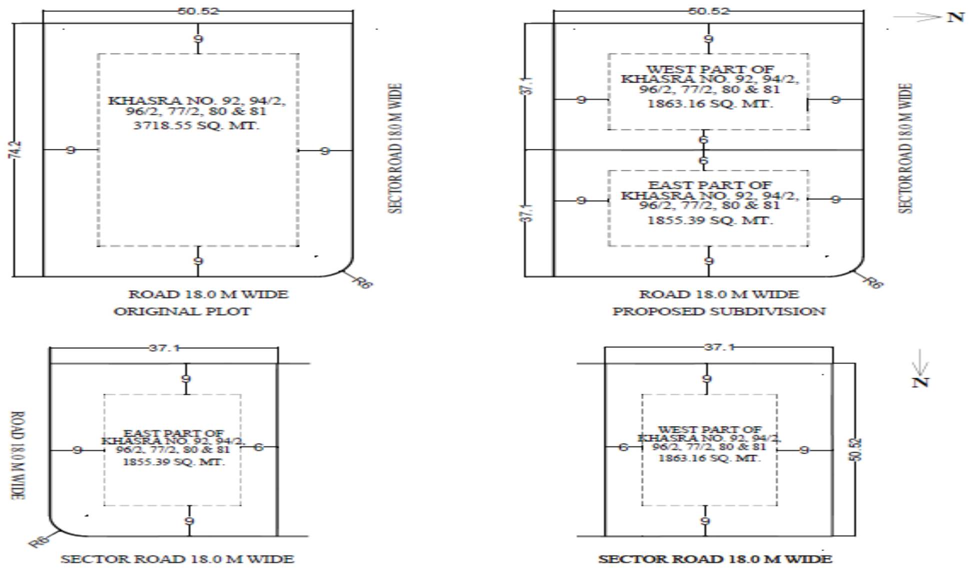
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. स्वामित्व रिपोर्ट :— आवेदक श्री रामफूल चौधरी एवं रमेश चौधरी पुत्र श्री राधेश्याम चौधरी द्वारा ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 में जारी 3718.55 व0मी0 में से (वेस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1863.16 वर्ग मीटर (ईस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1855.39 वर्ग मीटर उपविभाजन करने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदित क्षेत्रफल की लीजडीड दिनांक 21.07.2023 को श्री रामफूल चौधरी एवं रमेश चौधरी पुत्रान् श्री राधेश्याम चौधरी के पक्ष में जारी की गई है। वर्तमान में आवेदकों द्वारा द्वारा रजिस्टर्ड बंटवारनामे के आधार पर उक्त खसरा नम्बरान की भूमि का उपविभाजन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। वर्तमान में स्वामित्व इन्हीं के नाम से है।
2. पुनर्गठित/उपविभाजित भूखण्डों का सेटबैक योजना मानचित्र अनुसार रखा जाना है।
3. प्रकरण में मूल भूखण्ड व उपविभाजित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार है :—

मूल भूखण्ड/खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (व.मी.)	उपविभाजित भू.स./ख.न.	क्षेत्रफल (व.मी.)
92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81	3718.55	92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 (वेस्ट पार्ट)	1863.16
		92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 (ईस्ट पार्ट)	1855.39

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831



PROPOSED SUBDIVIDED PLOTS

1. 'शहर चलो अभियान' हेतु जारी राज्य सरकार की अधिसूचना 14.09.25 दिनांक के क्रम में वर्तमान में मौका रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं है।
2. ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 क्षेत्रफल 3718.55 वर्ग मीटर में से (वेस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1863.16 वर्ग मीटर (ईस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1855.39 वर्ग मीटर निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र प्राप्त होता है। अतः उपरोक्तानुसार नियमानुसार उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण 1500 वर्ग गज से अधिक है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक F3(50)UDH/3/2012 Jaipur dated 27.03.2025 के अनुसार विकास प्राधिकरणों में 25,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक प्रयोजनार्थ पुर्नगठन/उपविभाजन के प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी। पुर्नगठित/उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में मूल पट्टा वर्ष—2017 में जारी है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं किये जाने एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं होने के संबंध मे जोन एवं बीपीसी—बीपी द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा मूल भूखण्ड के सभी ओर 9 मीटर सैटबेक होने का उल्लेख किया गया है, जबकि लीजडीड के साथ संलग्न मानचित्र में पूर्वी ओर प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर 12 मीटर सैटबेक अंकित है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः—

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81	3718.55	12 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

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

अतः उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक निम्न तालिका अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है:–

उपविभाजन भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 (वेस्ट पार्ट)	1863.16	9 मीटर	9 मीटर	6 मीटर	9 मीटर
92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 (ईस्ट पार्ट)	1855.39	9 मीटर	6 मीटर	12 मीटर	9 मीटर

4. प्रकरण में नियमानुसार उप विभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे मूल भूखण्ड के साईट प्लान एवं मौका अनुसार भूखण्ड की नापों का मिलान करते हुए कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करते हुए उपविभाजित भूखण्डों का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक F3(50)UDH/3/2012 Jaipur dated 27.03.2025 के अनुसार विकास प्राधिकरणों में 25,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय प्रयोजनार्थ पुर्नगठन/उपविभाजन के प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी। प्रकरण मे मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड पर योजना के अंतर्गत भूमि का एकल पट्टा होने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उल्लेख नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि किस योजना का भाग है, यदि प्रश्नगत भूमि योजना का भाग है उक्त स्थिति में मूल योजना मानचित्र में उक्त संशोधन का उल्लेख होना आवश्यक है। यदि भूमि एकल भूखण्ड है उक्त स्थिति में उक्त कमिटमेंट को दर्ज करवाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण 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। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए ... तहसील

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

सांगानेर के खसरा नम्बर 92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 क्षेत्रफल 3718.55 वर्ग मीटर में से (वेस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1863.16 वर्ग मीटर (ईस्ट पार्ट) क्षेत्रफल 1855.39 वर्ग मीटर का उपविभाजन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तों के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मूल भूखण्ड की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित मूल भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भवन मानचित्र अनुमोदन की स्थिति में भवन मानचित्र को निरस्त करने के पश्चात् ही उपविभाजन की कार्यवाही की जावें।
3. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर भवन विनियम 2025 के प्रावधान के क्रम में निम्नानुसार सैटबेक कायम किया जावें:—

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 (वेस्ट पार्ट)	1863.16	9 मीटर	9 मीटर	6 मीटर	9 मीटर
92, 94/2, 96/2, 77/2, 80, 81 (ईस्ट पार्ट)	1855.39	9 मीटर	6 मीटर	12 मीटर	9 मीटर

5. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे उपविभाजन का उल्लेख यदि मूल भूखण्ड योजना का भाग है तो मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावे अन्यथा मूल मानचित्र का कमिटमेंट मानते हुए रिकॉर्ड शाखा तथा मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाने के पश्चात् ही उपविभाजित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को जारी लीजडीड के साईट प्लान से मिलान करवाते हुए ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावे।
7. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावे।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

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

एजेण्डा संख्याः–08 (413/28.10.2025)

विषयः– श्री रमेश मारवाड पुत्र श्री प्रभुलाल द्वारा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/8 रकबा 0.1060 हैक्टेयर (1060.00 वर्ग मीटर) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत्।	जोन–08
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 17.03.2016 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 16.07.2025	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री रमेश मारवाड पुत्र श्री प्रभुलाल			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/8 रकबा 0.1060 हैक्टेयर (1060.00 वर्ग मीटर)			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	–
			398/8	0.1060	चाही–3	
			कुल किता 01 कुल रकबा 0.1060 हैक्ट.			
		90ए से बाद	**नया खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	–
			398/8	0.1060	गै.मु.	
			कुल किता 01 कुल रकबा 0.1060 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/8 रकबा 0.1060 हैक्टेयर (1060.00 वर्ग मीटर) भूमि की धारा 90ए आदेश 26/2025 दिनांक 17.03.2016 को आवासीय प्रयोजनार्थ श्री रमेश मारवाड पुत्र श्री प्रभुलाल के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

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 का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 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 आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में 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	आवेदित भूमि को 12 मीटर चौडी डब्ल्यू.बी.एम. सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग खसरा नम्बर 398 / 7 से प्राप्त होता है जो वर्तमान में अन्य खातेदारों के नाम दर्ज है एवं मौके पर डामर सडक निर्मित है साथ ही आवेदित भूमि से उत्तर दिशा में स्थित खसरा नम्बर 398 / 9 क्षेत्रफल 0.1060 है०, खसरा नम्बर 398 / 1 क्षेत्रफल 495.00 वर्ग मीटर, 398 / 5	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
18614831

		एवं 398/6 क्षेत्रफल 2120.00 वर्ग मीटर एवं समीप स्थित खसरा नम्बर 398/10 क्षेत्रफल 2483.87 वर्ग मीटर एवं 398/10 (पार्ट) एवं 399/5 क्षेत्रफल 3195.05 वर्ग मीटर का 12.0 मीटर सडक मार्गाधिकार रखते हुए एकल पट्टे जारी है तथा पास में जविप्रा द्वारा बालाजी विहार अनुमोदित योजना 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान मे आवेदित भूमि पर चारदीवारी निर्मित है एवं आवेदित भूमि 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 36/सी अनुसार	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण** (एजेण्डा नोट अनुसार)		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	1053.33
2.	12 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	6.67
	कुल क्षेत्रफल	1060.00

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>31.</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td>राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>32.</td><td colspan="3"><u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u> पत्रावली के पैरा 50/एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>33.</td><td colspan="3"><u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 17.03.2016 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.03.2016 को मे जारी किये गये थे। उक्त धारा 90ए के आदेश एक वर्ष से अधिक होने के क्रम में दैनिक समाचार पत्र मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को उतरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 398/7 खातेदारी की 12 मीटर चौडाई की डब्ल्यू.बी.एम. सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। पहुंच मार्ग हेतु प्रस्तावित उक्त खसरा संख्या 398/7 निजी स्वामित्व होने के क्रम मे उक्त खसरो के खातेदारों द्वारा उक्त खसरे को सडक हेतु उपयोग मे लिये जाने तथा जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने की सहमति/समर्पणनामा दिया गया है।

आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 398/4 पर आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) समिति की 394वी बैठक दिनांक 06.05.2025 मे बिन्दु संख्या 01 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :— प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध करवाई गई 12 मीटर पहुँच मार्ग के खसरें की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें एवं उक्त 12 मीटर सडक की मौके पर सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।

अतः प्रश्नगत प्रकरण जोन द्वारा प्रस्तावित सडक का मौके पर जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रश्नगत भूमि तक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त प्रस्तावित सडक मौके पर टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार निर्मित होने की स्थिति में ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत भूमि के पश्चात् प्रस्तावित 12 मीटर सडक का सर्पूण भाग पूर्व अनुमोदित योजना बालाजी विहार बी—ब्लॉक विस्तार की भूमि के पश्चात् प्रस्तावित किया गया है। प्राप्त पीटी सर्वे अनुसार उक्त सडक का आंशिक भाग पूर्व अनुमोदित योजना से ऑवरलैप हो रहा है। अतः उक्त 12 मीटर सडक का सम्पूर्ण भाग पूर्व अनुमोदित योजना के पश्चात् प्रस्तावित करने एवं उक्त 12 मीटर सडक का मौका पर सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से उत्तर दिशा में स्थित खसरा नम्बर 398/9 क्षेत्रफल 0.1060 है०, खसरा नम्बर 398/1 क्षेत्रफल 495.00 वर्ग मीटर, 398/5 एवं 398/6 क्षेत्रफल 2120.00 वर्ग मीटर एवं समीप स्थित खसरा नम्बर 398/10 क्षेत्रफल 2483.87 वर्ग मीटर एवं 398/10 (पार्ट) एवं 399/5 क्षेत्रफल 3195.05 वर्ग मीटर का 12.0 मीटर सडक मार्गाधिकार रखते हुए एकल पट्टे जारी है तथा पास में जविप्रा द्वारा बालाजी विहार अनुमोदित योजना है। अतः आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा मे स्थित जारी खसरा संख्या 398/10 के आवेदित भूमि से ओवरलेपिंग की जॉच कर सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन के एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण तथा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र मे अंकित एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूखण्ड की पत्रावली मे सी.</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

डी. उपलब्ध नही होने से प्रकरण मे सॉफ्ट कॉपी से जॉच नही की जा सकी। अतः उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन द्वारा सर्वे मानचित्र को ही ले–आउट मानचित्र के रूप मे प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण मे आवेदित भूखण्ड का ले–आउट मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 12 मीटर सडक पर 3 मीटर व अन्य सभी ओर 4.50 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर चौडी विद्यमान सडक से पहुॅच उपलब्ध हो रही है। उक्त सडक की भूमि के खसरें राजस्व रिकॉर्ड में निजी खातेदारी में दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक पर पूर्व में एकल पट्टे जारी है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रश्नगत भूमि तक प्रस्तावित 12 मीटर पहुॅच सडक के खसरें की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें एवं उक्त 12 मीटर सडक की मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के पश्चिमी भाग मे स्थित खसरा संख्या 398 पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बालाजी विहार–बी की सीमा, आवेदित भूमि की सीमा से लगते हुये दर्शायी गई है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना तथा प्रस्तावित एकल भूखण्ड की सीमाओं के ओवरलेपिंग की जॉच किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही जावें। प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग प्रभावित है। उक्त 12 मीटर सडक की मौके पर सुनिश्चितता करने के पश्चात् तथा**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

उक्त से प्रभावित को 12 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

4. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रकरण मे आवेदित भूखण्ड का ले–आउट मानचित्र प्राप्त किया जाकर तथा उक्त पर जोन में पदस्थापित राजस्व अधिकारी एवं अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित होने के पश्चात् प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में यदि कब्जे से बाहर की भूमि स्थित है, उक्त स्थिति उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का पट्टा जारी किया जावें। कब्जा शुदा भूमि का जविप्रा द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें।
7. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–09 (413/28.10.2025)

विषयः– जयपुर विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना वेस्ट वे हाईट्स के मिश्रित भूखण्ड संख्या जी–14सी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या जी–14डी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर कुल क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर का नाम हस्तान्तरण/पुर्नगठन करने बाबत।	जोन–08

आवेदक का नाम :– श्री रामकरण कसाना पुत्र श्री रामचन्द्र कसाना एवं श्री भींवाराम कुमावत पुत्र श्री बालूराम कुमावत

समिति/योजना का नाम :– जयपुर विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना वेस्ट वे हाईट्स

मूल भूखण्ड संख्या एवं क्षेत्रफल :– जयपुर विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना वेस्ट वे हाईट्स के मिश्रित भूखण्ड संख्या जी–14सी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या जी–14डी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

स्वामित्व रिपोर्टः–

1. आवेदक श्री रामकरण कसाना पुत्र श्री रामचन्द्र कसाना एवं श्री भींवाराम कुमावत पुत्र श्री बालूराम कुमावत द्वारा जविप्रा की योजना वेस्ट वे हाईट्स के मिश्रित भूखण्ड संख्या जी–14–सी एवं जी–14–डी कुल क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर का पुनर्गठन किये जारी किये जाने हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया है। भूखण्ड संख्या जी–14–सी क्षेत्रफल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

1500 वर्ग मीटर एवं जी–14–डी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर का मिश्रित फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 11.01.2024 के द्वारा श्री रामकरण कसाना पुत्र श्री रामचन्द्र कसाना, श्री भींवाराम कुमावत पुत्र श्री बालूराम कुमावत (हिस्सा 60.53 प्रतिशत), श्री सुशील कुमार कुमावत पुत्र श्री सुरेश कुमार कुमावत (हिस्सा 7.36 प्रतिशत) एवं श्री कुबेर इंफ्राहाईट्स एलएलपी जरिये साझेदार श्री संजीव कुमार कुमावत (हिस्सा 32.11 प्रतिशत) के नाम जारी किया गया था।

सह–लीजधारक श्री सुशील कुमार कुमावत एवं श्री कुबेर इंफ्राहाईट्स एलएलपी जरिये साझेदार श्री संजीव कुमार कुमावत द्वारा अपने–अपने हिस्से को दो पृथक–पृथक पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.10.2024 के माध्यम से श्री रामकरण कसाना पुत्र श्री रामचन्द्र कसाना एवं श्री भींवाराम कुमावत पुत्र श्री बालूराम कुमावत को विक्रय किया गया है। वर्तमान में इनके द्वारा उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण/पुनर्गठन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।

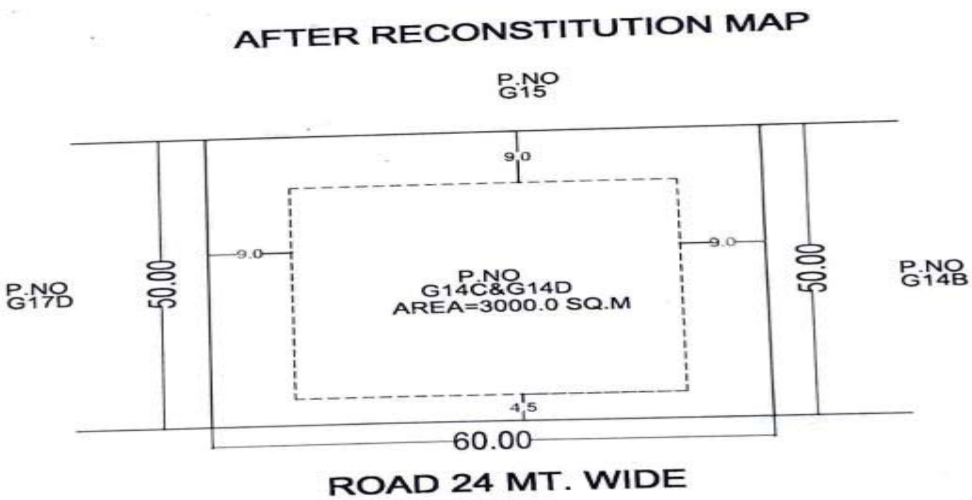
2. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं चारदीवारी निर्मित है।

3. जयपुर विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना वेस्ट वे हाईट्स के मिश्रित भूखण्ड संख्या जी–14सी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या जी–14 डी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर कुल क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र प्राप्त होता है। अतः उपरोक्तानुसार नियमानुसार पुनर्गठन किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण 1500 वर्ग गज से अधिक है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक F3(50) UDH/3/2012 Jaipur dated 27.03.2025 के अनुसार विकास प्राधिकरणों में 5000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक प्रयोजनार्थ पुर्नगठन/उपविभाजन के प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी। पुर्नगठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्ड की स्थिति :–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved



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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड जी—14सी व जी—14डी का पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से अपने—अपने हिस्से का बेचान किये जाने का उल्लेख है, किन्तु उक्त विक्रय पत्रों की प्रति पत्रावली मे संलग्न नही है। अतः जोन द्वारा स्वामित्व की जॉच किये जाकर तथा मूल पट्टेधारक द्वारा वर्तमान पट्टे धारक तक के विक्रय के संबंध में पुनः जॉच करते हुए तथा संबंधित रजिस्टार कार्यालय में उक्त पट्टे का अन्य किसी को बेचान नही किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्डों की पूर्व मे जारी लीजडीड जविप्रा मे समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन से पूर्व जारी लीजडीड में मूल भूखण्डों का सैटबेक विवरण निम्नानुसार हैः—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी–14सी	1500.00	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर
जी–14डी	1500.00	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी–14सी व जी–14डी	3000.00	4.5 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"दो यो दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे"

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार निम्नानुसार रखा जाना प्रस्तावित हैः–

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी–14सी व जी–14डी	3000.00	4.5 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर

5. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित मानचित्र पर सभी भूखण्डधारियों का नाम एवं उनके हिस्से का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठन का अंकन योजना के मूल मानचित्र पर किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत पुनर्गठित भूखण्ड के मानचित्र पृथक–पृथक उपयोगों के अनुपात का अंकन करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

9. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम मे राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 11 को मान्य करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना वेस्ट वे हाईट्स के मिश्रित प्रयोजनार्थ भूखण्ड संख्या जी—14सी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर व भूखण्ड संख्या जी—14डी क्षेत्रफल 1500 वर्ग मीटर कुल क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर का पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया :—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों का बेचान विक्रय पत्रों के माध्यम से किया गया है किन्तु उक्त की प्रति संलग्न नही की गई है। वर्तमान में विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किये गये धारक के द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्डधारी द्वारा बेचान किये गये भूमिधारक के चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की सुनिश्चितता की जावें। उक्त हेतु सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावें एवं अन्य किसी को विक्रय पत्र के माध्यम से बेचना नही किये जाने के क्रम में तहसील कार्यालय से उक्त भूखण्डों का अन्य किसी के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी सभी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। अनुमोदन की स्थिति में उक्त भवन मानचित्रों को निरस्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर तथा अन्य सभी ओर न्यूनतम 9 मीटर सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।**
7. **प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

8. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे पुनर्गठन का अंकन मूल योजना के मानचित्र पर करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड के मानचित्र पर मिश्रित भू–उपयोग के अनुपात का अंकन किया जावें।
10. प्रश्नगत भूखण्ड मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत होने तथा क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में उक्त प्रस्तावित पुनर्गठन का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–10 (413/28.10.2025)

विषयः– गुलमोहर बिल्डहोम जरिये साझेदार श्री रमनदीप सिंह कपूर के ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर व जिला जयपुर के स्वंय के स्वामित्व के खसरा नं0 758/734 एवं 737/541 कुल किता 2 रकबा 0.070 (700.00 व.मी.) भूमि का व्यावसायिक एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–09
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 08.02.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 02.06.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 08.07.2025, 07.10.2025	सीसीसी 231806
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		गुलमोहर बिल्डहोम जरिये साझेदार श्री रमनदीप सिंह कपूर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर व जिला जयपुर के स्वंय के स्वामित्व के खसरा नं0 758/734 एवं 737/541 कुल किता 2 रकबा 0.070 (700.00 व.मी.)			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			758/734	0.0400	चाही–2	
			737/541	0.0300	चाही–2	
		90ए के पश्चात्	758/734	0.0400	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ	–
			737/541	0.0300		
			कुल किता 02	**कुल रकबा 0.0700 है.**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

4	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर व जिला जयपुर के स्वंय के स्वामित्व के खसरा नं0 758/734 एवं 737/541 कुल किता 2 रकबा 0.070 (700.00 व.मी.) भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 22.06.2023 के द्वारा गुलमोहर बिल्डहोम जरिये साझेदार श्री रमनदीप सिंह कपूर के पक्ष में पारित किया गया।	—
5	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	व्यावसायिक	—
6	आवेदित उपयोग	व्यावसायिक	—
7	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड	—
9	एकल भूखण्ड ले—आउट/ प्लाटेड ले— आउट/ ले—आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग 48 मीटर सडक के साथ 24 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना—08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग 48 मीटर सडक के साथ 24 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	—
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—8 की 48 मी. की प्रस्तावित सडक से प्रभावित है, जो आंशिक भिन्न है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क से प्रभावित नहीं हैं ।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना—8 की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। जिसका क्षेत्रफल 43.40 व.मी. है।	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान के वाल्यूम–4 के अनुसार (डीपीसीआर) के प्रावधान अनुसार आवेदित भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जेडीपी–8 की मौके पर निर्मित 48 मीटर रोड से पहुच मार्ग प्राप्त होता है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जविप्रा स्वामित्व का खसरा सं. 757/734 (किस्म गै.मु. रास्ता) स्थित हैं ।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त हैं।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 94/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	656.60	93.80
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	43.40	6.20
कुल	**700.00**	**100.00**
जमाबन्दी 90ए	700.00	

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं ।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 90/एन पर की गई है।		
33	**बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750.00 वर्गमीटर से कम हैं एवं जोनल प्लान अनुसार भू–उपयोग 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित हैं। उक्त के क्रम में पूर्व में समान प्रकृति के प्रकरण में 750 व.मी. से कम भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजन हेतु समिति द्वारा अनुमोदन दिये जाने के क्रम में एवं प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 प्रतिशत से अधिक व्यावसायिक होने के क्रम में ऑनलाइन पत्रावली पर तत्समय प्रचलित भवन विनियम–2020 के प्रावधानों अंतर्गत आवेदित भूमि (700.00 वर्गमीटर) पर व्यावसायिक प्रयोजन हेतु 90ए कार्यवाही किये जाने के संबंध में राय प्रदान की गयी हैं, जिसके क्रम में ज़ोन द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 02.06.2025 को जारी किये गए हैं। किन्तु वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम–2025 दिनांक 12.05.2025 को लागु हो चुके थे जिसमे उपरोक्त प्रावधान उल्लेखित नहीं हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम में व्यावसायिक एवं आवासीय भू–उपयोग के अनुपात में मिश्रित प्रयोजन हेतु अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित हैं एवं उक्त अनुपात का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड में किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश को मिश्रित प्रयोजन हेतु संशोधित किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। पत्रावली में प्रस्तुत जोनल प्लान पार्ट प्रति अनुसार उक्त सड़क के अलाइन्मेंट में भिन्नता हैं परन्तु ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट में उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क निर्मित हैं एवं पत्रावली में प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार उक्त सड़क पर ख.सं. 539, 541/637, इत्यादि का आवासीय एकल पट्टा जारी हैं । ज़ोन द्वारा उक्त कमिटमेंट में सड़क की अलाइन्मेंट एवं कमिटमेंट के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में जोनल प्लान की उक्त 48 मीटर सड़क निर्मित होने के क्रम में उक्त सड़क के अलाइन्मेंट के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. उपरोक्त बिंदु संख्या 04 पर सड़क अलाइनमेंट के संबंध में लिए गए निर्णय के क्रम में जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

	6. प्रकरण में प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि से लगते हुए पूर्व कमिटमेंट स्थित हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुए कमिटमेंट से ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. प्रश्नगत भूमि सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित होने के कारण प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 48 मी. सडक की ओर न्यूनतम 9.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना में सैक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय भू–उपयोग में दर्शित है तथा प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम है। प्रकरण में तत्समय लागू भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार 60 प्रतिशत से अधिक व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित होने तथा प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत किये जाने की सहमति प्रदान की गई थी एवं उक्तानुसार प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश व्यावसायिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 05 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुए व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम करते हुए उक्त 48 मीटर मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट एवं आवेदित भूमि के ऑवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।**
4. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 48 मी. सडक की तरफ न्यूनतम 9 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

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 2025 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।**

एजेण्डा संख्याः–11 (413/28.10.2025)

विषयः– ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर मे आवेदित आवासीय एकल पट्टा खसरा नम्बर 395 एवं खसरा नम्बर 385 से 401 में स्थित निजी खातेदारी की गैर अनुमोदित योजना तारक नगर के मध्य जोनल विकास योजना–8 की 18 मीटर प्रस्तावित दो सडको के एलाईमेंट परिवर्तन करने बाबत ।	**जोन–09**

प्रकरण के तथ्य –

1. ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खरारा नम्बर 395 में आवेदक श्री ओमप्रकाश शर्मा द्वारा आवासीय एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत आवेदन किया गया।।
2. 90बीः– ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 395 कुल किता 1 रकबा 0.58 हैक्टेयर (5800 व.मी.) भूमि की 90बी प्रकरण संख्या 260/11 निर्णय दिनांक 04.05.2011 के द्वारा श्री ओग प्रकाश शर्मा एडवोकेट पुत्र प्रसादी लाल शर्मा, बलराम शर्मा पुत्र श्री ओम प्रकाश शर्मा नाबालिग जरिये सरक्षक पिता श्री ओम प्रकाश शर्मा एडवोकेट निवासी सैनिक नगर, गंगापुर सिटी, सवाई माधोपुर के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ पारित किया गया।
3. प्रकरण को एकल पट्टे के अनुमोदन बाबत् बीपीसी (एलपी) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05. 2025 मे रखा गया जिसमे निर्णय लिया गया कि आवेदित भूमि खसरा नम्बर 395 रकबा 0.58 हैक्टेयर मे से 0.1636 हैक्टे. पर आवासीय एकल पट्टे हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग 18 मीटर सडक से प्राप्त होता है किन्तु उक्त सड़क कच्चे रास्ते के रूप में निर्मित है एवं उक्त सडक का अलाईन्सेंट जोनल विकास योजना की सडक से भिन्न प्रस्तावित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मानते हुए धारा 90बी की कार्यवाही वर्ष 2011 में संपादित की गई है किन्तु उक्त सड़क पर कोई कमिटमेंट स्थित नहीं है। मौके पर उक्त सडक पर गैर अनुमोदित योजनाएँ स्थित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडक का अलाईमेन्ट उक्त सडक के अनुसार रखा जाना उचित होगा। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अवगत करवाये गये तथ्य एवं मौके पर हो रहे विकास के मध्यनजर जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईमेन्ट मौके अनुसार कायम करने हेतु जविप्रा अधिनियम की धारा 25 के तहत नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया एवं प्रकरण को उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 90बी की कार्यवाही आवेदित भूमि के सामने स्थित 18 मीटर सड़क एवं उत्तर पूर्व दिशा में स्थित 18 मीटर सेक्टर सड़क रखते हुए की गई थी। आवेदित भूमि के सामने स्थित 18 मीटर सड़क एवं उत्तर पूर्व दिशा में स्थित 18 मीटर सड़क पर कोई जविप्रा द्वारा कोई अनुमोदित किया हुआ कमिटमेन्ट नही है। निजी खातेदारी की गैर अनुगोदित योजना तारक नगर स्थित है।
5. निजी खातेदारी की गैर अनुमोदित योजना तारक नगर की 90बी की कार्यवाही दिनांक 19.07. 2003 को जविप्रा द्वारा की गयी है।
6. प्रश्नगत योजना के मध्य उक्त दोनो 18–18 मीटर की सडके मौके पर स्थित है जिनको गुगल पर सुपरइम्पोज पर दर्शाया गया है। (प्रति संलग्न है)
7. जोनल विकास योजना–8 के साथ योजना को सुपरइम्पोज किया गया है जिसके अनुसार दोनो सडको के अलाईमेंट मौका एवं जोनल विकास योजना–8 मे भिन्न–भिन्न दर्शित है।
8. बीपीसी (एलपी) के निर्णयानुसार आवेदित भूमि एवं उसके आस–पास की सडकों को मध्यनजर रखते हुये पी.टी.सर्वे करवाया गया। उक्त पी.टी. सर्वे अनुसार मौके की सडक एवं जोनल विकास योजना–8 की सडक मे पाये गये अन्तर को पी.टी. सर्वे पर चिन्हित करते हुये मौके की सडक नीले रंग से एवं जोनल विकास योजना की सडक से हरे रंग से दर्शाया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

9. मौके की एक 18 मीटर सडक मार्क ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच व दूसरी 18 मीटर सडक मार्क बी, सी, एक्स, वाई से सडक का अलाईमेंट नीले रंग में दर्शाया गया है।
10. जोनल विकास योजना–8 की एक 18 मीटर सडक का अलाईमेंट मार्क आई, जे, के, एल, एम, एन, ओ, पी दूसरी 18 मीटर सडक मार्क जे, के, क्यू, आर से जोनल विकास योजना–8 की सडक का अलाईमेंट हरे रंग से दर्शाया गया है।
11. कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच गार्ग 18 मीटर सैक्टर राड़क से प्राप्त होता है। उक्त भूखण्ड के सामने स्थित 18 मीटर सड़क एवं भूखण्ड के उत्तर–पूर्व दिशा में स्थित 18 मीटर सड़क का मौके पर अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना की 18 मीटर सड़कों से भिन्न है।
12. निजी खातेदारी की गैर अनुमोदित आवासीय योजना तारक नगर मे लगभग 60 भूखण्डों पर आंशिक निमार्ण है। लगभग समस्त भूखण्डों पर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है व लगभग 20 भूखण्डों पर भवन निर्मित है। अतः योजना के मध्य स्थित उक्त दोनो 18 मीटर सडक के अलाईमेंट मे परिवर्तन मौके के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है।
13. जोनल विकास योजना की उक्त दोनो सडको के अलाईमेंट मे परिवर्तन किये जाने से अन्य किसी योजना एवं एकल भूखण्ड मे प्रभाव नही पडता है क्योंकि उक्त दोनो 18 मीटर सडक आवेदित खसरा नम्बर 395 के साथ एवं निजी खातेदारी की गैर अनुमोदित आवासीय योजना तारक नगर के मध्य स्थित है।
14. अतः जोनल विकास योजना–08 अनुसार एक 18 मीटर सडक का अलाईमेंट मार्क आई, जे, के, एल, एम, एन, ओ, पी दूसरी 18 मीटर सडक मार्क जे, के, क्यू आर के जोनल विकास योजना–8 की सडक का अलाईमेंट जो कि हरे रंग से दर्शाया गया है को प्रश्नगत आवेदित खसरा नम्बर 395 के साथ एवं निजी खातेदारी की गैर अनुमोदित आवासीय योजना तारक नगर के मध्य से गुजर रही प्रस्तावित उक्त एक 18 मीटर सडक मार्क ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच व दूसरी 18 मीटर सडक मार्क बी, सी, एक्स, वाई जिसमें सडक का अलाईमेंट नीले रंग मे दर्शाया को बीपीसी (एलपी) की 309 वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 के एजेण्डा संख्या 15 के निर्णय बिन्दु संख्या 04 एवं 06 में लिये गये निर्णय अनुसार बसावट के कारण व्यापक जनहित में जोनल विकास योजना में दर्शित सडको की चौडाई में परिवर्तन अलाईमेंट में परिवर्तन तथा सडक विलोपन प्रस्तावित होने वाले प्रकरण के कम में उक्त प्रश्नगत सडक पर भी मौके पर बसावट होने के कारण अलाईमेंट मे संशोधन किये जाने की अभिशंषा के साथ एजेण्डा नोट बीपीसी (एलपी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना 08 अनुसार एक 18 मीटर सडक का अलाईमेंट मार्क आई, जे, के, एल, एम, एन, ओ, पी दूसरी 18 मीटर सडक मार्क जे, के, क्यू, आर के जोनल विकास योजना–8 की सडक का अलाईमेंट जो कि हरे रंग से दर्शाया गया है को प्रश्नगत आवेदित खसरा नम्बर 395 के साथ एवं निजी खातेदारी की गैर अनुमोदित आवासीय योजना तारक नगर के मध्य से गुजर रही प्रस्तावित उक्त एक 18 मीटर सडक मार्क ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच व दूसरी 18 मीटर सडक मार्क बी, सी, एक्स, वाई जिसमें सडक का अलाईमेंट नीले रंग मे दर्शाया है के मध्य विस्थापन को पी.टी.सर्वे मे दर्शाया गया है।
16. प्रकरण मे बीपीसी (एलपी) की 394 वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 मे लिये गये निर्णयानुसार एवं बीपीसी एलपी समिति की 402 वी बैठक में की गई चर्चा के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडको के एलाइनमेंट में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट सड़को के एलाइनमेंट में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में स्पष्ट अनुशंषा प्राप्त करने हेतु प्रकरण को मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) की कार्यवाही के निर्णय बाबत प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।

मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी–

जोनल विकास योजना कि 18 मीटर मार्गाधिकार की दो सड़कों का मोके पर बसावट एवं उपलब्ध सड़क मार्गाधिकार के आधार पर एलाइनमेंट में संसोधन किये जाने के सम्बंध में जोन की अभिशंषा उपरांत तकनिकी परिक्षण हेतु मास्टर प्लान शाखा में प्राप्त हुआ है।

जोन के प्रस्ताव अनुसार मोके पर 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध है परन्तु उनका एलाइनमेंट जोनल विकास योजना में दर्शित सड़कों के एलाइनमेंट से भिन्न है तथा एलाइनमेंट संसोधन से अन्य किसी योजना अथवा एकल भूखंड में कोई प्रभाव नही पड़ता है तथा उक्त सड़को पर कोई कमिटमेंट नहीं है।

ज़ोनल विकास योजना में प्रश्नगत सड़को का एलाइनमेंट मौक़ा स्थिति अनुसार रखे जाने में तकनीकी रूप से कोई आपत्ति नहीं है बशर्ते नवीन प्रस्तावित अलॉटमेंट में किसी अन्य का भूखंड अथवा भूमि प्रभावित नहीं हो रहा हो एवं मोके पर 18

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

मीटर सड़क मार्गाधिकार पूर्ण रूप से उपलब्ध हो जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जानी अपेक्षित है। प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बीपीसी–एलपी में प्रस्तुत किया जाकर अंतिम निर्णय लिया जाना उचित है। अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों, एजेण्डा नोट एवं मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं ।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन व मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–एलपी द्वारा जारी जोनल विकास योजना की सडकों के संशोधन/विलोपन हेतु जारीं एस.ओ.पी. के तहत् प्रकरण प्रस्तुत नही किया गया है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि मौके पर गैर अनुमोदित योजनाओं के भाग में जोनल विकास योजना की सडक का मार्गाधिकार अनुसार सडक निर्मित है तथा जोनल विकास योजना की सडक के अलाईन्मेंट पर मौके पर निर्माण दर्शित है। दोनों सडकों लगभग आस–पास स्थित है।** **समिति द्वारा विचाार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में उक्त क्षेत्र में दोनों सडकों से प्रभावित भूखण्डधारियों की सहमति तथा एस.ओ.पी के प्रावधान अनुसार प्रकरण प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–12 (413/28.10.2025)

विषयः– अभिनंदन इन्फ्रा डवलपर्स जरिये जरिये निदेशक श्री मनीष अग्रवाल पुत्र श्री कैलाशचन्द अग्रवाल द्वारा ग्राम बगरूरावान, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 531 रकबा 0.12 हैक्ट., 532 रकबा 0.40 हैक्ट., 535 रकबा 0.27 हैक्ट., 536 रकबा 0.01 हैक्ट., 537 रकबा 0.10 हैक्ट., 538 रकबा 0.33 हैक्ट., 539 रकबा 0.83 मे से 0.77 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 831/539) किता 7 कुल रकबा 2.0000 हैक्ट. एवं ग्राम महला, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 2587/2071 रकबा 1.2360 हैक्ट., 2072 रकबा 0.0100 हैक्ट., 2589/2073 रकबा 1.5480 मे से 1.5380 हैक्ट, 2074 रकबा 0.01 हैक्ट., 2591/2075 रकबा 2.0495 में से 2.0295 हैक्ट., 2076 रकबा 0.35 में से 0.3440 हैक्ट., 2077 रकबा 0.24 हैक्ट., 2078 रकबा 0.36 हैक्ट., 2079 रकबा 0.01 हैक्ट., 2080 रकबा 0.72 मे से 0.6990 हैक्ट, 2083 रकबा 0.36 हैक्ट., 2086 रकबा 0.42 हैक्ट., 2087 रकबा 0.68 हैक्ट. व 2593/2088 रकबा 0.0565 हैक्ट. किता 14 कुल रकबा 7.9930 हैक्ट. कुल किता 21 कुल रकबा 9.9930 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर औद्योगिक योजना ''अभिनंदन इण्डस्ट्रियल पार्क'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	अभिनंदन इन्फ्रा डवलपर्स जरिये जरिये निदेशक श्री मनीष अग्रवाल पुत्र श्री कैलाशचन्द अग्रवाल, निवासी–बी–147, 10बी स्कीम, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरूरावान, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख. नं. 531 रकबा 0.12 हैक्ट., 532 रकबा 0.40 हैक्ट., 535 रकबा 0.27 हैक्ट., 536 रकबा 0.01 हैक्ट., 537 रकबा 0. 10 हैक्ट., 538 रकबा 0.33 हैक्ट., 539 रकबा 0.83 मे से 0.77 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 831/539) किता 7 कुल रकबा 2.0000 हैक्ट. एवं ग्राम महला, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 2587/2071 रकबा 1.2360 हैक्ट. , 2072 रकबा 0.0100 हैक्ट., 2589/2073 रकबा 1.5480 मे से 1.5380 हैक्ट., 2074 रकबा 0.01 हैक्ट., 2591/2075 रकबा 2.0495 में से 2.0295 हैक्ट., 2076 रकबा 0.35 में से 0.3440 हैक्ट., 2077 रकबा 0.24 हैक्ट. , 2078 रकबा 0.36 हैक्ट., 2079 रकबा 0.01 हैक्ट., 2080 रकबा 0.72 मे से 0.6990 हैक्ट, 2083 रकबा 0.36 हैक्ट. , 2086 रकबा 0.42 हैक्ट., 2087 रकबा 0.68 हैक्ट. व 2593/2088 रकबा 0.0565 हैक्ट. किता 14 कुल रकबा 7.9930 हैक्ट. कुल किता 21 कुल रकबा 9.9930 हैक्ट.		–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल व किस्म	–
			531	पृष्ठ सख्या 178–181/सी अनुसार	
			532		
			535		
			536		
			537		
			538		
			539		
			2587/2071		
			2072		
			2589/2073		
			2074	पृष्ठ सख्या 178–181/सी अनुसार	
			2591/2075		
			2076		
			2077		
			2078		
			2079		
			2080		
			2083		
			2086		
			2087		
			2593/2088		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td rowspan="23"></td><td rowspan="23"></td><td></td><td>कुल किता 21</td><td colspan="2">कुल रकबा 9.9930 हैक्ट.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="22">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="22">जविप्रा के नाम ग्राम बगरूरावान के कुल 7 खसरों का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है व ग्राम महलां, तहसील सांगानेर के कुल 14 खसरों के जविप्रा के नाम नामान्तरण की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।</td><td rowspan="22">–</td></tr>
<tr><td>531</td><td rowspan="20">पृष्ठ सख्ंया 134–140/सी अनुसार</td></tr>
<tr><td>532</td></tr>
<tr><td>535</td></tr>
<tr><td>536</td></tr>
<tr><td>537</td></tr>
<tr><td>538</td></tr>
<tr><td>539</td></tr>
<tr><td>2587/2071</td></tr>
<tr><td>2072</td></tr>
<tr><td>2589/2073</td></tr>
<tr><td>2074</td></tr>
<tr><td>2591/2075</td></tr>
<tr><td>2076</td></tr>
<tr><td>2077</td></tr>
<tr><td>2078</td></tr>
<tr><td>2079</td></tr>
<tr><td>2080</td></tr>
<tr><td>2083</td></tr>
<tr><td>2086</td></tr>
<tr><td>2087</td></tr>
<tr><td>2593/2088</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>कुल किता 21</td><td>9.9930 हैक्ट.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम महलां, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 531, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 2587/2071, 2072, 2589/2073, 2074, 2591/2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2083, 2086, 2087, 2593/2088 किता 21 कुल रकबा 9.9930 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 03.06.2025 को अभिनंदन इन्फ्रा डवलपर्स जरिये जरिये निदेशक श्री मनीष अग्रवाल पुत्र श्री कैलाशचन्द अग्रवाल के पक्ष मे पारित किया गया है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">औद्योगिक</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">औद्योगिक योजना</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग आवेदित भूमि नगरीय क्षेत्र की सीमा से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार 90 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 30 मीटर गहराई तक प्लांटेशन कोरिडोर व तत्पश्चात U3 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार 90 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 30 मीटर गहराई तक प्लांटेशन कोरिडोर व तत्पश्चात U3 HIZ दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 90 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।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के प्रावधान अनुसार U3 HIZ भू–उपयोग में Industrial area (Noc from RSPCB with EIA) अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड़ से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। सड़क का ROW 90	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

		मीटर है, जिसमें वर्तमान में 6 लेन डामर सड़क 22.5 मीटर चौड़ाई में निर्मित है, से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (148/सी)**		

क्र.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	औद्योगिक क्षेत्र	61232.78	61.28
2.	इन्फोर्मल कॉमर्शियल	3000.00	03.00
3.	सुविधा क्षेत्र	5000.23	05.01
4.	पब्लिक यूटिलिटी/जी.एस.एस.	5001.60	05.01
5.	पार्क + RWH	5000.89	05.00
6.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.10	00.05
7.	मोबाईल टावर	41.76	00.04
7.	एन.एच.–48 रोड़ से प्रभावित क्षेत्रफल	1073.49	01.07
8.	योजना सड़क	19527.05	19.54
	कुल योजना क्षेत्रफल	**99930.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार प्रावधान रखा गया है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 10/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 03.06. 2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण मे आवेदित भूमि मे सम्मिलित ग्राम महलॉ तहसील के खसरा नम्बर 2587/2071, 2072, 2589/2073, 2074, 2591/2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2083, 2086, 2087, 2593/2088 का नामान्तरण जविप्रा के पक्ष मे दर्ज नही किया गया है। प्रकरण मे आवेदित भूमि के सम्पूर्ण खसरो के जविप्रा के पक्ष मे नामान्तरण होने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रत्येक खसरों की भूमि यदि आंशिक भाग लेते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की गई तो उक्त स्थिति में नवीन तरमीम शुदा खसरों का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त तरमीम शुदा खसरों का अंकन करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड़ से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। सड़क का ROW 90 मीटर है, जिसमें वर्तमान में 6 लेन डामर सड़क 22.5 मीटर चौड़ाई में निर्मित है, से पहुच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 531/1 किस्म गै.मु. सडक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, खसरा नम्बर 525 किस्म गै.मु. सडक सार्वजनिक निर्माण विभाग के स्वामित्व मे दर्ज है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत भूमि को पहुँच राष्ट्रीय राजमार्ग से प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उपयोग औद्योगिक होने के क्रम में प्रकरण में एन.ए.एच.आई से एनओसी प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना 16 के अनुसार 90 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 30 मीटर गहराई तक प्लांटेशन कोरिडोर व तत्पश्चात U3 HIZ दर्शित है। प्रकरण में आवेदित भूमि पर औद्योगिक योजना का अनुमोदन चाहा गया है। मास्टर विकास योजना – 2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में Industrial area (Noc from RSPCB with EIA) अनुज्ञेय है। जोन द्वारा RSPCB द्वारा जोन–11 के क्षेत्राधिकार में एक अन्य प्रकरण में जारी पत्र दिनांक 17–10–2022 के अनुसार भूमि पर निर्माण किये जाने से पूर्व स्वीकृति लिये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित योजना के भूखण्डों पर निर्माण किये जाने से पूर्व राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल (RSPCB) से नियमानुसार एन.ओ.सी. प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड पर अंकित करते हुए जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

	6. आवेदित भूमि 90 मीटर सडक तत्पश्चात् 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर से प्रभावित है। उक्त प्लान्टेशन कोरिडोर से प्रस्तावित योजना की 24 मीटर सडक व भूखण्ड संख्या 01 व 51 प्रभावित होते है। प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 01 व 51 मे प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि को भूखण्ड के सैटबैक के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. 01 व 51 को छोडने के पश्चात् सम्पूर्ण भूमि को पहुँच मार्ग के रूप में प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार केवल 30 प्रतिशत भूमि पहुँच मार्ग, पार्किंग हेतु उपयोग में ली जा सकती है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 01 व 51 में प्रस्तावित प्लानटेशन बैल्ट के भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त भाग को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जाना प्रस्तावित है तथा उक्त भाग में आवेदक द्वारा किसी प्रकार का पहुँच मार्ग व पार्किंग हेतु भूमि उपयोग में नही ली जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं उक्त भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड व साईट प्लान पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रस्तावित योजन मे आवेदित भूमि के उत्तरी सीमा से दक्षिणी सीमा तक निरन्तरता मे 24 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त 24 मीटर सडक का आंशिक भाग खसरा नम्बर 541 किस्म चाही–2 से प्रभावित है। उक्त खसरा आवेदित भूमि का भाग नही है परन्तु उक्त खसरे का स्वामित्व आवेदक कम्पनी के पक्ष मे दर्ज है। प्रकरण मे योजना मे प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित खसरा नम्बर 541 के भाग को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावति है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजन मानचित्र मे सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित 5 प्रतिशत भूमि नियमित आकार मे प्रस्तावित नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित भूमि क्षेत्रफल 5001.60 वर्गमीटर मे से 1380.01 वर्गमीटर भूमि जी.एस.एस. हेतु आरक्षित रखी गई है। प्रकरण मे उक्त सुविधा क्षेत्र एवं जन–सुविधा क्षेत्र की भूमियों के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना के औद्योगिक भूखण्ड संख्या 51 के मध्य ग्राम बगरूरावान का खसरा नं. 536 रकबा 0.01 हैक्ट. किस्म गै.मु. चाह स्थित है। उक्त खसरे की भूमि को भूखण्ड मे खुला क्षेत्र/रेन वॉटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रस्तावित योजना के मध्य ग्राम महला के आवेदक के स्वामित्व के खसरा नं. 2072 रकबा 0.01 हैक्ट., 2074 रकबा 0.01 हैक्ट. व 2079 रकबा 0.01 हैक्ट. किस्म गै.मु. चाह स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित योजना मानचित्र में खसरा नं. 2072 रकबा 0.01 हैक्ट. के स्थान पर सड़क, 2074 रकबा 0.01 हैक्ट, के स्थान पर 166.15 वर्गमीटर भूमि रेन वॉटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित की गई है तथा खसरा नं. 2079 रकबा 0.01 हैक्ट, के स्थान पर पार्क प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय है कि सडक के मध्य अन्य प्रकरणों में गै.मु.चाह की भूमि को प्रस्तावित नही किया गया है। अतः गै.मु.चाह की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 24 मीटर सडक को सीधे प्रस्तावित नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 06 में से सीधा कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

योजना 16 के अनुसार 90 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 30 मीटर गहराई तक प्लांटेशन कोरिडोर व तत्पश्चात U3 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना – 2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में औद्योगिक गतिविधि (Industrial area (Noc from RSPCB with EIA) के तहत् अनुज्ञेय है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि एक अन्य प्रकरण में राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल (RSPCB) द्वारा जारी पत्र दिनांक 17–10–2022 में योजना में प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने से पूर्व स्वीकृति लिये जाने का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड़ से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 531/1 किस्म गै.मु. सडक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, खसरा नम्बर 525 किस्म गै.मु. सडक सार्वजनिक निर्माण विभाग के स्वामित्व मे दर्ज है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04, 06, 07, 09, 11 व 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक योजना ''अभिनंदन इण्डस्ट्रियल पार्क'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रकरण मे आवेदित भूमि के सम्पूर्ण खसरो के जविप्रा के पक्ष मे नामान्तरण दर्ज होने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा Noc from RSPCB with EIA प्रस्तुत नही की गई है। वर्तमान में केवल प्रश्नगत योजना को नॉन प्ल्यूटिंग ईको फ्रेन्डली औद्योगिक योजना के रूप में मानते हुए अनुमोदित किया जा रहा है। प्रश्नगत प्रकरण में यदि भूखण्डधारी अथवा आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर RSPCB से एनओसी एवं ई.आई.ए. रिपोर्ट प्रस्तुत करता है उक्त स्थिति में ही प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्डों पर अन्य स्तर की औद्योगिक गतिविधि अनुज्ञेय की जावेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं भूखण्डों के लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में नवीन तरमीम शुदा खसरों का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग से पहुॅच उपलब्ध करवाये जाने के क्रम में प्रकरण में एन.ए.एच.आई से पहुॅच मार्ग हेतु एनओसी प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 2072 किस्म गै.मु. चाह की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हावेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा जावें तथा उक्त खसरें के पश्चात् सडक प्रस्तावित की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में केवल राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार खसरा सीमा में प्रस्तावित भूमि पर ही मानचित्र अनुमोदित किया जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

7. प्रकरण मे योजना मे प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित खसरा नम्बर 541 के भाग को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें अन्यथा उक्त 24 मीटर सडक की पूर्ण भूमि योजना की सीमा में ही प्रस्तावित की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 01 व 51 को पहुॅच राष्ट्रीय राजमार्ग से नही दिया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें एवं उक्त भूखण्डों की लीजडीड पर किया जावें। उक्त भूखण्डों के अग्र सैटबेक 90 मीटर सडक के साथ प्रस्तावित 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी मानी जावें। उक्त 30 मीटर सैटबेक के भाग को आवेदक द्वारा केवल सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र एवं उक्त भूखण्डों की लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रस्तावित योजना के औद्योगिक भूखण्ड संख्या 51 के मध्य ग्राम बगरूरावान का खसरा नं. 536 किस्म गै.मु. चाह की भूमि को भूखण्ड मे खुले के रूप में रेन वॉटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा जावें। उक्त खसरें का भाग सडक के मध्य स्थित होने के क्रम में उक्त खसरें के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 6, 7 व 8 की भूमि में से 24 मीटर सडक हेतु भूमि प्रस्तावित की जावें। उक्त खसरें के भाग को 24 मीटर सडक का भाग नही माना जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
10. प्रश्नगत योजना में 18 मीटर सडक को योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 06 में से सीधा प्रस्तावित किया जावें।
11. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
12. 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।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
14. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर सैटबेक एवं अन्य प्रावधान प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होगें।
15. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
16. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—13 (413/28.10.2025)

विषयः ग्राम हसमपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 399, 400, 401, 410, 403, 404, 406, 409, 407, 408, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2, 397, 413, 414, 485, 398, 412, 411 कुल किता 21 कुल रकबा 6. 82 हैक्ट. में से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ पट्टा शुदा भूमि क्षेत्रफल 63360.61 वर्गमीटर का उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 वर्गमीटर एवं दक्षिण हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 में उप विभाजन करने बाबत्।	**जोन—11**

आवेदक का नाम :— 1. मैसर्स चाऊ चिक्स प्रा.लि. जरिये प्रबन्ध निदेशक श्री सुशील चौधरी
2. श्री सुशील चौधरी पुत्र श्री रामनाथ चौधरी
योजना का नाम :— ग्राम हसमपुरा बास नेवटा

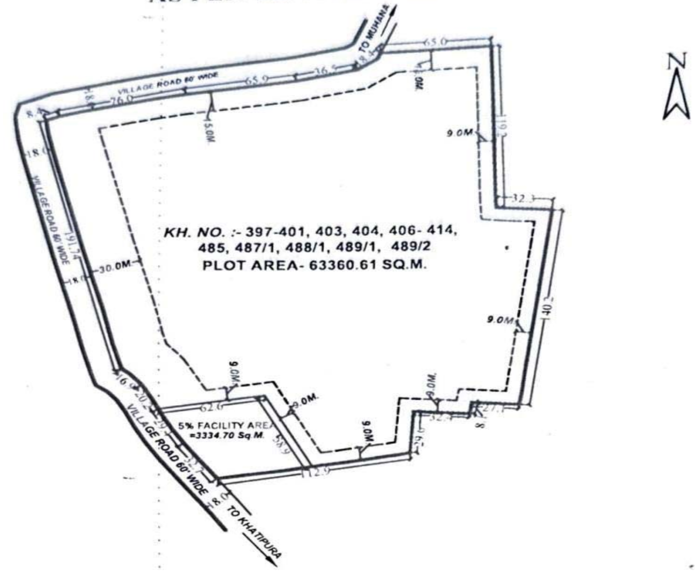
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. आवेदक मैसर्स चाऊ चिक्स प्रा.लि. जरिये प्रबन्ध निदेशक श्री सुशील चौधरी एवं श्री सुशील चौधरी पुत्र श्री रामनाथ चौधरी द्वारा ग्राम हसमपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 399, 400, 401, 410, 403, 404, 406, 409, 407, 408, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2, 397, 413, 414, 485, 398, 412, 411 कुल किता 21 कुल रकबा 6. 82 हैक्ट. में से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ पट्टा शुदा भूमि क्षेत्रफल 63360.61 वर्गमीटर का उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 वर्गमीटर एवं दक्षिण हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 में उप विभाजन करने हेतु ऑन लाईन आवेदन क्रमांक 226718 किया गया है।
2. उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार ग्राम हसमपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 399, 400, 401, 410, 403, 404, 406, 409, 407, 408, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2, 397, 413, 414, 485, 398, 412, 411 कुल किता 21 कुल रकबा 6.82 हैक्ट. में से 63360.61 वर्गमीटर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ पट्टा पट्टा विलेख जविप्रा द्वारा दिनांक 14.08.2015 को आवेदकों के पक्ष में जारी किया गया है।
3. प्रश्नगत भूखण्ड का आवेदकों के पक्ष में व्यवसायिक (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ फ्री—होल्ड पट्टा विलेख क्रमांक डी—2895 दिनांक 06.09.2022 को जारी किया गया है।
4. प्रश्नगत भूखण्ड के साईट प्लान में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के प्रावधान अनुसार सेटबेक में संशोधन कर यू.ओ. नोट दिनांक 26.09.2023 द्वारा संशोधित साईट प्लान जारी किया गया है।
5. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई रिपोर्ट अनुसार आवेदित लेआउट प्लान अनुसार भूखंड मौके पर रिक्त है।
6. उप विभाजित भूखण्ड़ों के सैट—बैक जविप्रा द्वारा जारी मूल भूखण्ड के साईट प्लान में दर्शित सैट—बैक के अनुसार ही रखा जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित उप विभाजन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है।
8. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 27.03.2025 की पालना में उप विभाजन हेतु प्रस्तावित व्यवसायिक (रिसोर्ट) भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।
9. उक्त प्रकरण में मूल भूखण्ड व उप—विभाजित भूखण्डों की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित है।

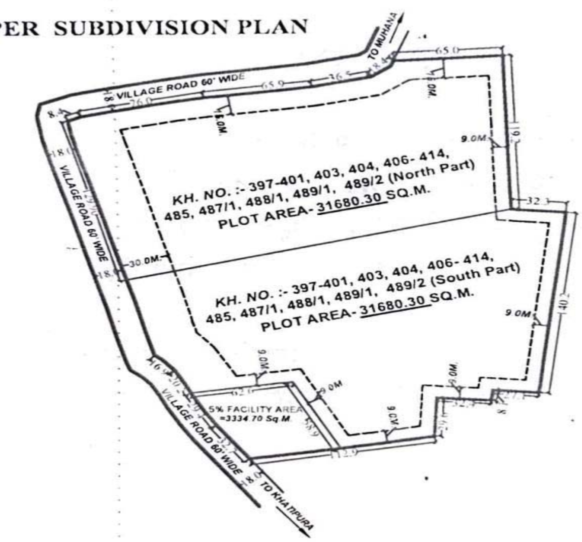
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

AS PER JDA SITE PLAN



AS PER SUBDIVISION PLAN



अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत ग्राम हसमपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 399, 400, 401, 410, 403, 404, 406, 409, 407, 408, 487/1,488/1, 489/1,489/2, 397, 413, 414, 485, 398, 412, 411 कुल किता 21 कुल रकबा 6.82 हैक्ट. में से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ पट्टा शुदा भूमि क्षेत्रफल 63360.61 वर्गमीटर का उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 वर्गमीटर एवं दक्षिण हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 में उप विभाजन करने बाबत् प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा तथा मानचित्र जारी है। जारी पट्टे अनुसार भूमि का सडक एवं सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि छोडने के पश्चात् 63360.61 वर्गमीटर हेतु भूखण्ड प्रस्तावित है। वर्तमान में आवेदक द्वारा उपविभाजन कर 31680.30 वर्गमीटर भूमि का दो पट्टे चाहे गये है। उक्त क्षेत्रफल रिसोर्ट द्वारा जारी न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति करता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी है, जिसमें ग्रामीण सडक को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए तथा उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाते हुए प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में गूगल अनुसार प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 18 मीटर पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। विद्यमान ग्रामीण सडक को 18 मीटर किये जाने के क्रम में जोन की पत्रावली में उक्त 18 मीटर सडक में स्थित निजी खातेदारी की भूमि हेतु निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त समर्पणनामा के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में पट्टा जारी किया गया था। अतः पूर्व प्रस्ताव अनुसार 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में आ रही भूमि को सडक हेतु जविप्रा में दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में गूगल मानचित्र अनुसार भूमि पर निर्माण दर्शित है। सैटबेक क्षेत्र में हो रहे निर्माण के क्रम में प्रचलित भवन विनियम के अनुसार कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत भूखण्ड का आवेदकों के पक्ष में व्यवसायिक (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ फ्री–होल्ड पट्टा विलेख क्रमांक डी–2895 दिनांक 06.09.2022 को जारी किया गया है। प्रकरण मे भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
KH. NO. :- 397-401, 403, 404, 406-414, 485, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2 PLOT AREA- 63360.61 SQ.M.	63360.61	30 मीटर, 15 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
KH. NO. :-397-401, 403, 404, 406-414, 485, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2 (North Part)	31680.30	30 मीटर, 15 मीटर	9 मीटर	0	9 मीटर

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

KH. NO.:-397-401, 403, 404, 406-414, 485, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2 (South Part)	31680.30	30 मीटर	0	9 मीटर	9 मीटर

प्रकरण मे पूर्व मे जारी साईट प्लान मे अंकित सैटबेक को संशोधित किया जा चुका है। जोन द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन मानचित्र मे प्रकरण मे जारी संशोधित साईट प्लान के अनुसार सैटबेक अंकित नही किये गये है। प्रकरण मे अंतिम रूप से जारी साईट प्लान के अनुसार भवन विनियम–2025 के क्रम मे देय सैटबेक निम्नानुसार है:–

भवन विनियम 2025 के अनुसार देय सेटबैक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
KH. NO. :-397-401, 403, 404, 406-414, 485, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2 (North Part)	31680.30	30 मीटर,	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर
KH. NO.:-397-401, 403, 404, 406-414, 485, 487/1, 488/1, 489/1, 489/2 (South Part)	31680.30	30 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

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

प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम 2025 के अनुसार देय सैटबेक को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में उपविभाजन का राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे उपविभाजन के क्रम में मानचित्र बीपीसी–एलपी शाखा के अनुमोदन पश्चात् जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए रिसोर्ट प्रायोजनार्थ जारी एकल

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

पट्टा शुदा भूमि क्षेत्रफल 63360.61 वर्गमीटर का उपविभाजन (उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 वर्गमीटर एवं दक्षिण हिस्सा क्षेत्रफल 31680.30 वर्गमीटर) कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मूल भूखण्ड की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित मूल भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भवन मानचित्र अनुमोदन की स्थिति में उक्त को निरस्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण का रिकॉर्ड शाखा तथा मास्टर प्लान शाखा में कमिटमेंट दर्ज होने के पश्चात् ही उपविभाजित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण के मूल भूखण्ड में पूर्व में प्रस्तावित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त करने तथा उक्त का अंकन लैण्ड बैंक में करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर अग्र सैटबेक 30 मीटर व अन्य सभी ओर 9 मीटर कायम किया जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे उपविभाजन का उल्लेख योजना के मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावे।
8. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को जारी लीजडीड के साईट प्लान से मिलान करवाते हुए ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक क्षेत्र में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में उपविभाजन तथा उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—13 (413/28.10.2025)

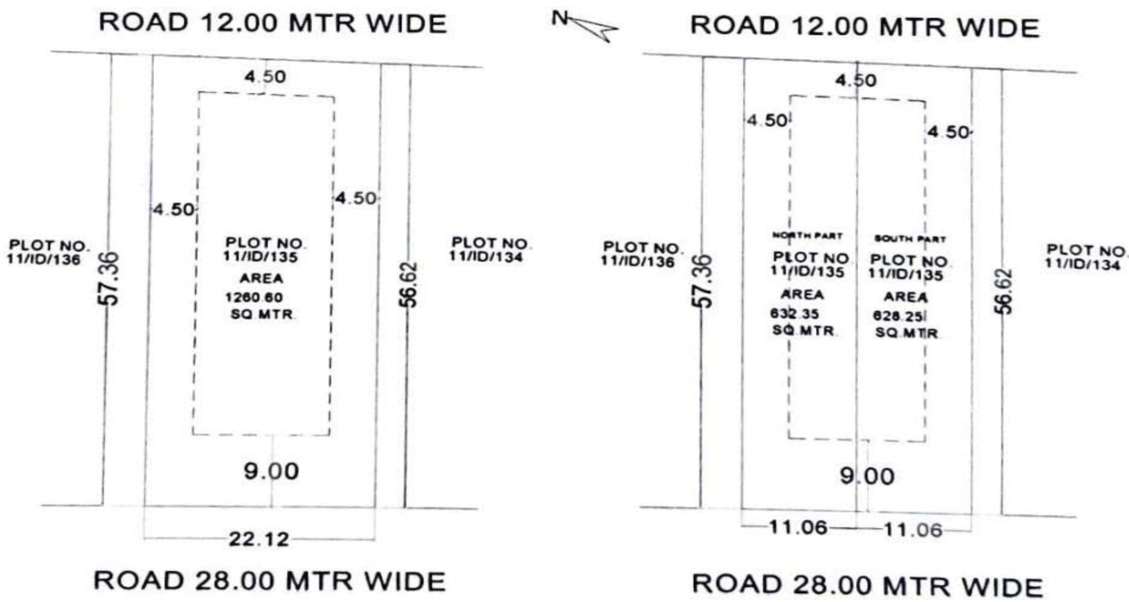
विषयः रिंग रोड़ परियोजना, ग्राम मुहाना के भूखण्ड़ सं. 11/आईडी/135 कुल क्षेत्रफल 1260.60 वर्गमीटर (1507.11 वर्गगज) में से भूखण्ड़ सं. 11/आईडी /135 (नोर्थ पार्ट) क्षेत्रफल 632.35 वर्गमीटर का उपविभाजन किये जाने बाबत।	जोन—11

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. आवेदक श्री मुकेश कुमार टेपण पुत्र स्व. श्री सुवालाल टेपण द्वारा रिंग रोड़ परियोजना, ग्राम मुहाना के भूखण्ड सं. 11/आईडी /135 कुल क्षेत्रफल 1260.60 वर्गमीटर में से भूखण्ड सं. 11/आईडी/135 (नोर्थ पार्ट) क्षेत्रफल 632.35 वर्गमीटर का उपविभाजन किये जाने हेतु ऑनलाईन नं. 178124 द्वारा आवेदन किया गया है।
2. रिंग रोड़ परियोजना, ग्राम मुहाना के भूखण्ड़ सं. 11/आईडी/135 कुल क्षेत्रफल 1260.60 वर्गमीटर की लीजडीड श्री सुवालाल टेपण पुत्र श्री मांग्या के पक्ष में क्रमांक 1750 दिनांक 23.12.2015 को जारी की गयी है।
3. श्री सुवालाल टेपण पुत्र श्री मांग्या की मृत्यु दिनांक 27.10.2017 को होने के उपरान्त उनके वारिसान श्रीमती प्रेम देवी पत्नी स्व. श्री सुवालाल टेपण, मंजू देवी, अनिता देवी पुत्रियान् स्व. श्री सुवालाल टेपण एवं मुकेश कुमार, अशोक कुमार पुत्रान् स्व. श्री सुवालाल टेपण का सजरा पत्र अपलोड़ किया गया है। तत्पश्चात् श्रीमती प्रेम देवी पत्नी स्व. श्री सुवालाल टेपण, मंजू देवी पत्नी श्री रमेश कुमार तंवर, अनिता देवी पत्नी श्री कैलाश चन्द पुत्रियान् स्व. श्री सुवालाल टेपण द्वारा रजि. हक त्याग पत्र क्रमांक 202403021108121 दिनांक 09.04.2024 के द्वारा श्री अशोक कुमार टेपण एवं श्री मुकेश कुमार पुत्रान् स्व. श्री सुवालाल टेपण के पक्ष में हक त्याग किया गया। तत्पश्चात् श्री अशोक कुमार टेपण एवं श्री मुकेश कुमार पुत्रान् स्व. श्री सुवालाल टेपण ने पैतृक सम्पत्ति का विभाजन पत्र (बंटवारानामा) क्रमांक 202403021111103 दिनांक 21.05.2024 के द्वारा उक्त भूखण्ड़ के मुल क्षेत्रफल 1260.60 वर्ग मीटर में से 632.35 वर्गमीटर (उत्तरी भाग) हिस्सा श्री मुकेश कुमार टेपण पुत्र स्व. श्री सुवालाल टेपण के पक्ष में तथा शेष क्षेत्रफल 628.26 वर्गमीटर (दक्षिणी भाग) हिस्सा श्री अशोक कुमार टेपण पुत्र स्व. श्री सुवालाल टेपण के पक्ष में बंटवारा किया गया।
4. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
5. उप—विभाजित भूखण्ड़ों के सैट—बैक मूल भूखण्ड के सैट—बैक के अनुसार ही रखा जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित उप—विभाजन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है।
7. उप विभाजन हेतु प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।
8. उक्त प्रकरण में मूल भूखण्ड व उप—विभाजित भूखण्डों की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित हैः—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831



उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण रिंग रोड़ परियोजना, ग्राम मुहाना के भूखण्ड़ सं. 11/आईडी/135 कुल क्षेत्रफल 1260.60 वर्गमीटर में से भूखण्ड़ सं. 11/आईडी/135 (नोर्थ पार्ट) क्षेत्रफल 632.35 वर्गमीटर का उपविभाजन करने बाबत् बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित उपविभाजन के पश्चात् प्राप्त हो रहे भूखण्डों पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल की चौडाई सैटबेक पश्चात् 3.55 मीटर प्राप्त हो रहा है। उपविभाजन पश्चात् आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से कम प्राप्त हो रहा है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय नही होगा। प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक पश्चात् प्राप्त हो रहे निर्माण योग्य चौडाई 4 मीटर से कम होने के क्रम में प्रकरण में ऊँचाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित उपविभाजन का अंकन मूल योजना मानचित्र मे किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
11/आईडी/135	1260.60	9 मीटर	4.50 मीटर	4.50 मीटर	4.50 मीटर

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
11/आईडी/135 (North Part)	632.35	9 मीटर	0	4.50 मीटर	4.50 मीटर
11/आईडी/135 (South Part)	628.25	9 मीटर	4.50 मीटर	0	4.50 मीटर

भवन विनियम 2025 के अनुसार एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा द्वारा प्रस्तावित देय सेटबैक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
11/आईडी/135 (North Part)	632.35	9 मीटर	3 मीटर	4.50 मीटर	4.50 मीटर
11/आईडी/135 (South Part)	628.25	9 मीटर	4.50 मीटर	3 मीटर	4.50 मीटर

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

प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम 2025 के अनुसार देय सैटबेक को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए रिंग रोड़ परियोजना, ग्राम मुहाना के भूखण्ड़ सं. 11/आईडी/135 कुल क्षेत्रफल 1260.60 वर्गमीटर (1507.11 वर्गगज) में से भूखण्ड़ सं. 11/आईडी /135 (नोर्थ पार्ट) क्षेत्रफल 632.35 वर्गमीटर का उपविभाजन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मूल भूखण्ड की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित मूल भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। मूल भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की स्थिति में उक्त अनुमोदन को निरस्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

4. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे उपविभाजन का अंकन मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक है, जिस पर बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय है किन्तु प्रश्नगत प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय नही होगा। प्रश्नगत प्रकरण उपविभाजन से संबंधित होने के क्रम में नियमानुसार सैटबेक में शिथिलता प्रदान नही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर भवन विनियम 2025 के प्रावधान के क्रम में निम्नानुसार सैटबेक कायम किया जावें:–

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
11/आईडी/135 (North Part)	632.35	9 मीटर	3 मीटर	4.50 मीटर	4.50 मीटर
11/आईडी/135 (South Part)	628.25	9 मीटर	4.50 मीटर	3 मीटर	4.50 मीटर

7. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को जारी लीजडीड के साईट प्लान से मिलान करवाते हुए ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावे।
8. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–14 (413/28.10.2025)

विषयः– मैसर्स पायरोमेट जरिये प्रोपराइटर सौम्य गर्ग पुत्र श्री सुनील अग्रवाल द्वारा ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर के ख.नं. 8900/7947 रकबा 0.5850 हैक्ट, ख.नं. 7946/1 रकबा 0.4400 हैक्ट, किता 2 कुल रकबा 1.005 हैक्ट. भूमि का औद्योगिक **(Industry or process involving foundry operation having capacity<5MT/hr)** प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही के संबंध में अनुज्ञेयता निर्धारण बाबत। (राजकाज नं.– 165336)	जोन–11

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. आवेदक मैसर्स पायरोमेट जरिये प्रोपराइटर सौम्य गर्ग पुत्र श्री सुनील अग्रवाल द्वारा ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर के ख.नं. 8900/7947 रकबा 0.5650 हैक्ट, ख.नं. 7946/1 रकबा 0.4400 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 1.005 हैक्ट. भूमि का औद्योगिक (Industry or process involving foundry operation having capacity <5MT/hr) प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन (90A/JDA/2025-26/100185) किया गया है।

2. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। (पृ. सं. 48/सी)

3. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। (पृ. सं. 49/सी)

4. आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। (पृ. सं. 47/सी)

5. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि बगरू कलां से भांकरोटा को जाने वाली सडक पर स्थित हैं जिसकी आवेदित भूमि के सामने चौडाई 6.5 मीटर है व उक्त सडक का आरओडब्ल्यू 6.5 मीटर से 12.5 मीटर उपलब्ध है। जोन की अन्य पत्रावली में अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग, खण्ड चाकसू जयपुर के पत्र क्रमांक 1221 दिनांक 22.11.2024 के अनुसार उक्त सडक ग्रामीण सडक की श्रेणी में आती है। आई.आर.सी. 73—1980 के नोर्म्स के अनुसार आर.ओ.डब्ल्यू. ओपन एरिया में 18 मीटर है तथा सड़क के मध्य से बिल्डिंग लाईन की दूरी 12.5 मीटर एवं सड़क के मध्य से कन्ट्रोल लाईन की दूरी 15 मीटर है।

6. मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 DPCR के अन्तर्गत ग्रामीण भू—उपयोग में औद्योगिक गतिविधियों हेतु निम्नानुसार प्रावधान अंकित हैः—

   "Non polluting industries with EIA and other category Industries shall be permitted after NOC from RSPCB (rea more than 1-0 Ha-) can be considered by the statutory committee-"

7. प्रकरण में आवेदितं भूमि का क्षेत्रफल 1.005 हैक्ट. है। आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उक्त भूमि पर राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा जारी उद्योगों की Orange Category की सूची के क्रम संख्या 46 पर अंकित उद्योग (Industry or process involving foundry operation having capacity <5MT/hr) प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने बाबत निवेदन किया गया है।

8. मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 DPCR के बिन्दु संख्या 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित है :—

   "In case of doubt] the permissibility of use premises shall be decided by the concerned statutory committee, i-e- Building Plan Committee (layout plan) of the Jaipur Development Authority"

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर औद्योगिक (Industry or process involving foundry operation having capacity <5MT/hr) उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी सम्मिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011, 2025 तथा जोनल विकास योजना 16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 DPCR में ग्रामीण भू—उपयोग में नॉन पॉल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज विथ ई.आई.ए तथा अन्य औद्योगिक गतिविधि राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त किये जाने की शर्त पर अनुज्ञेय की जा सकती है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उक्त भूमि पर राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा जारी उद्योगों की Orange Category की सूची के क्रम संख्या 46 पर अंकित उद्योग (Industry or process involving foundry operation having capacity <5MT/hr) प्रयोजनार्थ धारा 90ए की स्वीकृति चाही गयी है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 1 हैक्ट़ से अधिक है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आस—पास की भूमि रिक्त है एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच मार्ग सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र अनुसार ग्रामीण श्रेणी में प्रस्तावित होने के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर है। मौके पर प्रश्नगत भूमि के सामने उक्त सडक का मार्गाधिकार 6.5 मीटर उपलब्ध है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 DPCR मे उल्लेखित प्रावधान अनुसार राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्रश्नगत भूमि पर एनओसी प्राप्त होने की शर्त पर अन्य औद्योगिक प्रयोजनार्थ अन्यथा नॉन पॉल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज विथ ई.आई.ए रिपोर्ट की पूर्ति किये जाने की शर्त पर प्रकरण मे धारा 90ए किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा जोन उपायुक्त को यह भी निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने आवेदक द्वारा उक्त सडक का मार्गाधिकार को न्यूनतम 18 मीटर चौडाई में उपलब्ध करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

एजेण्डा संख्याः—16 (413/28.10.2025)

विषयः— पूर्व मे अनुमोदित आवासीय योजना "श्री गोविन्द रेजीडेन्सी" मे रिक्रेयशनल भाग को भविष्य विस्तार के रूप मे रखा जाकर संशोधन बाबत्।	जोन—11

योजना श्री गोविन्द रेजीडेन्सी का अनुमोदन पत्रावली के पैरा 21/एन पर वर्ष 2013 मे आयुक्त महोदय द्वारा किया गया था। तत्समय योजना मानचित्र मे कुल आवेदित भूमि क्षेत्रफल 23800.79 वर्गगज मे से 788.74 वर्गगज भूमि भविष्य विस्तार हेतु प्रस्तावित की गई थी।

वर्तमान मे जोनल विकास योजना—10 के अनुसार आवेदित भूमि का अल्प भाग रिक्रेयशनल भू—उपयोग से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त रिक्रेयशनल भू—उपयोग के अन्तर्गत दर्शित भाग मे पार्क, 12 मीटर सडक एवं शेष भाग को भविष्य विस्तार के रूप मे दर्शाते हुये आवेदक द्वारा जारी किये जाने हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त मानचित्र के संबंध मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणीः—</u>

प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना का अनुमोदन जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 31.10.2013 में किया गया, जिसका अनुमोदन आयुक्त महोदय द्वारा पैरा 21/एन पर दिनांक 19/11/2013 को किया गया है। प्रकरण में उक्तानुसार अनुमोदित लेआउट प्लान में 1190.03 वर्गगज (7.12 प्रतिशत) भूमि पार्क हेतु व 788.74 वर्ग गज भूमि भविष्य विस्तार हेतु प्रस्तावित की गयी थी।

वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र च्६6६ प्रस्तुत कर आवेदित भूमि का जो भाग जोनल विकास योजना के अनुसार रिक्रियेशनल भू—उपयोग में आ रहा है, उसमें पूर्व अनुमोदन अनुसार 1190.03 वर्गमीटर भूमि पार्क हेतु दर्शाते हुए व 12 मीटर सड़क प्रस्तावित करने के उपरांत शेष भाग को भविष्य विस्तार के रूप में दर्शाते हुए योजना मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र में निवेदन किया गया है कि योजना मानचित्र में भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित भूमि की प्लानिंग भविष्य में तत्समय प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी/नियमो/आदेशों के प्रावधान अनुसार करवाई जायेगी।

उक्तानुसार प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में परीक्षण किया गया। प्रस्तुत योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना के अनुसार रिक्रियेशनल भू—उपयोग में आ रही भूमि में 12 मीटर सड़क, पार्क— 995.0 वर्गमीटर (1190.03 वर्गगज) व शेष 2496.47 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार हेतु प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले आउट प्लान को ज़ोनल विकास योजना 10 व मास्टर प्लान 2025 पर सुपर इंपोज किया गया च्ब्7७, आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित लेआउट प्लान ज़ोनल विकास योजना 10 व मास्टर प्लान 2025 के त्ब्म्त्⁄ज्प्छ।स् ।त्म्। के अनुरूप दर्शाते हुए प्रस्तुत किया गया है तथा संशोधित क्षेत्रफल विश्लेषण च्ब्8७ प्रस्तुत ले आउट प्लान के अनुसार है।

पूर्व में ऑफ लाइन पत्रावली पैरा 121/एन पर आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित मानचित्र में नापे फ़ीट में व क्षेत्रफल वर्गगज में दर्शाया गया था, जिसके स्थान पर वर्तमान में नापे मीटर में व क्षेत्रफल वर्गमीटर में दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। योजना मानचित्र पर भविष्य विस्तार में दर्शित भूमि की प्लानिंग भविष्य में तत्समय प्रभावी टाउनशिप पॉलिसी व अन्य प्रभावी नियमों/आदेशों के प्रावधान अनुसार किये जाने की शर्त अंकित कर दी गई है। प्रकरण मे Para-54/N *पर संशोधित मांग पत्र दिनांक 11.02.2025 को जारी किया गया, जिसके क्रम में मांग राशि जमा होने की पुष्टि च्ंत्.59७ पर की जा चुकी है। अतः आवेदित भूमि पर आवासीय योजना श्री गोविन्द रेजीडेंसी का ले—आउट प्लान हस्ताक्षर कर अवलोकनार्थ व हस्ताक्षरार्थ प्रस्तुत है। हस्ताक्षर उपरान्त प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु बीपीसी एलपी शाखा को भिजवाया जाना प्रस्तावित है।''*

प्रकरण मे पूर्व मे अनुमोदित मानचित्र एवं वर्तमान मे जारी किये जाने हेतु प्रस्तुत मानचित्र मे क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैः—

पूर्व मे अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण तालिकाः—

भू—उपयोग	क्षेत्रफल व.ग. में	प्रतिशत ()
आवासीय	9039.28	54.08
पार्क	1190.03	7.12
सडक	6483.44	38.80
। **कुल क्षेत्रफल**	16712.75	100.00
आवासीय फ्लैट्स	5201.51	
रोड	1107.79	
ठ **कुल क्षेत्रफल**	6309.30	
कुल क्षेत्रफल ।़ठ	23022.05	100.00
भविष्य विस्तार	788.74	
कुल आवेदित क्षेत्रफल	23800.79	

वर्तमान मे जारी किये जाने हेतु प्रस्तुत मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण तालिकाः—

भू—उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत ()
आवासीय	10369.14	52.11
पार्क	995.00	05.00

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

सडक	6039.39	30.35
भविष्य विस्तार	2496.47	12.54
कुल योजना क्षेत्र	19900.00	100
कुल 90ए योजना क्षेत्र	19900.00	100.00

योजना के पूर्व मे अनुमोदित मानचित्र एवं वर्तमान मे जारी किये जाने हेतु प्रस्तुत मानचित्र मे फुटकर व्यावसायिक हेतु दुकाने प्रस्तावित नही की गई है, जिसका उल्लेख पत्रावली के 17/एन पर पूर्व में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में किया गया है। प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र एवं वर्तमान मे प्रस्तुत संशोधित मानचित्र के क्रम मे प्रकरण मे समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निणयार्थ प्रस्तुत है। अवलोकनार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना "श्री गोविन्द रेजीडेन्सी" का अनुमोदन मूल पत्रावली के पैरा 21/एन पर वर्ष 2013 मे आयुक्त महोदय द्वारा किया गया था। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि का आंशिक भाग मास्टर विकास योजना–2025 में प्रस्तावित रिक्रियेशन भू–उपयोग से प्रभावित है किन्तु तत्समय अनुमोदित मानचित्र एवं वर्तमान में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिक्रियेशन भू–उपयोग से प्रभावित भाग के संबंध में भिन्नता अंकित है। आवेदक द्वारा पूर्व में प्रस्तावित योजना में रिक्रियेशन भू–उपयोग से प्रभावित भाग को भविष्य विस्तार, पार्क तथा सडक प्रस्तावित करते हुए प्रस्तुत किया गया था। तत्समय योजना मानचित्र मे कुल आवेदित भूमि क्षेत्रफल 23800.79 वर्गगज मे से 788.74 वर्गगज भूमि भविष्य विस्तार हेतु प्रस्तावित की गई थी। उक्त योजना मानचित्र मे फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रावधान नही रखा गया था।

वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आवेदित भूमि का जो भाग जोनल विकास योजना के अनुसार रिक्रियेशनल भू–उपयोग में आ रहा है, उसमें पूर्व अनुमोदन अनुसार 1190.03 वर्गमीटर भूमि पार्क हेतु दर्शाते हुए व 12 मीटर सड़क प्रस्तावित करने के उपरांत शेष भाग को भविष्य विस्तार के रूप में दर्शाते हुए संशोधित योजना मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है। उक्त संशोधित मानचित्र मे भी फुटकर व्यावसायिक का प्रावधान नही रखा गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे गै.मु. चाह का खसरा दर्शित है, जिसका खसरा संख्या एवं स्थिति राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार नही दर्शायी गई है। वर्तमान प्रस्तुत संशोधित मानचित्र मे अंकित खसरा नं. अनुसार चाह की भूमि पर आवासीय भूखण्ड भी प्रस्तावित किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तो के साथ प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित ले–आउट मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुये उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना पर सुपरईम्पोजिशन करने तथा जोनल विकास योजना में प्रस्तावित रिक्रियेशनल भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की नियमानुसार सुनिश्चितता किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना के रिक्रियेशनल भू–भाग में सडक, भविष्य विस्तार तथा पार्क प्रस्तावित किया गया है। उक्त रिक्रियेशनल भाग में प्रस्तावित भविष्य विस्तार भू–भाग में केवल रिक्रियेशनल भू–उपयोग में प्रस्तावित गतिविधि ही अनुज्ञेय की जावेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत योजना मे ले–आउट मानचित्र राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें तथा गै.मु.चाह के खसरें को खुले के रूप मे रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में योजना मानचित्र में प्रस्तावित भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित भूमि की प्लानिंग भविष्य में तत्समय प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी/नियमो/आदेशों के प्रावधान एवं मास्टर विकास योजना अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र पर भी किया जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार फुटकर व्यावसायिक प्रस्तावित किया जावें तथा उक्त 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 जावें। यदि आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड के रूप में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करता है उक्त स्थिति में उक्त भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–17 (413/28.10.2025)

विषयः– आवेदक श्री कमलेश मीणा पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण मीणा, कमली देवी पुत्री श्री लक्ष्मीनारायण मीणा, श्रीमती केशर देवी पत्नी श्री लक्ष्मीनारायण, श्री राजेश मीणा पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण, जाति मीणा, जरिये मुख्यारनामा आम श्री श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा निवासी–108, पंचोली विहार विस्तार, नारायण विहार के पास, ग्राम असरपुरा तहसील सांगानेर, जयपुर द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा 1226/793 रकबा 0.1220 हैक्ट, व ख.	जोन–11

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

न. 1227/793 रकबा 0.08 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.2020 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (Raj kaj-07275)	

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

1. **90–ए :–** प्रकरण संख्या स्न2012/श्रव।/2023–24/102405 द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा 1226/793 रकबा 0.1220 हैक्ट, व ख. न. 1227/793 रकबा 0.08 हैक्ट, कुल किता 2 कुल रकबा 0.2020 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 14.06.2023 को पारित किया गया है। (प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 43/सी)

2. **नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः–** आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। (प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 54–55/सी)

- प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–एल.पी. समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 के एजेण्डा संख्या 18 पर रखा जाकर सशर्त आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है। समिति द्वारा लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 3 निम्नानुसार है :–

- **शर्त संख्या 03 – ''प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित खसरें पर लीजडीड जारी है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त भूमि पर लीजडीड जारी होने एवं 18 मीटर सड़क की भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित होने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चिता जोन स्तर पर की जावें।''**

- बीपीसी एलपी समिति के निर्णय की शर्त संख्या 3 के क्रम में आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित भूमि खसरा नम्बर 1220/793, 1224/793, 1222/793 की लीजडीड जारी किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु आवेदकों को पत्र दिनांक 08.06.2025 द्वारा सूचित किया गया।

- वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 3 के क्रम में निवेदन किया गया है कि **''हमारे द्वारा 18 मीटर सड़क की भूमि का जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जा चुका है तथा लीज डीड के मामले में हमारे द्वारा किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही संभव नही हो सकती है क्योकि पास वाले भूखण्ड के लिये 18 मीटर सड़क की भूमि का जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जा चुका साथ ही दिनांक 21.04.2022 मांग पत्र जारी किया गया था परन्तु आज दिनांक तक मांग राशि जमा नही करवाई गई है। किसी दुसरे की भूमि का पटट्टा सामने वाली पार्टी कब लेगी या नही लेगी इस के संम्बध मे कुछ भी पता नही होता है ? साथ ही क्या पास वाली भूमि का जब तक पटट्टा जारी नही होगा तब तक मुझे मेरा पटट्ा नही मिलेगा? मेरे द्वारा इसमें काफी इन्तजार किया जा चुका है अब और कितना इन्तजार करना पड़ेगा ? मेरे भूखण्ड में लिये गये निर्णय उक्त भूमि के दक्षिण भाग में प्रस्तावित खसरे पर लीजडीड जारी होने की शर्त को हटाते हुए मेरा पटट्टा जारी करवाने की कृपा करे।''**

- बीपीसी एलपी समिति के निर्णय की उक्त शर्त संख्या 3 के क्रम में परीक्षण किया गया। आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित भूमि खसरा नम्बर 1220/793, 1224/793, 1222/793 का उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार कार्यालय द्वारा दिनांक 21.04.2022 को मांग पत्र जारी किया गया है। लीजडीड जारी नहीं की गई है। उक्त खसरों के आवेदक द्वारा मांग राशि आज दिनांक तक जमा नही करवाई गई है।

- आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित उक्त भूमि के आवेदकों द्वारा मांग पत्र अनुसार राशि जमा करवाने के उपरांत ही उक्त भूमि की लीजडीड जारी किया जाना संभव हो सकेगा। तत्समय तक आवेदित भूमि से सम्बन्धित प्रकरण को लम्बित रखा जाना व्यवहारिक प्रतीत नही होता है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

अतः प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में प्रकरण के संबंध में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 3 को विलोपित किये जाने के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण अभिशंषा सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रकरण में आवेदक द्वारा किये गये आवेदन एवं समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 के संबंध मे बीपीसी (एलपी) शाखा द्वारा निम्नानुसार विचारणीय बिन्दु समिति के समक्ष प्रस्तुत किये गये थेः–

''बिन्दु संख्या 02 :– मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त सडक आवेदित भूमि की पश्चिमी ओर उत्तर से दक्षिण दिशा मे प्रस्तावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के संबंध मे आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 1224/793, 1220/793 एवं 1222/793 से संबंधित अन्य प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) की 314वीं बैठक दिनांक 10.02.2022 मे बिन्दु संख्या 01 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया था :–

''प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा तक कमिटमेंट अनुसार अनुमोदित 18.00 मीटर सडक को प्रश्नगत भूमि के उत्तरी–पश्चिमी भाग में अनुमोदित सेलिब्रिटी होम्स योजना की पूर्वी सीमा के समानान्तर 18.00 मीटर चौड़ी सडक प्रस्तावित करते हुये जोनल विकास योजना की 30.00 मीटर चौड़ी सडक से मिलान किया जावे। सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाया जाये।''

जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त लिये गये निर्णय के अनुसार सडक का अलाईमेन्ट कमिटमेंट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

बिन्दु संख्या 03:– बिन्दु संख्या 02 मे उल्लेखित कमिटमेंट अनुसार 18 मीटर सडक का अलाईमेंट रखे जाने की स्थिति मे उक्त सडक 90ए शुदा भूमि खसरा नम्बर 1222/793, 1220/793 किस्म गै.मु. आवासीय, जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 794 (पूर्व अनुमोदित योजना सेलिब्रेटी होम्स का भाग) व निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 795 किस्म बारानी–1 मे से प्रस्तावित है। प्रकरण मे खसरा नम्बर 795 के प्रभावित भाग के संबंध मे संबंधित खातेदार से सहमति एवं समर्पणनामा लिये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।''

उपरोक्त विचारणीय बिन्दुओं के क्रम मे प्रकरण मे समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया थाः–

''प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित खसरें पर लीजडीड जारी है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त भूमि पर लीजडीड जारी होने एवं 18 मीटर सड़क की भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित होने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चिता जोन स्तर पर की जावें।''

उक्त निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा आवेदक को आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित भूमि खसरा नम्बर 1220/793, 1224/793, 1222/793 की लीजडीड जारी किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु आवेदकों को पत्र दिनांक 08.06.2025 द्वारा सूचित किया गया। जिसके क्रम मे आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गया हैः–

''हमारे द्वारा 18 मीटर सड़क की भूमि का जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जा चुका है तथा लीज डीड के मामले में हमारे द्वारा किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही संभव नही हो सकती है क्योकि पास वाले भूखण्ड के लिये 18 मीटर सड़क की भूमि का जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जा चुका साथ ही दिनांक 21.04.2022 मांग पत्र जारी किया गया था परन्तु आज दिनांक तक मांग राशि जमा नही करवाई गई है। किसी दुसरे की भूमि का पट्टा सामने वाली पार्टी कब लेगी या नही लेगी इस के सम्बध मे कुछ भी पता नही होता है ? साथ ही क्या पास वाली भूमि का जब तक पट्टा जारी नही होगा तब तक [illegible] इसमें

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

काफी इन्तजार किया जा चुका है अब और कितना इन्तजार करना पड़ेगा ? मेरे भूखण्ड में लिये गये निर्णय उक्त भूमि के दक्षिण भाग में प्रस्तावित खसरे पर लीजडीड जारी होने की शर्त को हटाते हुए मेरा पटट्टा जारी करवाने की कृपा करे।''

उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 1222/793 एवं खसरा नम्बर 1220/793 किस्म गै.मु. आवासीय जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरों की धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त प्रकरण को में बी.पी.सी. (एल.पी.) की 314वीं बैठक दिनांक 10.02.2022 मे रखा जाकर अनुमोदन किया जाकर जोन द्वारा मांग पत्र जारी किया चुका है, परन्तु आज दिनांक तक आवेदक द्वारा राशि जमा नही करवाई गई है। अतः प्रकरण मे उक्त भूमि की लीजडीड जारी नही की गई है।

प्रकरण समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 के संबंध मे समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि हेतु उपलब्ध करवाई गई पहुॅच सडक का पूर्व में अलाईन्मेंट में संशोधन किया गया है किन्तु जोन द्वारा उक्त अलाईन्मेंट में हुए संशोधन के क्रम में जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की कार्यवाही संपादित नही की गई है। जोन में पदस्थापित उप नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त प्रस्तावित जोनल विकास योजना की सडक कच्चे रास्ते के रूप में दर्शित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पहुॅच मार्ग में हुए संशोधन के क्रम में जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की कार्यवाही संपादित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की कार्यवाही पूर्ण होने एवं उक्त के पश्चात् मौके पर उक्त सडक हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने पर प्रकरण में मानचित्र व लीजडीड जारी की जावें।

एजेण्डा संख्याः–18 (413/28.10.2025)

विषयः– श्री कैलाश चन्द सैनी पुत्र श्री सूरज करण रौनी जाति सैनी निवासी 63, तालाब के पास, बनेडिया चारणान, मालपुरा, टोंक, श्री श्रवण कुमावत पुत्र श्री प्रभाती लाल जाति कुमावत निवासी 159, आफिसर कैम्पस जनक मार्ग, सिरसी रोड, झोटवाडा, जयपुर, श्री दिनेश कुमावत पुत्र श्री श्रवण कुमावत जाति कुमावत निवासी 159, आफिसर कैम्पस जनक मार्ग, सिरसी रोड, झोटवाडा, जयपुर के द्वारा ग्राम सिवार तहसील जयपुर के खसरा 623/1, 672/1, 622/1, 621, 670/1, 620 कुल किता 6 रकबा 2.0741 हैक्टयर भूमि में स्थित आवासीय योजना महावीर नगर में आरक्षित ईडब्ल्यूएस / एलआईजी को सामान्य आवासीय में किये जाने बाबत्।	**जोन–12**

ज़ोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–

1. 90–एः– ऑनलाईन प्रकरण संख्या 100632/2020 के द्वारा ग्राम सिवार तहसील जयपुर के खसरा 623/1, 672/1, 622/1, 621, 670/1, 620 कुल किता 6 रकबा 2.0741 हैक्टयर भूमि में आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही दिनांक 04.09.20 को आवेदक श्री कैलाश चन्द सैनी पुत्र श्री सूरज करण सैनी जाति सैनी निवासी 63 तालाब के

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

पास, बनेडिया चारणान, मालपुरा, टोंक, श्री श्रवण कुमावत पुत्र श्री प्रभाती लाल जाति कुमावत निवासी 159, आफिसर कैम्पस जनक मार्ग, सिरसी रोड, झोटवाडा, जयपुर, श्री दिनेश कुमावत पुत्र श्री श्रवण कुमावत जाति कुमावत निवासी 159, आफिसर कैम्पस जनक मार्ग, सिरसी रोड, झोटवाडा, जयपुर के पक्ष में की गई थी। (पृष्ठ सं. 73 / सी)

2. **मास्टर विकास योजना–2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र है। (पृष्ठ सं. 83 / सी)
3. **मास्टर विकास योजना–2025** :– मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर कॉमर्शियल बेल्ट दर्शित है, जिसमें मास्टर प्लान 2025 के वाल्यॅम 4 अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि है। (पृष्ठ सं. 83 / सी)
4. उक्त योजना का नियमन शिविर आयोजित किया जा चुका है।
5. उक्त योजना में रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त किया जा चुका है।
6. पूर्व में योजना का अनुमोदन बीपीसी–एलपी 287वीं बैठक दिनांक 05.11.2020 में अनुमोदन किया गया था, जिसका क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है :–

क.सं.	**प्रयोजन**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
1	आवासीय	5774.85	50.49
2	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी	577.99	05.05
3	रिटेल कॉमर्शियल	510.53	04.46
4	पार्क	573.57	05.01
5	सोलिड वेस्ट डिस्पोजल	50.00	00.44
6	मोबाईल टावर	10.00	00.09
7	फैसिलिटी	442.37	03.87
8	सडक	3498.66	30.59
ए	**कुल आवासीय योजना क्षेत्रफल**	**11437.97**	**100.00**
प्रस्तावित योजना में जोनल प्लान 11 बी की 30 मीटर व 24 मीटर प्रस्तावित सडक पर स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी प्रावधान किया गया है, जिसके क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्नानुसार है।			
1	कॉमर्शियल प्लाट	2349.56	28.91
2	100–0" रोड	5778.27	71.09
3	कुल सैक्टर	8127.83	100.00
4	खातेदार भूमि	1897.91	23.35
5	जविप्रा भूमि	451.65	05.56
6	जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 एवं 24 मीटर रोड में निहित भूमि का क्षेत्रफल	5778.27	71.09
बी	**कुल क्षेत्रफल**	**8127.83**	**100.00**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

जोन का प्रस्ताव :—

1. योजना का अनुमोदन बीपीसी—एलपी 287वीं बैठक दिनांक 05.11.2020 में अनुमोदन किया गया है। उक्त योजना का मानचित्र दिनांक 09.12.2020 को जारी किया गया था, जिसमें 577.99 व.मी. (5.05 प्रतिशत) क्षेत्र ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान किया गया था।
2. कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार ईडल्यूएस / एलआईजी हेतु आरक्षित भूमि पर वर्तमान में रिक्त है।
3. उक्त योजना में आरक्षित 10 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों के खातेदार / विकासकर्ता द्वारा किसी संस्था / व्यक्ति आदि को बेचान नहीं किये जाने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
4. योजना सहायक की रिपोर्ट अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा दिनांक तक किसी व्यक्ति विशेष को जारी नही की गई है।
5. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 03.04.2017 के अनुसार 2 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों की एवज में राशि जमा कराने का प्रावधान है।
6. प्रकरण में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों को सामान्य आवासीय भूखण्डों में परिवर्तित किये जाने की स्थिति मेंयोजना का क्षेत्रफल विश्लेषण प्राप्त होता है।

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1	आवासीय	6352.84	55.54
2	रिटेल कॉमर्शियल	510.53	04.46
	कुल क्षेत्रफल	**6863.37**	**60.00**
3	पार्क	573.57	05.01
4	सोलिड वेस्ट डिस्पोजल	50.00	00.44
5	मोबाईल टावर	10.00	00.09
6	फैसिलिटी	442.37	03.87
7	सडक	3498.66	30.59
	कुल क्षेत्रफल	**11437.97**	**100.00**

अतः प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों के संबंध में राशि जमा करवाकर उक्त भूखण्डों को सामान्य आवासीय भूखण्डों में परिवर्तित करने के निर्णय हेतु अभिशंषा सहित पत्रावली अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी एल.पी.) के माध्यम से आयुक्त महोदया को भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय योजना महावीर नगर जविप्रा द्वारा वर्ष 2020 में अनुमोदित हैं। उक्त अनुमोदित मानचित्र अनुसार योजना के सेक्टर कमर्शियल भाग (8127.83 वर्गमीटर) एवं आवासीय भाग (11437.97 वर्गमीटर) का अनुमोदन किया गया हैं। योजना के आवासीय भाग के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवसीय उपयोग क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि को ई.डब्लू.एस / एल.आई.जी भूखंडों हेतु कायम किया गया हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में उक्त ई.डब्लू.एस / एल. आई.जी भूखंडों के ऐवज में न.वि.वि. के परिपत्र दिनांक 03.04.2017 के अनुसार राशि लेते हुए सामान्य आवासीय भूखंडों में संशोधित किये जाने हेतु प्रस्ताव उल्लेखित किया गया हैं।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

प्रकरण में ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी भूखंड मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 में वर्णित प्रावधानों के क्रम में रखे गए हैं । उक्त जन आवास योजना–2015 में निजी खातेदारी योजनाओ के अंतर्गत ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी भूखंडो के संबंध में निम्न प्रावधान अंकित हैं –

"In the schemes of Private Developers, the developer will invite applications within 60 days of approval of maps, and carry out scrutiny of applications. Provision for keeping 10% reserve list should also be kept, to cater to any subsequent cancellations. In allotment process by developer the advertisement for the allotment of EWS/LIG units income criteria shall be fixed as per Policy by the developer and final list of allotees shall be submitted to concerned authority/municipality/ UIT with relevant documents."

प्रश्नगत योजना का अनुमोदन वर्ष 2020 में हुआ हैं एवं उक्त के पश्चात योजना के ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी भूखंडो के उपरोक्त प्रावधान अनुसार अलॉटमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की गयी हैं।

अतः प्रकरण में ज़ोन के प्रस्ताव अनुसार उक्त आरक्षित भूखंडों को सामान्य भूखंडों में संशोधित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना मे प्रस्तावित ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी के भूखण्डों को सामान्य आवासीय भूखण्ड रखते हुये योजना मे संशोधन चाहा गया है। प्रश्नगत योजना 2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की होने के क्रम मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 मे ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी के भूखण्डो के एवज मे राशि अथवा भूखण्ड लिये जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदन के समय योजना में ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी के भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए योजना का अनुमोदन करवाया गया था। वर्तमान में आवेदक द्वारा उक्त प्रावधान को अंकित करते हुए योजना में प्रस्तावित ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी के भूखण्डों को सामान्य आवासीय के रूप में प्रस्तावित करना चाहता है। समिति द्वारा मुख्यमंत्री जन–आवास योजना के प्रावधान (1–ए) का भी अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि निजी खातेदारी की योजनाओं में प्रस्तावित ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी के भूखण्डों का मानचित्र अनुमोदन के 60 दिवस मे ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी के भूखण्डों का आवंटन करने हेतु आवेदन की प्रक्रिया अपनाने का प्रावधान है एवं तत्पश्चात् उक्त भूखण्डों हेतु प्राप्त आवेदनों का निरीक्षण कर लॉटरी से आवंटन किये जाने का उल्लेख है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजन का अनुमोदन वर्ष 2020 मे हुआ है एवं उक्त के पश्चात् योजना के ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी भूखंडो के उपरोक्त प्रावधान अनुसार अलॉटमेंट की कार्यवाही नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में नियमानुसार कार्यवाही संपादित नही किये जाने तथा उक्त प्रावधान में 2 हैक्ट् से कम की योजनाओं में राशि लिये जाने के प्रावधान के क्रम में प्रकरण के समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु पत्र भिजवाये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—19 (413/28.10.2025)

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

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

	संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान–16 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल प्लान–16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नही हैं। न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में राजस्व ग्राम की आबादी के 500 मीटर परिधि में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय होगा।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मुख्य अजमेर रोड से बोराज को जाने वाली सडक पर लगभग 1.5 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उक्त सडक ग्रामीण सडक होने के कारण अलग–अलग स्थानों पर 5 से 16 मीटर चौडाई में उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि से लगते हुए उत्तरी दिशा में निजी खातेदारी के खसरा संख्या 222, 226, 232 (किस्म गै.मु. रास्ता) स्थित हैं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

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

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान

25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी–2010/टाउनशिप पॉलिसी–2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–

26 पृष्ठ संख्या 38/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्षेत्रफल विश्लेषण

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

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

33	<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u> 1. प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 411वीं बैठक दिनांक 07.10.2025 में रखा गया हैं। उक्त समिति द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं – **"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में दर्शित है। मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नही है किन्तु न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में राजस्व ग्राम की आबादी के 500 मीटर परिधि में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित ग्राम चाणचुक्या के खसरा नं. 473 किस्म गै.मु. आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित हैं किन्तु उक्त खसरा नं.473 किस्म गै.मु. आबादी राजस्व ग्राम की मूल आबादी है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा स्पष्ट टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है।** **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि संबंधित राजस्व ग्राम की मूल आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित है अथवा नही के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"** उक्त के क्रम में ज़ोन द्वारा पैरा /एन पर निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गयी हैं – *"ग्राम चाणचुक्या के खसरा नम्बर 227 उक्त ग्राम के मूल आबादी के खसरा नम्बर 473 किस्म गै.मु. आबादी के 500 मीटर की परिधि में है। उक्त आबादी के खसरा नम्बर में पुरानी एवं घनी आबादी की बसावट है।"* अतः प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम चाणचुक्या के मूल आबादी के खसरे के 500 मीटर परिधि में स्थित होने के क्रम में प्रकरण में अनुमोदन की अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना अनुसार ग्रामीण दर्शित हैं। डी.पी.सी.आर अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नहीं हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम चाणचुक्या के खसरा नं. 473 किस्म गै.मु. आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित हैं। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उपरोक्त खसरा सं. 473 (किस्म गै.मु. आबादी) ग्राम पंचायत महलां के नाम दर्ज हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरा मूल आबादी का खसरा हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि में न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार आवासीय गतिविधि को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 21.01.2025 को जारी किये गए हैं परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में आवेदित भूमि को जविप्रा के नाम दर्ज किया जाना शेष हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का जविप्रा के पक्ष में नामांतरण किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 5. प्रकरण में ज़ोन द्वारा एजेंडा नोट पर प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण एवं एकल भूखंड मानचित्र में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल की पुनः जाँच करते हुए मानचित्र में सही क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चतता किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मुख्य अजमेर रोड से बोराज को जाने वाली सडक पर लगभग 1.5 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उक्त सडक ग्रामीण सडक होने के कारण अलग–अलग स्थानों पर 5 से 16 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क आवेदित भूमि के सामने निजी खातेदारी के खसरा सं. 223 (किस्म चाही), 222 (किस्म गै.मु. रास्ता), 226 (किस्म गै.मु. रास्ता), 232 (किस्म गै.मु. रास्ता) एवं अन्य में से गुज़र रहा है। प्रस्तुत मानचित्र में उक्त सड़क का मार्गाधिकार न.वि.वि. की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में मौके की सड़क के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर रखते हुए 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

	प्रकरण में निजी खातेदारी के खसरों से गुज़र रही उक्त 18 मीटर सड़क की लम्बाई अनुसार उक्त सड़क के मार्गाधिकार एवं अलाइनमेंट के निर्धारण के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 7. उपरोक्त बिंदु संख्या 06 पर लिए गए निर्णयानुसार सड़क अलाइन्मेंट से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित हैं। उक्त निर्माण पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी व दक्षिणी भाग में कुल 197.84 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर दर्शायी गयी हैं। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं गूगल इमेजरी अनुसार उक्त कब्जे से बाहर की भूमि मौके पर रिक्त हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्ज़ा ज़ोन द्वारा लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट अनुसार 63.15 वर्गमीटर भूमि खसरे में अतिरिक्त अंकित की गयी हैं। उक्त भूमि के ऐवज में जविप्रा के मत में भूखंड रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 11. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की ओर न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में दर्शित है। मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नही है किन्तु न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में राजस्व ग्राम की आबादी के 500 मीटर परिधि में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम चाणचुक्या के मूल आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना के ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत स्थित है। उक्त भू–उपयोग शहर के अंतिम छोर पर प्रस्तावित होने के क्रम में उक्त भाग में सडकों का मार्गाधिकार को पुर्णरूप से प्रस्तावित नही किया गया है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मुख्य अजमेर रोड से बोराज को जाने वाली सडक पर लगभग 1.5 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उक्त सडक ग्रामीण सडक होने के कारण अलग–अलग स्थानों पर 5 से 16 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। उक्त सड़क आवेदित भूमि के सामने निजी खातेदारी के खसरा सं. 223 (किस्म चाही), 222 (किस्म गै.मु. रास्ता), 226 (किस्म गै.मु. रास्ता), 232 (किस्म गै. मु. रास्ता) एवं अन्य में से गुज़र रहा है। प्रस्तुत मानचित्र में उक्त सड़क का मार्गाधिकार न.वि.वि.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में मौके की सड़क के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर रखते हुए 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 व 07, 08, 09 तथा 11, 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के खसरों का नामान्तरण जविप्रा के पक्ष मे होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल की पुनः जाँच करते हुए मानचित्र में सही क्षेत्रफल विश्लेषण अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही आवासीय प्रयोजनार्थ मानचित्र जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार उक्त क्षेत्र की आवश्यकता तथा वर्तमान में नये राजस्व ग्राम जयपुर रिजन में जुडने के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 24 मीटर किया जावें। उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें एवं गै.मु.रास्तों के खसरों के मध्य से दोनो ओर 12–12 मीटर रखते हुये कुल 24 मीटर अथवा खसरे की चौडाई जो भी अधिक हो कायम की जावें एवं उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को सडक हेतु आवेदक से जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उपरोक्त नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रकरण मे भूखण्ड का अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर सैटबेक रखे जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु नियमानुसार समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–20 (413/28.10.2025)

विषयः– श्री प्रभुनारायण पुत्र श्री कानाराम/काना, निवासी गिलारियों की ढाणी, रोजदा रोड, खोराबीसल आमेर, जयपुर के ग्राम खोराबीसल तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 566 कुल किता 1 रकबा	जोन–12

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

0.6000 हैक्टयर में से 1690.00 व.मी. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (पेट्रोल पम्प) एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।	
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.04.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 11.07.2025** **धारा 90ए संशोधित आदेश की दिनांकः– 17.07.2025, 19.09.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 19.08.2025**	**राजकाज**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1	आवेदक का नाम		श्री प्रभुनारायण पुत्र श्री कानाराम / काना, निवासी गिलारियों की ढाणी, रोजदा रोड, खोराबीसल आमेर, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम खोराबीसल तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 566 कुल किता 1 रकबा 0.6000 हैक्टयर में से 1690.00 व.मी.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			566	0.60 में से 0.1690	चाही–2	
		90ए के पश्चात्	नवीन खसरा सं. 1242/566	0.0212	गै.मु. सडक	–
			नवीन खसरा सं. 1243/566	0.1478	वाणिज्य प्रयोजनार्थ (पेट्रोल पम्प)	
			कुल किता 01	**कुल रकबा 0.1690 है.**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम खोराबीसल तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 566 कुल किता 1 रकबा 0.6000 हैक्टयर में से 1689.84 व.मी. भूमि का वाणिज्य प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 11.07.2025 के द्वारा श्री प्रभुनारायण पुत्र श्री कानाराम/काना, निवासी गिलारियों की ढाणी, रोजदा रोड, खोराबीसल आमेर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया। प्रकरण में 1690.00 व.मी. भूमि वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ धारा 90ए के संशोधित आदेश दिनांक 17.07.2025 एवं दिनांक 19.09.2025 को जारी किये गए हैं।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यीक प्रयोजनार्थ (पेट्रोल पम्प)			–
6	आवेदित उपयोग		वाणिज्यीक प्रयोजनार्थ (पेट्रोल पम्प)			–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग रिकेयशनल दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान–11बी में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग रिकेयशनल दर्शित है तथा जेडडीपी की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जेडडीपी की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार पेट्रोल पम्प गतिविधि अनुज्ञेय हैं।	–
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 का मोके पर डिमार्केशन है एवं आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग खोराबीसल से रोजदा जाने वाली सड़क से उपलब्ध होता है जिस पर 5.50 मीटर में बी.टी. सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार 20 से 22 मीटर चोडाई में उपलब्ध होता है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि से लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 1242/566 (किस्म गै.मु. रास्ता) स्थित हैं, जो की ९०ए शुदा भूमि का भाग हैं ।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी–2010/टाउनशिप पॉलिसी–2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	–
26	पृष्ठ संख्या 81/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
पेट्रोल पम्प	1478.00	87.46
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	212.00	12.54
कुल क्षेत्रफल	**1690.00**	**100.00**
जमाबन्दी 90ए	**1690.00**	
5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र	73.90	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.6 (1) के अनुसार 24 मीटर से अधिक चौडी जोनल प्लान सडक से 10 प्रतिशत से अधिक भूमि मास्टर प्लान / सडक प्लान सडक/ नाले/नहर/वाटर बॉडी हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के स्थिति समानुपात में फैसिलिटी क्षेत्र में छुट दिये जाने का प्रावधान है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>30</td><td>मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।</td><td>जोनल प्लान सडक के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>31</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td>राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>32</td><td colspan="3"><u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u>पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>33</td><td colspan="3"><u>बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>
1. ज़ोन के एजेंडा नोट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में पेट्रोल पम्प हेतु अनुमोदन की कार्यवाही टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अंतर्गत किया जाना प्रस्तावित हैं परन्तु उक्त के क्रम में प्रकरण में आवेदक का विकासकर्ता पंजीकरण किया गया है अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में नवीन पॉलिसी के अनुसार विकासकर्ता का पंजीयकरण एवं डी.पी.आर. लेने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क पर स्थित हैं परन्तु बीपीसी—एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय दिनांक 17.06.2025 के क्रम में उक्त सड़क के मार्गाधिकार को सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र अनुसार 25 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया हैं। समिति द्वारा उक्त सड़क का अंकन जोनल विकास योजना में करने हेतु ज़ोन को निर्देशित किया गया हैं। उक्त निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा उक्त सड़क का मार्गाधिकार बिंदु संख्या 'ए' से 'बी' तक 25 मीटर रखे जाने हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया हैं। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण किये बिना ही धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। वर्तमान में ए व बी बिन्दु सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र में अंकित खोरा बिसल से रोजडा की पूर्ति करता है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है।
अतः प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व ग्राम खोरा बिसल से रोजडा तक की सडक का सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र अनुसार निर्धारण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता करते हुए ज़ोन द्वारा पृथक से नियमानुसार धारा 25 की कार्यवाही करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी—एलपी समिति के निर्णय दिनांक 17.06.2025 के क्रम में आवेदित भूमि रेक्रीशनल भू—उपयोग में स्थित होने के क्रम में पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही किये जाने की सहमति प्रदान की गयी हैं। उक्त निर्णय के क्रम में प्रकरण में खसरा सं. 566 कुल क्षेत्रफल 6000.00 वर्गमीटर में से 1689.84 वर्गमीटर भूमि के आदेश दिनांक 11.07.2025 को जारी किये गए हैं। उक्त के पश्चात प्रकरण में उक्त भूमि (1690.00 वर्गमीटर) हेतु धारा 90ए के संशोधित आदेश दिनांक 19.09.2025 को जारी किये गए हैं। पेट्रोलियम कंपनी का पेट्रोल पम्प ले—आउट के संबंध में भी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। जारी एलओआई में 35 x 35 मीटर का उल्लेख है किन्तु आवेदक द्वारा भूखण्ड 35 x 42.14 मीटर लगभग प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भूमि रिक्रेयेशन उपयोग में होने के क्रम में केवल एलओआई अनुसार ही भूमि उपयोग में लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पेट्रोल पम्प हेतु धारा 90ए आदेश श्री प्रभुनारायण के नाम जारी किये गए हैं परन्तु पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा खसरा सं. 566 पर 1225.00 वर्गमीटर हेतु जारी एल.ओ.आई. श्रीमती गुड्डी शर्मा के नाम दिया गया हैं। उक्त के क्रम में ज़ोन द्वारा उक्त खातेदार एवं एल.ओ.आई. धारक के मध्य का अनुबंध पत्र लिए जाने के संबंध में उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों की जाँच करते हुए खातेदार एवं एल.ओ.आई. धारक के संबंध में सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र के अनुसार उपरोक्त 25 मीटर की एम्.डी.आर. सड़क पर 50 मीटर बिल्डिंग लाइन होने का उल्लेख किया गया हैं। पूर्व में बीपीसी—एलपी समिति के निर्णय दिनांक 17.06.2025 अनुसार ज़ोन द्वारा प्रकरण में उक्त बिल्डिंग लाइन 50 मीटर कायम करने के पश्चात प्रश्नगत भूमि पेट्रोल पम्प हेतु मापदंडो की पूर्ति करने का उल्लेख किया गया हैं।
प्रकरण में प्रस्तुत लेआउट मानचित्र अनुसार सड़क के मध्य से 50 मीटर बिल्डिंग लाइन रखने के पश्चात प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तुत एल.ओ.आई. अनुसार मापदंड की पूर्ति नहीं हो रही हैं एवं पेट्रोलियम कंपनी का</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

	पेट्रोल पम्प ले–आउट के संबंध में भी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में बिल्डिंग लाइन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 6. कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 में ***''माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय एवं तद्नुसार मॉडल भवन विनियम, 2020 के किये गये संशोधन को दृष्टिगत तथा पेट्रोल पम्प की आवश्यकतानुसार उचित स्थल के चयन एवं अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पेट्रोल पम्प के प्रस्तावित स्थल की 50 मीटर परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना मे आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, 50 मीटर की परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो तथा स्थल न्यूनतम 18/24 मीटर सड़क पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना सम्भव नहीं हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, तो माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय के परिपेक्ष्य में पेट्रोल पम्प की स्थापन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी।''*** का उल्लेख किया गया हैं। उक्त आदेश एवं भवन विनियम–2025 के बिन्दु संख्या 4.4. के उपबिन्दु 6 के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 30 मीटर एवं 50 मीटर परिधि में कोई आवासीय मकान, स्कूल, हॉस्पिटल विद्यमान नही है। प्रकरण मे जोन द्वारा आवेदित भूमि के आस–पास वाटर बॉडी होने के संबंध मे कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। अतः उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम–2025 के बिन्दु संख्या 4.4. के उपबिन्दु 6 अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु 20 मीटर x 20 मीटर एवं पेट्रोल पम्प मय सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम 36 मीटर x 30 मीटर भूमि होना आवश्यक है। भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.4 के उप बिन्दु 6 में वर्णित (ii) के अनुसार *''ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एल.ओ.आई/स्वीकृत ले–आउट प्लान में वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल एवं माप तकनीकी मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ.आई/स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार मान्य होगें'* का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे ज़ोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र अनुसार 35 मीटर x 42.14 मीटर कुल क्षेत्रफल 1478.00 वर्गमीटर प्राप्त होता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण में ज़ोन द्वारा 25 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक होने के क्रम में सुविधा क्षेत्र में छूट दिए जाने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में सड़क से प्रभावित भूमि 12.54 प्रतिशत होने के क्रम में टॉउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान संख्या 3.6(ii) अनुसार समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं एवं शेष भाग के अनुरूप राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति के निर्णय दिनांक 17.06.2025 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 19.09.2025 को जारी किये गए हैं, जिसके तहत् प्रश्नगत भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में एलओआई धारक एवं आवेदक भिन्न–भिन्न प्रस्तावित है किन्तु प्रकरण में जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई दस्तावेज संलग्न नही किये गये है। आवेदक द्वारा प्रकरण में सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र संलग्न किया गया है, जिसमे प्रश्नगत भूमि को पहुँच हेतु प्रस्तावित सडक की श्रेणी एम.डी.आर. तथा मार्गाधिकार 25 मीटर व बिल्डिंग लाइन 50 मीटर होने का उल्लेख किया गया हैं। उक्त सडक का मार्गाधिकार राजस्व ग्राम खोरा बिसल से रोजडा तक 25 मीटर प्रस्तावित किया गया है किन्तु जोन द्वारा केवल भाग–ए से बी तक ही सडक का मार्गाधिकार 25 मीटर प्रस्तावित किया गया है शेष भाग के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04, 06 से 09 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में एलओआई धारक एवं आवेदक पृथक–पृथक होने के क्रम में दोनों के मध्य रजिस्टर्ड डीड प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के सामने जोनल विकास योजना की सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 25 मीटर अथवा जोनल विकास योजना के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जावें।
4. प्रश्नगत भूमि पर सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र अनुसार भवन रेखा कायम की जावें। उक्त के अतिरिक्त उक्त पत्र में प्रस्तावित सडक मार्गाधिकार का क्षेत्र के अनुसार जोनल विकास योजना में कमिटमेंट के रूप में मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में संबंधित ऑयल कम्पनी से धारा 90ए के आदेश में अंकित भूमि के अनुसार मानचित्र एवं संशोधित एलओआई प्राप्त की जावें। उक्त मानचित्र में सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र अनुसार भवन रेखा कायम की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत् प्राप्त होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्राप्त किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
7. प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के आदेश एवं PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित करने के उपरान्त की अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

9. प्रश्नगत भूमि के आस–पास वाटर बॉडी नही होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में 25 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि में नियमानुसार शिथिलता प्रदान की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
13. प्रश्नगत भूमि पर सैटबेक प्रचलित भवन विनियम एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग के पत्र अनुसार कायम किया जावें।
14. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
15. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
17. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–21 (413/28.10.2025)

विषयः– अक्षय गुप्ता पुत्र रामबाबु गुप्ता, रेखा गुप्ता पुत्र रामबाबु गुप्ता एवं रामबाबु गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता द्वारा ग्राम–श्रीरामपुरा, तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 169/137 रकबा 1.9979 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट अनुमोदन बाबत्।	जोन–13

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.06.2025 सी.सी.सी.क्रमांक– 248391

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 01.09.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–11.09.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	अक्षय गुप्ता पुत्र रामबाबु गुप्ता, रेखा गुप्ता पुत्र रामबाबु गुप्ता एवं रामबाबु गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता जाति–महाजन निवासी–ए–216, सेन्ट्रल स्पाईन योजना जगतपुरा, जयपुर।	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरानं. व क्षेत्रफल	ग्राम–श्रीरामपुरा, तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 169/137 रकबा 1.9979 हेक्टेयर	–
3	90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल है0 / किस्म	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td></td><td>169/134</td><td>1.9979</td><td>बारानी–1, बारानी–2</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td></td><td>169/134</td><td>1.9979</td><td>रिसोर्ट (पर्यटन ईकाई)</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम–श्रीरामपुरा, तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 169/137 रकबा 1.9979 हेक्टेयर भूमि के धारा 90ए के आदेश मामला संख्या 90A/JDA/2025-26/100091/ D-438 दिनांक 25.08.2025 को अक्षय गुप्ता पुत्र रामबाबु गुप्ता, रेखा गुप्ता पुत्र रामबाबु गुप्ता एवं रामबाबु गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी अनुसार उपयोग</td><td colspan="3">रिसोर्ट प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">रिसोर्ट प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग इकोलॉजिकल दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग इकोलॉजिकल दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="2">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। परन्तु आवेदित भूमि एवं मौके पर निर्मित सडक के मध्य अन्य निजी खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 168/134 स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त खसरे से रास्ते के संबंध में कोई समपर्णनामा/सहमति प्रस्तुत नहीं</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	की गयी है। जिसके कारण मौके पर निर्मित सडक से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं होता है।	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुमत गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुचमार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा संख्या 98 किस्म गै.मु.रास्ता से उपलब्ध होता है। जिसकी राजस्व रिकार्ड अनुसार चौड़ाई अलग–अलग क्रमशः 14 मीटर, 18 मीटर एवं मध्य मे 56 मीटर है, जिस पर 3.75 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित है। अतः उक्त रास्ते का आवेदक द्वारा 18 मीटर प्रस्तावित कर ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा संख्या 98 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है, जिसकी राजस्व रिकार्ड अनुसार चौड़ाई अलग–अलग क्रमशः 14 मीटर, 18 मीटर एवं मध्य मे 56 मीटर है, जिस पर 3.75 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित है। अतः उक्त रास्ते का आवेदक द्वारा 18 मीटर प्रस्तावित कर ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। उक्त संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार एवं भूखण्ड पर पैरामीटर रीको भवन विनियम–2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (58/सी) एवं एजेण्डा नोट अनुसार**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	**19979.06**
(2) 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	491.36
(3) 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	370.15
रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल	**19117.55**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या संख्या 3.6 (V) में वर्णित प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा 17/एन पर की गई है।**		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 01.09.2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। अतः प्रकरण में		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 01.09.2025 को रिर्सोट प्रयोजनार्थ जारी किये गये, 90ए पश्चात् जमाबंदी मे आवेदित भूमि का वर्गीकरण रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) अंकित किया गया है, किन्तु पत्रावली मे संलग्न दस्तावेजो एवं जोन द्वारा आवेदित भूमि को पर्यटन विभाग की अनापत्ति प्रमाण–पत्र के संबंध मे कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः प्रकरण मे पर्यटन विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता के पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–13 मे इकॉलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के डी.पी.सी.आर वॉल्यूम–4 के प्रावधान अनुसार इकॉलोजिकल भू–उपयोग मे रिसोर्ट अनुमत गतिविधि होने का उल्लेख है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी पूर्वी दिशा मे जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक गुजर रही है, आवेदित भूमि तथा मौके पर निर्मित सडक के मध्य अन्य निजी खातेदारी का खसरा नम्बर 168/134 स्थित है। उक्त निजी खातेदारी का खसरा नम्बर 168/134 जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक मे निहित है।

उक्त निजी खातेदारी की भूमि पर मौके पर संचालित/निर्मित सडक से आवेदित भूमि को पहुंच उपलब्ध नही होने से उक्त निजी खातेदारी मे दर्ज भूमि के खातेदार से सहमति/समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त निजी खातेदारी की भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित होने के पश्चात् ही उक्त सडक से पहुॅच मान्य होगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एव लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पहुॅच मार्ग जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 98 किस्म गै.मु. रास्ता, जिसका राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई अलग–अलग क्रमशः 14 मीटर, 18 मीटर एवं मध्य मे 56 मीटर है से प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरे की न्यूनतम चौडाई 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। उक्तानुसार रास्ते को प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त खसरें का अल्प भाग पर सरकारी स्कूल की भूमि दर्शित है तथा जोन द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए निजी खातेदारी की भूमि पर 18 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए प्रश्नगत भूमि को पहुॅच अंकित करते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। उक्त रास्ते को पहुॅच सडक के रूप में मान्य किये जाने तथा अलाईन्मेंट एवं मार्गाधिकार के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा ले–आउट मानचित्र पीटी सर्वे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त मानचित्र पर क्षेत्रफल विश्लेषण अंकित नही है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन के एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु अंकित पृष्ठ संख्या पर संलग्न मानचित्र मे आवेदित भूमि की सम्पूर्ण गणना अंकित नही है। उक्त के अतिरिक्त

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

	प्रकरण की सी.डी. की गणना का मिलान एजेण्डा नोट मे अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना से मिलान नही होने से जोन द्वारा आवेदित भूमि के क्षेत्रफल एवं सडक से प्रभावित भूमि की पुनः जॉच किया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित आवेदित भूमि क्षेत्रफल को मास्टर प्लान शाखा से जॉच करवाया जाकर, उक्त 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 11. आवेदित भूमि के अग्र भाग के 60 मीटर सडक की ओर सेटबैक 9 मीटर व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किस्म एवं क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं। 13. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 तथा वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है। 14. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पहुॅच मार्ग जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 98 किस्म गै.मु. रास्ता, जिसका राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई अलग–अलग क्रमशः 14 मीटर, 18 मीटर एवं मध्य मे 56 मीटर है से प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरे की न्यूनतम चौडाई 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। उक्तानुसार रास्ते को प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है किन्तु उक्त खसरें का अल्प भाग पर सरकारी स्कूल की भूमि दर्शित है तथा जोन द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए निजी खातेदारी की भूमि पर 18 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए प्रश्नगत भूमि को पहुॅच अंकित करते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 व 09 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

3. प्रश्नगत भूमि को पर्यटन विभाग की अनापत्ति प्रमाण–पत्र के संबंध मे कोई टिप्पणी नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड की जमाबंदी में प्रश्नगत भूमि का वर्गीकरण रिसोर्ट (पर्यटन इकाई)। अतः प्रकरण मे पर्यटन विभाग से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (**xxx**) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक के मार्गाधिकार मे निर्मित सडक एवं आवेदित भूमि के मध्य अन्य खातेदारी भूमि स्थित होने के क्रम मे उक्त भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही भूखण्ड पर जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से पहुंच मान्य की जावें।
7. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा मे प्रस्तावित 18 मीटर मार्गाधिकार में पहुंच मार्ग की मौके पर सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त सडक मौके पर निर्मित/विद्यमान होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. आवेदित भूमि के अग्र भाग के 60 मीटर सडक की ओर सेटबैक 9 मीटर व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण का गैर–आवासीय क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
16. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः—22 (413/28.10.2025)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः— श्री बंशी खण्डेलवाल पुत्र श्री रामजीलाल खण्डेलवाल एवं दीपिका खण्डेलवाल पत्नी श्री बंशी खण्डेलवाल द्वारा राजस्व ग्राम—नटाटा, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1165/360 रकबा 0.4171 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन—13</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 18.07.2024 सी.सी.सी.क्रमांक—
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 18.10.2024
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 22.05.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री बंशी खण्डेलवाल पुत्र श्री रामजीलाल खण्डेलवाल एवं दीपिका खण्डेलवाल पत्नी श्री बंशी खण्डेलवाल निवासी—भगवती भवन जनता कॉलोनी, जयपुर</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">राजस्व ग्राम—नटाटा, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1165/360 रकबा 0.4171 हेक्टेयर</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>1165/360</td><td>0.4171</td><td>बारानी—1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90बी के पश्चात्</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>1165/360</td><td>0.4171</td><td>फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">राजस्व ग्राम—नटाटा, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1165/360 रकबा 0.4171 हेक्टेयर भूमि के धारा 90—ए आदेश प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103555 द्वारा अनिता कुमार, संतरा देवी, सीता देवी, मंजू देवी, राकेश कुमार, राकेश कुमार मीणा, बाबूलाल, हनुमान सहाय, मुकेश कुमार, रामचन्द के पक्ष में पारित किये गये है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">फार्म हाउस प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">फार्म हाउस प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी	एकल पट्टा	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर प्रस्तावित सडक गुजर रही है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर प्रस्तावित सडक गुजर रही है।	–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर सडक के अन्तर्गत 704.66 वर्गमीटर क्षेत्रफ आ रहा है।	–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकॉलोजिकल व मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल क्षेत्र दर्शित है। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा डीबी सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में पारित निर्णयों के क्रम में मास्टर विकास योजना–2011 के ईकॉलोजिकल भू.उपयोग को यथावत रखा जाना अपेक्षित है। अतः प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2011 में दर्शित ईकॉलोजिकल भू–उपयोग के आधार पर कार्यवाही की जानी अपेक्षित है। मास्टर विकास योजना–2011 के वॉल्यूम–2 के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार ईकॉलोजिकल भू—उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर बाउंड्री वाल द्वारा डिमार्केशन है। आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग निजी खातेदरी की अनुमोदित फार्म हाउस योजना सीरीन वैली की 18 मीटर सड़क से उपलब्ध होता है जिस पर 4 मीटर की चौड़ाई में सीसी सड़क निर्मित है एवं मार्गाधिकार 18 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध होता है आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—13 की 30 मीटर चौड़ाई में प्रस्तावित सड़क से प्रभावित है भूमि पर टिन शेड निर्मित है एवं शेष भूमि रिक्त है।	—
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	—	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस—पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग निजी खातेदरी की अनुमोदित फार्म हाउस योजना सीरीन वैली की 18 मीटर सड़क से उपलब्ध होता है जिस पर 4 मीटर की चौड़ाई में सीसी सड़क निर्मित है एवं मार्गाधिकार 18 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध होता है।	—
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (51/सी) एवं एजेण्डा नोट अनुसार**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	4171.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	4170.21
30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	704.66
18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	189.86
कब्जे से बाहर स्थित भूमि का क्षेत्रफल	204.09
पट्‌टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3071.60

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा 37/एन पर की गई है।**		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 18.10.2024 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 4171 वर्गमीटर (निर्मित क्षेत्रफल 0.03275 के जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने का उललेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की समयावधि होने के क्रम में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में भूमि का क्षेत्रफल 4171 वर्गमीटर तथा निर्मित कुल क्षेत्रफल 0. 03275 हैक्ट़ अंकित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त कुल क्षेत्रफल 0.03275 हैक्ट अंकित है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में सडक से प्रभावित भूमि तथा कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् कुल क्षेत्रफल 3071.6 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है। धारा 90ए के आदेश स्पष्ट नही होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

		में स्पष्ट संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	4	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे राजस्व ग्राम नटाटा, तहसील–जमवारामगढ, जयपुर के धारा 90ए के आदेशो मे खसरा नम्बर 1165/360 मे कुल 11 खातेदारो के नाम अंकित कर जारी किये गये है। उक्त 11 खातेदारों द्वार दिनांक 24.10.2024 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से उक्त भूमि क्षेत्रफल 0.4171 हैक्टे. का बेचान बंशी खण्डेलवाल पुत्र रामजीलाल खण्डेलवाल को किया गया। वर्तमान मे उक्त खातेदार द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु आवेदन किया गया है। चूंकि प्रकरण मे उक्त खसरों पर स्वामित्व (हिस्सा) एक से अधिक व्यक्तियों का होने के क्रम मे जोन द्वारा सार्वजनिक लोक सूचना का प्रकाशन करवाया गया है, जिसमे कोई आपत्ति प्राप्त नही होने का उल्लेख किया गया है। उक्त के अतिरिक्त तहसील कार्यालय से प्रश्नगत भूमि का रजिस्ट्री अन्य किसी खातेदार के नाम की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5	प्रश्नगत प्रकरण मे पत्रावली मे संलग्न ले–आउट मानचित्र तथा एजेण्डा नोट में अंकित पृष्ठ संख्या पर ले–आउट मानचित्र संलग्न नही है। उक्त के अतिरिक्त एजेण्डा नोट में 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल 4171 वर्गमीटर एवं खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 4170 वर्गमीटर एवं कब्जे से बाहर की भूमि क्षेत्रफल 204.09 वर्गमीटर की गणना प्रस्तुत की गई है। किन्तु पत्रावली मे संलग्न ले–आउट मानचित्र एवं प्रकरण की प्राप्त सी.डी. से जॉच किये जाने के उपरान्त कब्जे से बाहर की भूमि को नही दर्शाया गया है। अतः जोन द्वारा कब्जे से बाहर की भूमि को दर्शाते हुये तथा उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	7	प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8	प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं ले–आउट मानचित्र तथा प्राप्त सी.डी. मे अंकित 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल मे भिन्नता दर्शित है। अतः जोन द्वारा आवेदित भूमि का 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की जॉच कर उक्त क्षेत्रफल की भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकॉलोजिकल व मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल क्षेत्र दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के वॉल्यूम–2 के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग निजी खातेदरी की अनुमोदित फार्म हाउस योजना सीरीन वैली की 18 मीटर सड़क से उपलब्ध होता है जिस पर 4 मीटर की चौड़ाई में सीसी सड़क निर्मित है एवं मार्गाधिकार 18 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध होने का उल्लेख है, किन्तु पत्रावली मे संलग्न आवेदित भूमि की गूगल इमेज अनुसार कच्चा रास्ता दर्शित है। आवेदित भूमि का मौके पर बाउंड्री वाल द्वारा डिमार्केशन है एवं भूमि पर टिन शेड निर्मित है एवं शेष भूमि रिक्त है। अतः प्रकरण मे मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व उक्त 18 मीटर पहूँच सडक का मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
	11	प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी–पूर्वी भाग मे जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक गुजर रही है। पत्रावली मे संलग्न सर्वे एवं

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

		जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान अनुसार जोनल विकास योजना की सडक एवं सर्वे सडक मे भिन्नता होने का उल्लेख है। उक्त 30 मीटर सडक निजी खातेदारी की अनुमोदित फार्म हाउस योजना सीरीन वैली का भाग है, जो कि पूर्व में अनुमोदित है एवं उक्त सडक पर लीजडीड जारी है। जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव अनुसार पूर्व अनुमोदित योजना सीरीन वैली मे जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट अनुसार ही उक्त सडक का अलाईमेन्ट रखा जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	12	उपरोक्त बिन्दु सं. 11 पर निर्णयानुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	13	प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले मानचित्र पर ऑवरलैपिंग की सुनिश्चितता करते हुए खसरों का प्रमाणित तहसीलदार एवं मौका स्थिति के अनुसार भूमि का प्रमाणिकरण जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
	14	उक्त भूखण्ड पर अधिकतम आछादन भूखण्ड का 10 प्रतिशत आवासीय उपयोग हेतु देय है। शेष भूमि का खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/वृक्षारोपण/नर्सरी/ आरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य रहेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	15	प्रश्नगत प्रकरण मे 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर व 18 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर 9–9 मीटर सैटबेक रखे जाने प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	16	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	17	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं भवन विनियम–2025 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 10 व 12 से 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश मे आवेदित भूमि के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल अंकित करते हुये संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

3. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश के पश्चात् अन्य व्यक्तियों को बेचान होने के क्रम मे चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच, सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन तथा तहसील कार्यालय से प्रश्नगत भूमि का अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (**xxx**) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल राजस्व रिकॉर्ड से परीक्षण कर कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में अन्य अनुमोदित योजना में प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की जॉच कर उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
8. प्रश्नगत भूमि को फार्म हाउस योजना सीरीन वैली की 18 मीटर सड़क मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट एवं आवेदित भूमि के ऑवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. प्रश्नगत भूमि के उत्तर–पूर्वी भाग से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें। पूर्व अनुमोदित योजना सीरीन वैली में उक्त जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न प्रस्तावित है। अतः पूर्व हुए कमिटमेंट को पुनः जोनल विकास योजना की सडक के साथ जोडे जाने हेतु रोड इन्जिनियरिंग के मापदण्डों अनुसार कर्व/घुमाव देते हुये उक्त सडक का अलाईन्मेंट कायम किया जावें। उक्त भाग में हो रहे संशोधन एवं जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट को कायम किये जाने से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। पूर्व हुए कमिटमेंट के अलाईन्मेंट तथा उक्त अलाईन्मेंट व जोनल विकास योजना की सडक को जोडे जाने के अलाईन्मेंट का अंकन मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
11. बिन्दु सं. 10 में हो रहे संशोधन के क्रम में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग जोनल विकास योजना के दूसरी ओर प्रस्तावित है। उक्त भाग में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही है। उक्त भाग को

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

खुले के रूप में कायम किया जावें तथा उक्त को पृथक से बेचान नही किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।

12. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन विनियम 2025 के अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जावें एवं उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण मे 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर व 18 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर न्यूनतम 9–9 मीटर सैटबेक कायम किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
15. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
16. 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।
17. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
18. 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–23 (413/28.10.2025)

विषयः– **M/s GB Warehouse and Logistics** द्वारा राजस्व ग्राम डाबड़ी, तहसील रामपुरा डाबड़ी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 955/720 रकबा 0.2850 हैक्टेयर, 958/722 रकबा 0.8100 हैक्टेयर, 961/727 रकबा 0.5250 हैक्टेयर, 1003/717 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, 1000/723 रकबा 0.4750 हैक्टेयर, 998/723 रकबा 0.4750 हैक्टेयर, 1002/717 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, 1006/718 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 999/723 रकबा 0.4700 हैक्टेयर, 997/723 रकबा 0.4700 हैक्टेयर, 1005/718 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 1001/717 रकबा 0.8600 हैक्टेयर, 1004/718 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, कुल किता 13 कुल रकबा 5.4300 हैक्टेयर भूमि पर वेयर हाउस प्रयोजनार्थ ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–13

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.9.2024 एवं 05.05.2025 सी.सी.सी.क्रमांक–
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 08.04.2025 एवं 08.09.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 10.09.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	M/s GB Warehouse and Logistics हिस्सा पूर्ण, पंजीकृत कार्यालय सी–66ए, प्लाट नम्बर–1, वीकेआई एरिया, जपुर राजस्थान	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	राजस्व ग्राम डाबड़ी, तहसील रामपुरा डाबड़ी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 955/720 रकबा 0.2850 हैक्टेयर, 958/722 रकबा 0.8100 हैक्टेयर, 961/727 रकबा	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

		5250 हैक्टेयर, 1003/717 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, 1000/723 रकबा 0.4750 हैक्टेयर, 998/723 रकबा 0.4750 हैक्टेयर, 1002/717 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, 1006/718 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 999/723 रकबा 0. 4700 हैक्टेयर, 997/723 रकबा 0.4700 हैक्टेयर, 1005/718 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 1001/717 रकबा 0.8600 हैक्टेयर, 1004/718 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, कुल किता 13 कुल रकबा 5.4300 हैक्टेयर				
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			955/720	0.2850	बारानी–ए	
			958/722	0.8100	बारानी–ए	
			961/727	0.5250	बारानी–ए	
			1003/717	0.4200	चाही–2	
			1000/723	0.4750	चाही–2	
			998/723	0.4750	चाही–2	
			1002/717	0.4200	चाही–2	
			1006/718	0.0600	बारानी–1	
			999/723	0.4700	चाही–2	
			997/723	0.4700	चाही–2	
			1005/718	0.0600	बारानी–1	
			1001/717	0.8600	चाही–2	
			1004/718	0.1000	बारानी–1	
			किता–13	**5.43**		
		90ए के पश्चात	955/720	0.2850	वेयर हाउस प्रयोजनार्थ	–
			958/722	0.8100		
			961/727	0.5250		
			1003/717	0.4200		
			1000/723	0.4750		
			998/723	0.4750		
			1002/717	0.4200		
			1006/718	0.0600		
			999/723	0.4700		
			997/723	0.4700		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

			1005/718	0.0600		
			1001/717	0.8600		
			1004/718	0.1000		
			किता–13	**5.43**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम डाबड़ी, तहसील रामपुरा डाबड़ी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 955/720 रकबा 0.2850 हैक्टेयर, 958/722 रकबा 0.8100 हैक्टेयर, 961/727 रकबा 0.5250 हैक्टेयर, 1003/717 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, 1000/723 रकबा 0.4750 हैक्टेयर, 998/723 रकबा 0.4750 हैक्टेयर, 1002/717 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, 1006/718 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 999/723 रकबा 0.4700 हैक्टेयर, 997/723 रकबा 0.4700 हैक्टेयर, 1005/718 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 1001/717 रकबा 0.8600 हैक्टेयर, 1004/718 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, कुल किता 13 कुल रकबा 5.4300 हैक्टेयर भूमि पर धारा 90ए दिनांक 08.04.2025 को M/s GB Warehouse and Logistics के पक्ष मे पारित किये गये है।				–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	वेयर हाउस				–
6	आवेदित उपयोग	वेयर हाउस				–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।				–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा				–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट /ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग ग्रामीण दर्शित है।				–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 HIZ दर्शित है।				–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना– के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 HIZ दर्शित है।				–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	नहीं।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	डीपीसीआर के प्रावधान व नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 17.07.2025 के प्रावधान अनुसार वेयर हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	
पंहुचमार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग हेतु जविप्रा स्वामित्व की भूमि राजस्व ग्राम–रामपुरा के खसरा नम्बर 1126/1088 रकबा 0.29 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड में 24 मीटर है, जिस पर ग्रेवल सडक निर्मित है। जो मैन सीकर (जयपुर–सीकर) रोड पर स्थित 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 को पहुॅच मार्ग हेतु जविप्रा स्वामित्व की भूमि राजस्व ग्राम–रामपुरा के खसरा नम्बर 1126/1088 रकबा 0.29 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड में 24 मीटर है, जिस पर ग्रेवल सडक निर्मित है। जो मैन सीकर (जयपुर–सीकर) रोड पर स्थित है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td colspan="4">टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान</td></tr>
<tr><td>25</td><td>टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत</td><td>टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>26</td><td colspan="3">प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू—उपयोग विश्लेषण (230 / सी) एवं एजेण्डा अनुसार
<table>
<tr><th>क्र.स</th><th colspan="2">क्षेत्रफल विश्लेषण :—</th></tr>
<tr><td>1</td><td>90ए आदेशानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल (38100 + 16200)</td><td>54300 वर्गमीटर</td></tr>
<tr><td>2</td><td>खसरा सुपरईम्पोज करने पर प्राप्त क्षेत्रफल</td><td>54300 वर्गमीटर</td></tr>
<tr><td>3</td><td>24 सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल (सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि के सामने)</td><td>948.00 वर्गमीटर</td></tr>
<tr><td>4</td><td>5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल</td><td>2715.00 वर्गमीटर</td></tr>
<tr><td>5</td><td>लीजडीड हेतु शेष भूमि का क्षेत्रफल</td><td>50637.00 वर्गमीटर</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>27</td><td>ले—आउट में क्षेत्रफल / भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।</td><td>भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है</td><td>—</td></tr>
<tr><td>28</td><td>ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।</td><td>लागू नहीं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>29</td><td>एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।</td><td>नियमानुसार छुडवाया गया है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>30</td><td>मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।</td><td>लागू नहीं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>31</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td>नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.5.2023 के अन्तर्गत 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। अतः प्रकरण उक्तानुसार प्राधिकरण स्तरीय समिति के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>32</td><td colspan="3">जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः— पत्रावली के पैरा 26 / एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>33</td><td colspan="3">प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—
1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे दो धारा 90ए के आदेशों में अंकित खसरों की भूमि पर संयुक्त रूप से एकल पट्टा चाहा गया है। प्रकरण में धारा 90ए के एक आदेश टाउनशिप पॉलिसी—2024 जारी होने के पश्चात् के है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पृथक—पृथक धारा 90ए के आदेशों की भूमि सम्मिलित होने के क्रम में प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक मैन सीकर (जयपुर–सीकर) रोड के पश्चात् खसरा नम्बर 1126/1088 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से पहुॅच प्रस्तावित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त रास्ते की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड में 24 मीटर है, जिस पर ग्रेवल सडक निर्मित है। उक्त रास्ते की चौडाई न्यूनतम मीटर होने एवं मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि का उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 मे (ग्रामीण) दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–13 मे भू–उपयोग यू–3 LIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 की डी.पी.सी.आर. के वॉल्यूम–4 मे यू–3 भू–उपयोग मे वेयर हाउसिंग अनुमत गतिविधि है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्ड के मध्य खसरा नं. 716 गै.मु.चाह स्थित है। उक्त खसरा आवेदित की खातेदारी में दर्ज है तथा धारा 90ए के आदेश का भाग नही है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरें को सीमांकन से बाहर दर्शाया नही गया है। अतः आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा संख्या 716 गै.मु.चाह की भूमि को खसरा सीमांकन से बाहर दर्शाते हुए शेष भाग पर नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि आवेदक की होने तथा प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थिति होने के क्रम में उक्त भूमि को पृथक से पहुॅच उपलब्ध नही करवाई गई है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को खुले के रूप रेन वाटर हावेस्टिंग हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2023 के अन्तर्गत 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में उपरोक्त समिति की स्वीकृति प्राप्त कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन के एजेण्डा नोट मे अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण के पृष्ठ संख्या पर मानचित्र संलग्न ना होकर पत्रावली के अन्य पृष्ठ पर संलग्न है। अतः प्रस्तावित एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल की जॉच जोन स्तर पर की जाकर सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि के सामने तक 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित वेयर हाउस भूखण्ड का क्षेत्रफल 2.00 हेक्टेयर से अधिक है। टॉउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र भूखण्ड का प्रावधान रखा गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

	उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा पीयू हेतु 2715 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की गयी है। उक्त भूमि प्रश्नगत भूमि के भाग में प्रस्तावित है, जिसको पहुँच हेतु 24 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि तक केवल 24 मीटर सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित की गई है। जन सुविधा हेतु प्रस्तावित 5 प्रतिशत भूमि के सामने प्रश्नगत भूमि में प्रस्तावित 24 मीटर सडक को भी जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त सडक हेतु भूमि तथा 5 प्रतिशत जन सुविधा की भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त करने के पश्चात् ही शेष भूमि की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. उपरोक्त बिन्दु सं. 13 में प्रस्तावित 5 प्रतिशत जन सुविधा की भूमि का लैण्ड बैंक में दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 16. भूखण्ड पर पैरामीटर भवन विनियम–2025 एवं रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वेयर हाउस प्रयोजनार्थ प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों की भूमि सम्मिलित होने के क्रम में प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक मैन सीकर (जयपुर–सीकर) रोड के पश्चात् खसरा नम्बर 1126/1088 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से पहुँच प्रस्तावित की गई है। उक्त रास्ते की चौडाई 24 मीटर होने एवं मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त 24 मीटर सडक प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के अंतिम छोर तक प्रस्तावित किया जावेगा। उक्त 24 मीटर सडक की भूमि सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त हेतु आवेदक से समर्पणानमा प्राप्त किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

5. बिन्दु सं. 04 में प्रस्तावित 24 मीटर सडक का मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार निर्मित करवाये जाने तथा मौके पर उक्त की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. उपरोक्त बिन्दु सं. 04 में प्रस्तावित 24 मीटर सडक के उत्तरी छोर पर स्थित पट्टीनुमा भूमि में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के क्रम में उक्त भाग को खुले हरित क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त 24 मीटर सडक तथा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
10. राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2023 के अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति से स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्ड के मध्य खसरा नं. 716 गै.मु.चाह स्थित है। उक्त खसरा आवेदित की खातेदारी में दर्ज है तथा धारा 90ए के आदेश का भाग नही है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरें को सीमांकन से बाहर दर्शाया नही गया है। अतः आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा संख्या 716 गै.मु.चाह की भूमि को खसरा सीमांकन से बाहर दर्शाते हुए शेष भाग पर नियमानुसार कार्यवाही की जावें। उक्त भूमि आवेदक की होने तथा प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थिति होने के क्रम में उक्त खसरें की भूमि को जारी होने वाले मानचित्र में पृथक से अंकित करते हुए खुले के रूप रेन वाटर हावेस्टिंग हेतु उपयोग में लिया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एव लीजडीड पर किया जावें।
12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

14.	प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
15.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 एवं रीको के प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होगें।
16.	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–24 (413/28.10.2025)

विषयः– जयपुर फार्मिग प्रोडक्ट्स प्रा.लि. जरिये निदेशक दिनकर कुमार गुप्ता द्वारा चकजयसिंनगर, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 84 रकबा 0.01 हैक्टे., 297/85 रकबा 0.7089 हैक्टे., 299/86 रकबा 0.6783 हैक्टे., 87 रकबा 0.01 हैक्टे. 88 रकबा 0.01 हैक्टे. 89 रकबा 0.02 हैक्टे., 91 रकबा 0. 01 हैक्टे., 209/114 रकबा 0.3214 हैक्टे., 211/151 रकबा 0.5314 हैक्टे., 215/155 रकबा 0.8712 हैक्टे, 194/82 रकबा 0.0229 हैक्टे., 196/83 रकबा 0.0599 हैक्टे., 198/90 रकबा 0.2890 हैक्टे किता–13 रकबा 3.5430 हेक्टेयर की पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट अनुमोदन बाबत्।	जोन–13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 31.07.2025 सी.सी.सी.क्रमांक– 249949 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 29.08.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–12.09.2025	

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		जयपुर फार्मिग प्रोडक्ट्स प्रा.लि. पंजीकृत कार्यालय सी–91, लालकोठी जनपथ, टोंक रोड़, जयपुर जरिये निदेशक दिनकर कुमार गुप्ता			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		चकजयसिंनगर, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 84 रकबा 0. 01 हैक्टे., 297/85 रकबा 0.7089 हैक्टे., 299/86 रकबा 0. 6783 हैक्टे., 87 रकबा 0.01 हैक्टे. 88 रकबा 0.01 हैक्टे. 89 रकबा 0.02 हैक्टे., 91 रकबा 0.01 हैक्टे., 209/114 रकबा 0. 3214 हैक्टे., 211/151 रकबा 0.5314 हैक्टे., 215/155 रकबा 0.8712 हैक्टे, 194/82 रकबा 0.0229 हैक्टे., 196/83 रकबा 0.0599 हैक्टे., 198/90 रकबा 0.2890 हैक्टे किता–13 रकबा 3.5430 हेक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			84	0.01	वाणिज्य प्रयोजनार्थ	
			85	0.7089	वाणिज्य प्रयोजनार्थ	
			86	0.6783	वाणिज्य प्रयोजनार्थ	
			87	0.01	गै0मु0 होद	
			88	0.01	गै0मु0 कुआ	
			89	0.02	बंजड	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

			91	0.01	बंजड	
			209/114	0.3214	चाही–1	
			211/151	0.5314	बारानी–1	
			215/155	0.8712	चाही–1	
			194/82	0.0229	चाही–1	
			196/83	0.0599	चाही–1	
			198/90	0.2890	चाही–1	
			किता–13	**3.5430 हेक्टेयर**		
		90ए के पश्चात्	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			84	0.01	पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयो.	
			297/85	0.7089		
			299/86	0.6783		
			89	0.02		
			91	0.01		
			209/114	0.3214		
			211/151	0.5314		
			215/155	0.8712		
			194/82	0.0229		
			196/83	0.0599		
			198/90	0.2890		
			87	0.01	गै0मु0 होद	
			88	0.01	गै0मु0 कुआ	
			किता–13	**3.5430 हेक्टेयर**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		मामला संख्या 90A/JDA/2025-26/100166/D-437 दिनांक 29.08.2025 के द्वारा ग्राम–चकजयसिंनगर, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 84 रकबा 0.01 हैक्टे., 85 रकबा 1.15 हेक्टेयर में से 0.7089 हैक्टे., 86 रकबा 0.9500 हेक्टेयर में से 0.6783 हैक्टे., 87 रकबा 0.01 हैक्टे. 88 रकबा 0.01 हैक्टे. 89 रकबा 0.02 हैक्टे., 91 रकबा 0.01 हैक्टे., 209/114 रकबा 0.3214 हैक्टे., 211/151 रकबा 0.5314 हैक्टे., 215/155 रकबा 0.8712 हैक्टे, 194/82 रकबा 0.0229 हैक्टे., 196/83 रकबा 0.0599 हैक्टे., 198/90 रकबा 0.2890 हैक्टे किता–13 रकबा 3.5430 हेक्टेयर भूमि का पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश पारित किए जा चुके है।			–
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग		होटल (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ			–
6	आवेदित उपयोग		होटल (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ			–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार यू–3 एच.आई.जेड व यू–3 एल.आई.जेड दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 13 के अनुसार यू–3 एच.आई.जेड व यू–3 एल.आई.जेड दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1746.69 वर्गमीटर व सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर दर्शित है	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में पर्यटन ईकाई (होटल) अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है जो मौके पर 22 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 45 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है तथा आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग को जोडती हुई मौके अनुसार 24 मीटर चौडाई डब्ल्यूबीएम सडक स्थित है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि को दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नम्बर 197/90, 195/83, 193/82, 150/63, 152/70, 175/55, 171/48, 62, 163/35, 159/115, 161/33 किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी:–			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जानी है।	—

26 प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (73/सी)

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (व.मी.)**
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	35430.00
(2) खसरा सुपरईम्पोज पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल	35419.13
(3) 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	1746.69
(4) प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	2318.13
कुल अनुमोदन योग्य क्षेत्रफल (प्लांटेश कॉरीडोर एरिया सहित)	33672.44

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	—
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या संख्या 3.6 (Vi) में वर्णित प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा 31/एन पर की गई है।**		

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 29.08.2025 को होटल (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना के विकासकर्ता के पंजीयन प्रमाण पत्र हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत कर उक्त पंजीयन लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व जविप्रा में प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता के पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश होटल (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में होटल गतिविधि पर्यटन इकाई के अंतर्गत सम्मिलित है। प्रश्नगत प्रकरण की पूर्व जमाबंदी अनुसार खसरा नं. 84, 89 व 91 आबादी, 85 व 86 बाग के अंतर्गत दर्ज है एवं 87 व 88 होद एवं कुआ दर्ज है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी संपरिवर्तन आदेश में उक्त भूमि का वर्गीकरण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दुकानें के लिए के अंतर्गत किया गया है। उक्तानुसार ही प्रश्नगत भूमि जमाबंदी में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा धारा 90ए के आदेश होटल (पर्यटन इकाई) जारी किये गये है। उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में सर्वप्रथम भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में कार्यालय उपखण्ड अधिकारी आमेर द्वारा दिनांक 08.12.2005 को खसरा संख्या 75, 85, 84, 78, 93 व 86 के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये। प्रकरण मे धारा 90ए आदेश मे खसरा संख्या 85 क्षेत्रफल 1.1500 मे से 0.7089 एवं खसरा संख्या 86 क्षेत्रफल 0.9500 मे से 0.6783 लिया गया। वर्तमान मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं ऑनलाईन जमाबंदी अनुसार खसरा संख्या मूल खसरा 85 तरमीम पश्चात् नवीन खसरा संख्या 297/85, 298/85 तथा मूल खसरा 86 तरमीम पश्चात् नवीन खसरा संख्या 299/86 व 300/86 सृजित हुये है। उक्त नवीन तरमीमशुदा खसरों को ले–आउट मे दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया है एवं पूर्व संपरिवर्तन आदेश मे उल्लेखित खसरों के भाग को सम्मिलित किये जाने के क्रम मे प्रकरण मे उपविभाजन शुल्क लिये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में नवीन तरमीम शुदा खसरों के अनुसार मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में रिजन बाउण्ड्री से बाहर (ग्रामीण) एवं मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–13 में यू–3 एचआईजेड व यू–3 एलआईजेड दर्शित हैं तथा जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक व सडक के साथ–साथ 30 मीटर प्लानटेशन कॉरीडोर दर्शित है।

   मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में होटल/रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

   जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है जो मौके पर 22 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है जिसका मौके पर आर. ओ.डब्ल्यू. 45 मीटर चौडाई में उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है एवं आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग को जोडती हुई मौके अनुसार 24 मीटर चौडाई डब्ल्यूबीएम सडक स्थित है। उक्त 24 मीटर सडक में निहित खसरें गै.मु.रास्ते राज्य सरकार के नाम दर्ज है। उक्त सडक के दक्षिण भाग मे पूर्व मे आवासीय योजना अनुमोदित की जा चुकी है। जिसमे उक्त सडक को 24 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त अनुमोदित योजना अनुसार प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग 24 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश 3.5430 हैक्ट़ के जारी किये गये है किन्तु मानचित्र सुपर ईम्पोज अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल 35419.13 वर्गमीटर प्राप्त [illegible] है। अतः [illegible] खसरा

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

	सुपरईम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल के अनुसार की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 87 किस्म गै.मु.होद व 88 किस्म गै.मु.कुआ धारा 90ए का भाग है। उक्त खसरों को खुले के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि यू–3 एल.आई.जेड. व यू–3 एच.आई.जेड. भू–उपयोग से प्रभावित होने के क्रम मे भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. ही अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर भी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के पश्चात 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर को भूखण्ड के अग्र सेटबेक के रूप में कायम किया जावें। उक्त प्लान्टेशन कॉरिडोर क्षेत्र के अधिकतम 30 प्रतिशत भाग को पंहुच मार्ग एवं पार्किंग के उपयोग में लिया जावें एवं शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड में किया जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 29.08.2025 को होटल (पर्यटन विभाग) प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। जोन द्वारा आवेदित भूमि को पर्यटन विभाग की अनापत्ति प्रमाण–पत्र के संबंध मे कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः प्रकरण मे पर्यटन विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. आवेदित भूमि के 90 मीटर सडक की ओर 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर को भूखण्ड के अग्र सेटबेक के रूप में कायम करते हुए अन्य सभी भवन विनियम–2025 के अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय एवं क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 तथा वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 16. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 17. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश होटल (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में होटल गतिविधि पर्यटन इकाई के अंतर्गत सम्मिलित है। प्रश्नगत प्रकरण की पूर्व जमाबंदी अनुसार खसरा नं. 84, 89 व 91 आबादी, 85 व 86 बाग के अंतर्गत दर्ज है एवं 87 व 88 होद एवं कुआ दर्ज है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि गै.मु.बाग किस्म प्रतिबंधित श्रेणी के अन्तर्गत नही प्रस्तावित है। उक्त खसरों की भूमि को होटल प्रयोजनार्थ उपयोग में प्रस्तावित की जा सकती है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी संपरिवर्तन आदेश में उक्त भूमि का वर्गीकरण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दुकानें के लिए के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

अंतर्गत किया गया है। उक्तानुसार ही प्रश्नगत भूमि जमाबंदी में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा धारा 90ए के आदेश होटल (पर्यटन इकाई) जारी किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 04 से 15 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ होटल (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए की कार्यवाही होटल (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ जारी की गई है। उक्त गतिविधि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय है। प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग से एनओसी प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि के कुछ खसरों का वर्गीकरण बाग अंकित है। अतः उक्त खसरों का प्रतिबंधित श्रेणी में नही होने तथा उक्त खसरों को वाणिज्यिक उपयोग लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में नवीन तरमीम शुदा खसरों के अनुसार मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व संपरिवर्तन आदेश की अल्प भूमि को छोडते हुए धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। अतः उक्त भूमि हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

10. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपरईम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल के अनुसार की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 87 किस्म गै.मु.होद व 88 किस्म गै.मु.कुआ धारा 90ए का भाग है। उक्त खसरों को की भूमि खुले के रूप में रेन वाटर हावेस्टिंग हेतु रखा जावें। खसरा नं. 88 का सैटबेक का भाग रखा जावें तथा खसरा नं. 87 पर किसी प्रकार का निर्माण नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व संपरिवर्तन आदेश की आंशिक भूमि सम्मिलित किये जाने के क्रम मे नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के पश्चात 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर को भूखण्ड के अग्र सेटबेक के रूप में कायम किया जावें। उक्त प्लान्टेशन कॉरिडोर क्षेत्र के अधिकतम 30 प्रतिशत भाग को पंहुच मार्ग एवं पार्किंग के उपयोग में लिया जावें एवं शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड में किया जावें।
14. आवेदित भूमि के 90 मीटर सडक की ओर 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर को भूखण्ड के अग्र सेटबेक के रूप में कायम करते हुए अन्य सभी भवन विनियम–2025 के अनुसार सैटबेक कायम किया जावें।
15. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय एवं क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
16. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
17. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
18. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
19. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
20. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
21. 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–25 (413/28.10.2025)

विषयः– ट्रेडिशनल लग्जरी होटल प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री दिनेश गोयल द्वारा ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 41/297 रकबा 0.1500 हेक्टेयर, 42 रकबा 0.4600 हेक्टेयर, 31 रकबा 0.47 हेक्टेयर, 37 रकबा 1.03 हेक्टेयर, 38 रकबा 1.00 हेक्टेयर, 39 रकबा 0.28	जोन–13

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

हेक्टेयर, 40 रकबा 0.40 हेक्टेयेर, 41 रकबा 0.25 हेक्टेयर किता–8 कुल रकबा 4.04 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–09.03.2024 **सी.सी.सी.क्रमांक–246024**
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 25.08.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–03.09.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		ट्रेडिशनल लग्जरी होटल प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री दिनेश गोयल पंजीकृत कार्यालय एसी–4सी, गायत्री मार्ग, जयसिंह हाईवे, बनीपार्क, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 41/297 रकबा 0.1500 हेक्टेयर, 42 रकबा 0.4600 हेक्टेयर, 31 रकबा 0.47 हेक्टेयर, 37 रकबा 1.03 हेक्टेयर, 38 रकबा 1.00 हेक्टेयर, 39 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 40 रकबा 0.40 हेक्टेयर, 41 रकबा 0.25 हेक्टेयर किता–8 कुल रकबा 4.04 हेक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			41/297	0.1500	बारानी–1	
			42	0.4600	बारानी–1	
			31	0.4700	बारानी–1	
			37	1.0300	बारानी–1	
			38	1.00	बारानी–1	
			39	0.2800	बारानी–1	
			40	0.4000	बारानी–1	
			41	0.2500	बारानी–1	
			किता–8	4.0400	बारानी–1	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			41/297	0.1500	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			42	0.4600		
			31	0.4700		
			37	1.0300		
			38	1.00		
			39	0.2800		
			40	0.4000		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

			41	0.2500		
			किता–8	4.0400		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 41/297 रकबा 0.1500 हेक्टेयर, 42 रकबा 0.4600 हेक्टेयर, 31 रकबा 0.47 हेक्टेयर, 37 रकबा 1.03 हेक्टेयर, 38 रकबा 1.00 हेक्टेयर, 39 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 40 रकबा 0.40 हेक्टेयर, 41 रकबा 0.25 हेक्टेयर किता–8 कुल रकबा 4.04 हेक्टेयर भूमि के धारा 90ए के आदेश मामला संख्या LU20212/JDA/2023-24/103220/D-435 दिनांक 25.08. 2025 के द्वारा ट्रेडिशनल लग्जरी होटल प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री दिनेश गोयल के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			–
6	आवेदित उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 व जी–1 वॉटरबॉडी आंशिक ईकॉलोजिकल दर्शित है।			–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना– के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 व जी–1 वॉटरबॉडी आंशिक ईकॉलोजिकल दर्शित है।			–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग ग्रामीण रास्ता जो कि राजस्व ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 44 किस्म			–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

14	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	गैर मुमकिन रास्ते से उपलब्ध होता है। उक्त रास्ता राजस्व ग्राम–कांट से लदाना एवं लदाना से कीरतपुरा जाने वाली ग्रामीण सडक पर स्थित है जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. 18 मीटर (आवेदित भूमि एवं आवेदित भूमि के सामने स्थित दीवार के मध्य) चौडाई में उपलब्ध होता है। 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त 18 मीटर सडक पर ग्राम–लदाना, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 166 रकबा 0.33 हेक्टेयर पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी है।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी2 व जी–1 (वाटर बॉडी) आंशिक ईकोलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के बिन्दु संख्या 10.11 में निम्न प्रावधान अंकित हैः– ''G-1: The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features. This zone is strictly reserved. Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered. In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply." तहसीलदार आमेर की रिपोर्ट/राजस्व रिकार्ड अनुसार आवेदित भूमि किसी नदी, नाले, बहाव क्षेत्र अथवा अब्दुल रहमान प्रकरण से प्रभावित नहीं है। अतः आवेदित भूमि के जी–1 भू–उपयोग से प्रभावित भाग में जी–2 उपयोग रिसोर्ट अनुमत किया जा सकता है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार जी–2 भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुचमार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग ग्रामीण रास्ता जो कि राजस्व ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 44 किस्म गैर मुमकिन रास्ते से उपलब्ध होता है। उक्त रास्ता राजस्व ग्राम–कांट से लदाना एवं लदाना से कीरतपुरा जाने वाली ग्रामीण सडक पर स्थित है जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित है तथा आर. ओ.डब्ल्यू. 18 मीटर (आवेदित भूमि एवं आवेदित भूमि के सामने स्थित दीवार के मध्य) चौडाई में उपलब्ध होता है। 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का आवेदक द्वारा निःशुल्क	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

		समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त 18 मीटर सडक पर ग्राम–लदाना, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 166 रकबा 0.33 हेक्टेयर पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी है। उक्त रास्ते का आवेदक द्वारा 18 मीटर प्रस्तावित कर ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।	
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग ग्रामीण रास्ता जो कि राजस्व ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 44 किस्म गैर मुमकिन रास्ते से उपलब्ध होता 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	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जानी है।	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (127/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	40400.00
(2) खसरा सुपरईम्पोज पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल	40529.50
(3) कब्जे से बाहर स्थित भूमि क्षेत्रफल	33.88
(4) 9 मीटर बफर से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	2092.14
(5) 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	2302.91
कुल अनुमोदन योग्य क्षेत्रफल (बफर एरिया सहित)	**38192.71**

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या संख्या 3.6 (V) में वर्णित प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा 32/एन पर की गई है।**		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 25.08.2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 4.04 हैक्टे. के जारी किये गये है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता के पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा डी.पी.आर. एवं बिल्डर रजिस्ट्रेशन अपेक्षित है तथा लीजडीड जारी होने से पूर्व उक्त दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये जावेंगे का उल्लेख किया गया है। अतः उक्त दस्तावेज प्राप्त किये जाने उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। प्रकरण एकल पट्टे से संबंधित होने के क्रम में डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 मे भू–उपयोग जी2 व जी–1 (वाटर बॉडी) आंशिक ईकोलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के बिन्दु संख्या 10.11 में निम्न प्रावधान अंकित हैः– G-1: The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features. This zone is strictly reserved. Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered. In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply." तहसीलदार आमेर की रिपोर्ट/राजस्व रिकार्ड अनुसार आवेदित भूमि किसी नदी, नाले, बहाव क्षेत्र अथवा अब्दुल रहमान प्रकरण से प्रभावित नहीं है। अतः आवेदित भूमि के जी–1 भू उपयोग से प्रभावित भाग में		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19614831

जी–2 उपयोग रिसोर्ट अनुमत किया जा सकता है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार जी–2 भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जी–1 से प्रभावित नही है किन्तु प्रश्नगत भूमि के उत्तर–पूर्वी भाग से लगते हुए राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु. नाला स्थित है। प्रश्नगत भूमि के आस–पास पहाडी एवं जल बहाव क्षेत्र दर्शित है। अतः प्रश्नगत भूमि को जी–2 मानते हुए कार्यवाही किये जाने हेतु समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास जी–1 व जल बहाव क्षेत्र दर्शित है। अतः गै.मु.नाले की भूमि के पश्चात् 9 बफर सैटबेक के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है तथा उक्त क्षेत्र में जल बहाव हेतु पानी के निकास हेतु वाटर चैनेलाईजेशन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त वाटर चैनेलाईजेशन ड्रेन के दोनों ओर बफर के संबंध में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी किये गये है एवं धारा 90ए पश्चात् जमाबंदी मे आवेदित भूमि का भूमि वर्गीकरण रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अंकित है, किन्तु जोन की रिपोर्ट अनुसार टयूरिज्म विभाग का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः धारा 90ए के आदेशो मे संशोधन कर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ (पर्यटन इकाई) अंकित कर जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग ग्रामीण रास्ता जो कि राजस्व ग्राम–कीरतपुरा, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 44 किस्म गैर मुमकिन रास्ते से उपलब्ध होता है। उक्त रास्ता राजस्व ग्राम–कांट से लदाना एवं लदाना से कीरतपुरा जाने वाली ग्रामीण सडक पर स्थित है जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. 18 मीटर (आवेदित भूमि एवं आवेदित भूमि के सामने स्थित दीवार के मध्य) चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते को प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय है कि जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक पर प्रश्नगत भूमि के सामने पूर्व कमिटमेंट में उक्त सडक को 9 मीटर प्रस्तावित की गई है एवं उक्त कमिटमेंट में उक्त 9 मीटर सडक में उक्त खातेदार की केवल 84.87 वर्गमीटर भूमि सडक हेतु समर्पित की गई है। उक्त के अतिरिक्त एक अन्य कमिटमेंट में उक्त सडक को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा मे खसरा नम्बर 46, 47, 47/282, 48, 49, 51, 52, 52/389, 52/390 एवं 53 कुल क्षेत्रफल 6.65 हैक्टे. भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है। जोन द्वारा उक्त खसरों पर जारी लीजडीड मे पीछे 9 मीटर सडक दर्शाते हुये जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है। किन्तु जोन द्वारा उक्त कमिटमेंट को सुपरइम्पोज करते हुये प्रस्तुत नही किया गया है। उक्त कमिटमेंट में उक्त 9 मीटर सडक में उक्त खातेदार की केवल 84.87 वर्गमीटर भूमि सडक हेतु समर्पित की गई है। 18 मीटर किये जाने पर आवेदक की भूमि की ओर अधिक भूमि सडक से प्रभावित हो रही है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक गै.मु.सडक को सीधा प्रस्तावित किया गया है जबकि पूर्व कमिटमेंट में उक्त रास्ते को घुमाव के साथ खसरा अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त खसरों पर पूर्व मे जारी लीजडीड मे अंकित सडक का मार्गाधिकार के पश्चात् शेष भूमि आवेदक की भूमि से लेते हुए जहां अधिक भूमि प्रस्तावित है वहां अधिक छोडते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

10. जोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए शुद्वा भूमि क्षेत्रफल 40400.00 वर्गमीटर व खसरा सुपरइम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 40529.17 वर्गमीटर दर्शाया गया है। इस प्रकार 129.17 वर्गमीटर भूमि अधिक प्राप्त होने का उल्लेख है। अतिरिक्त क्षेत्रफल के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नही की गई है। उक्त बढे हुये क्षेत्रफल की भूमि को प्रश्नगत भूमि पर नियमित आकार में जविप्रा के मत में रखे जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. उपरोक्त बिन्दु संख्या 04 मे वर्णित बढी हुई भूमि के क्षेत्रफल की गणना जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं प्रस्तावित बिन्दु की सीडी में गणना मे भिन्नता दर्शित है। अतः उक्त भिन्नता की जॉच कर उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र व एजेण्डा नोट मे कब्जे से बाहर की भूमि क्षेत्रफल 33.88 वर्गमीटर होने का उल्लेख है, किन्तु प्रकरण से प्राप्त सी.डी. से जॉच किये जाने उपरान्त कब्जे से बाहर की भूमि क्षेत्रफल 333.38 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः राजस्व शाखा द्वारा उक्त कब्जे से बाहर की भूमि के क्षेत्रफल की पुनः जॉच किये जाने उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का ही पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुये उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 36, 37/296 एवं 43/280 गै.मु.नाला जविप्रा मे दर्ज है। ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरे की सीमा से 9 मीटर बफर दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया है। उक्त बफर क्षेत्र को सघन वृक्षारोपण के रूप मे विकसित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त भाग को जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे अन्य ग्राम लदाना की सीमा मे स्थित खसरा संख्या 418/402, 421/403 व 423/201 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज हैं उक्त रास्ता राजस्व ग्राम कांट से लदाना एवं लदाना से कीरतपुरा जाने वाली ग्रामीण सडक पर लम्बवत मिलता है। जिसे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे 12 मीटर प्रस्तुत किया गया है। अतः गै.मु.रास्ते के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
15. आवेदित भूमि के अग्र भाग के 18 मीटर सडक की ओर सेटबैक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
16. प्रश्नगत प्रकरण मे 18 मीटर सडक से प्रभावित आवेदित भूमि क्षेत्रफल को जॉच करवाया जाकर, उक्त 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
17. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किस्म एवं क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।
18. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 तथा वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।
19. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
20. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जी–1 से प्रभावित नही है किन्तु प्रश्नगत भूमि के उत्तर–पूर्वी भाग से लगते हुए राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु.नाला स्थित है। प्रश्नगत भूमि के आस–पास पहाडी एवं जल बहाव क्षेत्र दर्शित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा मे 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक से लगते हुये पूर्व मे जारी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड में उक्त सडक का मार्गाधिकार 9 मीटर प्रस्तावित करते हुए मानचित्र जारी किया गया है। उक्त कमिटमेंट में प्रस्तावित सडक का अलाईन्मेंट तथा वर्तमान में प्रस्तुत सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में आवेदक द्वारा 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक राजस्व ग्राम कांट से लदाना एवं लदाना से कीरतपुरा जाने वाली ग्रामीण सडक पर लम्बवत मिलता है। नियमानुसार उक्त रास्ता गै.मु.रास्ते की भूमि पर संचालित है। मौके पर आस–पास की भूमि रिक्त है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05, 06, 07, 09, 11, 12, 13 व 15 से 18 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे गै.मु.नाले की भूमि के पश्चात् 9 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावें तथा उक्त बफर को प्रश्नगत भूमि का सैटबेक माना जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के आस–पास जल भराव क्षेत्र होने के क्रम मे प्रश्नगत प्रकरण में एफ.टी.एल. की रिपोर्ट प्राप्त करते हुए उक्त क्षेत्र में जल बहाव एवं पानी के निकासी हेतु वाटर चैनेलाईजेशन प्रस्तावित किया जावें। उक्त वाटर चैनेलाईजेशन का डिजाईन/प्रस्ताव अभियांत्रिकी शाखा से प्रमाणित करवाने के उपरान्त ही प्रकरण मे तदानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में प्रस्तावित पहुँच सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें एवं पूर्व कमिटमेंट में प्रस्तावित 9 मीटर के अनुसार शेष पूर्ण भूमि आवेदक भूमि से कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की राजस्व रिकॉर्ड अनुसार पुनः जॉच की जावें। कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें। यदि आवेदक की भूमि में अतिरिक्त भूमि प्राप्त हो रही है, उक्त भूमि को जविप्रा के पक्ष में भूखण्ड सृजित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक को उक्त सडक के महत्व के आधार पर न्यूनतम 24 मीटर प्रस्तावित किया जावें। उक्त मार्गाधिकार में आ रही भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवायी जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

जावें। 24 मीटर सडक मार्गाधिकार के निर्धारण के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।

8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय एवं क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जावें।
12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
16. 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–26 (413/28.10.2025)

विषयः– न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रियासत हेरिटेज के अनुमोदित मानचित्र में 9 मीटर सड़क को 12 मीटर करने हेतु संशोधन बाबत्। (राजकाज नं.–103615)	जोन–14

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. **आवेदनः**– विकासकर्ता न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रियासत हैरिटेज, ग्राम सालगरामपुरा एवं डाहर के अनुमोदित मानचित्र में भूखण्ड संख्या 45 से 50 के सामने स्थित 9.00 मीटर रोड को भूखण्ड संख्या 45 से 50 में से 3 मीटर भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत करते हुए 12.00 मीटर करने हेतु संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। (पृ.सं. 752–756/सी)
2. **90एः–** राजस्व ग्राम सालगरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 508/1, 511, 510/1, 508, 510, 1013/464, 463, 1014/464, 467, 468, 508/2, 505, 507, 1072/504, 1047/462, 1050/[illegible], 1053/449, 1055/451,

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

1057/457, 1059/458, 1061/482, 1063/483, 1065/490, 1067/491, 1069/492, 485, 486, 487, 501, 502 एवं ग्राम डाहर तह. चाकसू के ख.नं. 753, 761/1, 724, 749, 750, 751, 762, 763, 764, 765, 800, 746, 747, 748, 752, 755, 871/737, 873/741 कुल किता 48 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.भूमि क्षेत्र की 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103615 दिनांक 08.10.2024 से आवासीय प्रयोजनार्थ पूर्ण की गयी थी। जिसकी प्रति 129–133/सी पर संलग्न है। आवेदित भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जविप्रा के नाम दर्ज है। जिसकी प्रति पृ.सं. 757–760/सी पर संलग्न है।

3. **मानचित्र अनुमोदनः–** जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना रियासत हेरिटेज, ग्राम सालगरामपुरा व डाहर तह. चाकसू का अनुमोदन बीपीसी–एलपी की 372वीं बैठक दिनांक 28.10.2024 के एजेण्डा संख्या 10 में किया जाकर योजना मानचित्र रिकॉर्ड शाखा द्वारा क्रमांक 1511/बी दिनांक 28.01.2025 को जारी किया गया था। (पृ.सं. 204/सी)
4. **भू–उपयोग** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण, मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड एवं एल.आई.जेड दर्शित है तथा आवेदित भूमि प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।
5. **मौका रिपोर्ट** :– कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार योजना के भूखण्ड संख्या 45 से 50 मौके पर रिक्त है।
6. जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र पृ.सं. 204/सी एवं प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र पृ.सं.756/सी अनुसार क्षेत्रफल गणना निम्नानुसार हैः–

जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण					**प्रस्तावित संशोधित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण**				
Sr. No.	**LAND USED**	**AREA IN (SQ. MTR.)**	**(%)**		**Sr. No.**	**LAND USED**	**AREA IN (SQ. MTR.)**	**(%)**	
1.	**RESIDENTIAL**	**46338.11**	**47.18**		**1.**	**RESIDENTIAL**	**46175.69**	**47.01**	
2.	**EWS & LIG**	**4669.95**	**04.76**		**2.**	**EWS & LIG**	**4669.95**	**04.76**	
3.	**RETAIL**	**360.00**	**01.14**		**3.**	**RETAIL**	**360.00**	**01.14**	
	PARKING	**761.82**				**PARKING**	**761.82**		
TOTAL = 1 TO 3		**52129.88**	**53.08**		**TOTAL = 1 TO 3**		**51967.46**	**52.91**	
4.	**PARK**	**5275.86**	**05.37**		**4.**	**PARK**	**5275.86**	**05.37**	
5.	**PUBLIC UTILITY**	**4819.02**	**04.91**	**10**	**5.**	**PUBLIC UTILITY**	**4819.02**	**04.91**	**10**
6.	**IOCL LINE**	**5002.12**	**05.09**		**6.**	**IOCL LINE**	**5002.12**	**05.09**	
7.	**PU (TOILET)**	**10.00**	**00.01**		**7.**	**PU (TOILET)**	**10.00**	**00.01**	
8.	**MOBILE TOWER**	**44.93**	**00.05**		**8.**	**MOBILE TOWER**	**44.93**	**00.05**	
9.	**S.W.M.**	**62.40**	**00.06**		**9.**	**S.W.M.**	**62.40**	**00.06**	
10.	**ROAD**	**30866.70**	**31.43**		**10.**	**ROAD**	**31029.12**	**31.60**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

TOTAL = 4 TO 10	46081.03	46.92	TOTAL = 4 TO 10	46243.45	47.09
SCHEME AREA	98210.91	100.00	SCHEME AREA	98210.91	100.00
1. KHATEDAR COM.	447.28	25.00	1. KHATEDAR COM.	447.28	25.00
2. JDA COM.	286.25	16.00	2. JDA COM.	286.25	16.00
3. ZDP ROAD	1055.56	59.00	3. ZDP ROAD	1055.56	59.00
TOTAL AREA	1789.09	100.00	TOTAL AREA	1789.09	100.00
TOTAL APPLIED AREA	100000.00 (10.00 HECT.)		TOTAL APPLIED AREA	100000.00 (10.00 HECT.)	

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावः–

1. विकासकर्ता न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रियासत हैरिटेज, ग्राम सालगरामपुरा एवं डाहर के अनुमोदित मानचित्र में भूखण्ड संख्या 45 से 50 के सामने स्थित 9.00 मीटर रोड को भूखण्ड संख्या 45 से 50 में से 3 मीटर भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत करते हुए 12.00 मीटर करने हेतु संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।(समर्पणनामा की प्रति पृ.सं. 753–755/सी पर संलग्न है।)
2. जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना रियासत हेरिटेज, ग्राम सालगरामपुरा व डाहर तह. चाकसू का अनुमोदन राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 व भवन विनियम 2020 के अनुसार बीपीसी–एलपी की 372वीं बैठक दिनांक 28.10.2024 के एजेण्डा संख्या 10 में किया जाकर योजना मानचित्र रिकॉर्ड शाखा द्वारा क्रमांक 1511/बी दिनांक 28.01.2025 को जारी किया गया था। (पृ.सं. 204/सी)
3. जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 45 से 50 योजना की 9.00 मीटर सड़क पर अनुमोदित एवं सृजित है। जिनका विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार किसी भी व्यक्ति को बेचान नहीं किया गया है। उक्त भूखण्डों में से 3 मीटर भूमि सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करते हुए 12 मीटर सड़क का अनुमोदन कर संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार हैः–

क्र.सं.	भूखण्ड संख्या	पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल व.मी. में	3 मीटर सड़क हेतु समर्पित क्षेत्रफल व.मी. में।	प्रस्तावित संशोधन अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल व.मी. में	विशेष विवरण
1	45	221.91	31.31	190.60	बिल्टअप क्षेत्रफल उपलब्ध हो रहा है।
2	46	163.62	24.69	138.93	
3	47	163.70	24.69	139.01	
4	48	163.70	24.69	139.01	
5	49	163.65	24.69	138.96	
6	50	197.74	27.57	170.17	

4. प्रकरण में संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 45 से 50 की लीजडीड जारी नहीं की गयी है तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्डों के बेचान एवं किसी प्रकार का इकरार नहीं करने के संबंध में सहमति मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है एवं सड़क हेतु समर्पित भूमि के संबंध में किसी प्रकार का कोई वाद–विवाद अथवा किसी प्राकर की कोई राशि की मांग नहीं करने के संबंध में उल्लेख किया गया है।(पृ.सं. 753–755/सी)

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

5. उक्त 9 मीटर सड़क पर स्थित अन्य भूखण्ड संख्या 39 से 44 में से सीपीआरएमएस रिकॉर्ड अनुसार भूखण्ड संख्या 39, 40 व 43 की लीजडीड जारी है तथा भूखण्ड संख्या 41, 42, 44 की लीजडीड जारी नहीं है। प्रकरण में भूखण्ड संख्या 39, 40, 43 के भूखण्डधारी द्वारा 9 मीटर सड़क को 12 मीटर किये जाने के संबंध में सहमति मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जो पृ.सं. 766–771/सी पर संलग्न है तथा भूखण्ड संख्या 41, 42, 44 का बेचान नहीं करने एवं रोड संशोधन के संबंध में विकासकर्ता द्वारा सहमति मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।(पृ.सं. 775–777/सी पर संलग्न है।)
6. प्रकरण में लीजडीड जारी भूखण्ड संख्या 39, 40, 43 के साईट प्लान में सडक का संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 45 से 50 के सामने स्थित 9 मीटर सड़क में उक्त भूखण्डों की 3 मीटर भूमि सम्मिलित करते हुए 12 मीटर सड़क का संशोधन अनुमोदन करने हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना मे प्रस्तावित 9 मीटर सडक को योजना के भूखण्ड संख्या 45 से 50 की नापों मे संशोधन करते हुये उक्त 9 मीटर सडक को 12 मीटर प्रस्तावित करते हुये संशोधित मानचित्र अनुमोदन चाहा गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना की 9 मीटर सडक को 12 मीटर किये जाने की स्वीकृति निम्नलिखित शर्तो के साथ प्रदान की गईः–

1. **प्रश्नगत योजना मे भूखण्ड संख्या 45 से 50 तक तथा भूखण्ड सं. 41, 42 व 44 के भूखण्डों की पूर्व मे लीजडीड जारी नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित संशोधन का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।**
3. **प्रश्नगत योजना में हो रहे संशोधन के क्रम में पूर्व भूखण्ड संख्या 39, 40, 43 की जारी के साईट प्लान को समर्पित करवाते हुए संशोधित मानचित्र जारी करने के पश्चात् ही भूखण्ड सं. 45 से 50 की लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण मे नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण मे हो रहे संशोधन को मूल योजना मानचित्र में अंकन करने के पश्चात् उक्त संशोधन को विकासकर्ता द्वारा रेरा मे अनुमोदन करवाये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में लीजडीड जारी करने से संबंधित कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–27 (413/28.10.2025)

विषयः– रामनगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर के भूखण्ड संख्या 13, 14, 15 एवं 16 का पुर्नगठन करने बाबत।	जोन– PRN(S-I)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

6. रामनगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।

7. प्रार्थीगण (i) श्रीमती गीता देवी पत्नी श्री प्रकाश (ii) श्रीमती सावित्री देवी पत्नी श्री राजू सैनी (iii) श्री राजू सैनी पुत्र श्री छोगालाल सैनी (iv) श्री प्रकाश सैनी पुत्र श्री छोगालाल सैनी द्वारा रामनगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर के भूखण्ड संख्या 13, 14, 15 एवं 16 का पुर्नगठन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम (पंजीयन कमांक 252247) से ऑनलाईन आवेदन किया गया है।

8. भूखण्ड संख्या 13, क्षेत्रफल 977.77 वर्गगज की लीजडीड कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 03.09.2015 को श्री कैलाश सैनी पुत्र श्री राम सहाय सैनी के नाम जारी किया गया था। तत्पश्चात् श्री कैलाश सैनी पुत्र श्री राम सहाय सैनी द्वारा जरिये उपहार–पत्र दिनांक 30.03. 2017 को श्रीमती गीता सैनी पुत्री श्री रामसहाय सैनी के नाम उपहार करने के उपरान्त इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 17.09.2025 को श्रीमती गीता देवी पत्नी श्री प्रकाश के नाम हस्तांतरण कर दिया गया।

9. भूखण्ड संख्या 14, क्षेत्रफल 977.77 वर्गगज की लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 02.09.2015 को श्री जगदीश प्रसाद सैनी पुत्र चौथमल के नाम जारी किया गया था। तत्पश्चात् श्री कैलाश सैनी पुत्र श्री राम सहाय सैनी द्वारा जरिये उपहार–पत्र दिनांक 30.03.2017 को श्रीमती सावित्री देवी पुत्री श्री जगदीश प्रसाद के नाम उपहार करने के उपरान्त इस कार्यालय के डिस्पच दिनांक 17.09.2025 को श्रीमती सावित्री देवी पुत्री श्री जगदीश प्रसाद के नाम हस्तांतरण कर दिया गया।

10. भूखण्ड संख्या 15, क्षेत्रफल 921.11 वर्गगज का आवासीय पट्टा इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 20.09.2015 को श्री राजू सैनी पुत्र श्री छोगालाल सैनी के पक्ष में जारी की गई है।

11. भूखण्ड संख्या 16, क्षेत्रफल 821.11 वर्गगज का आवासीय पट्टा इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 02.09.2015 को श्री प्रकाश सैनी पुत्र श्री छोगालाल सैनी के पक्ष में जारी की गई है।

12. नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार की अधिसूचना कमांक भूमि/एफ.7 (ड) (श.से.शि.) डीएलबी/2025/9899 जयपुर दिनांक 14.09.2025 के बिन्दु संख्या 14 के कम में प्रकरण में मौका रिपोर्ट अपेक्षित नहीं है। आवेदकगण द्वारा उक्त भूखण्डों का पुर्नगठन प्लान प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली में संलग्न है।

13. सेटबैक में किये गये निर्माण के संबंध में आवेदकगण द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है, जो अवलोकनीय है।

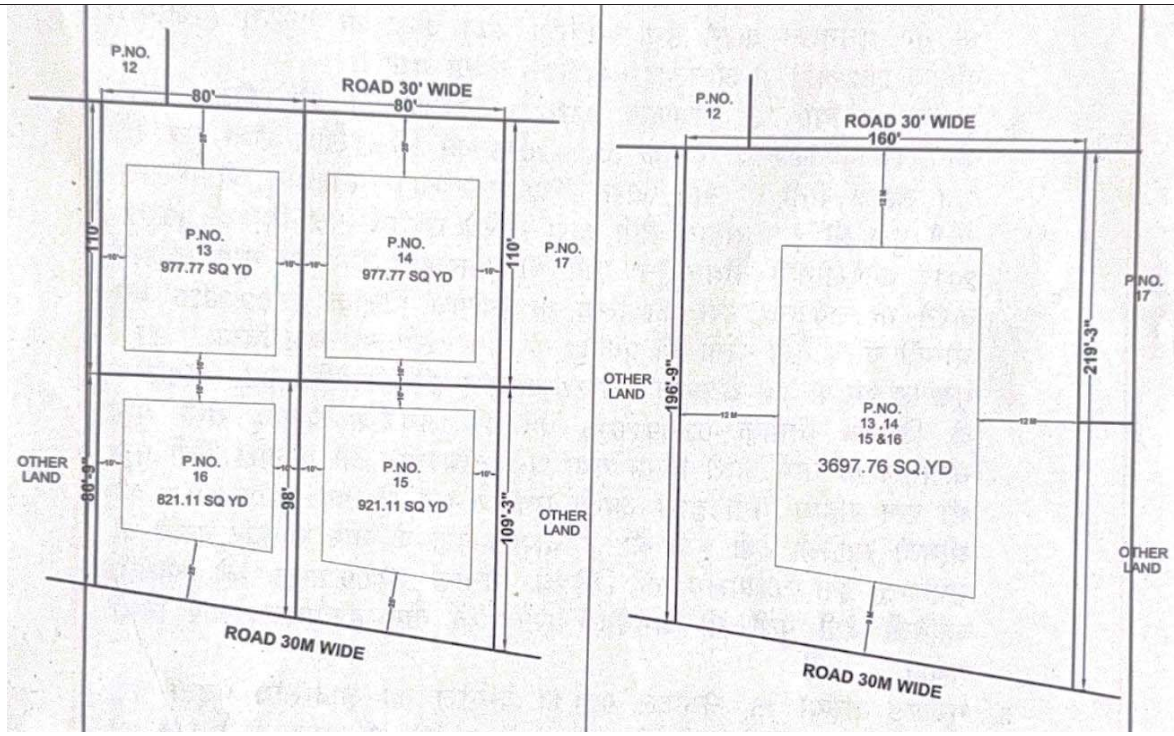
14. प्रार्थीगण द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत किया है कि ''हम एक ही परिवार के सदस्य है तथा उक्त भूखण्डों को पुनर्गठन करवाकर एक ही पट्टा लेना चाहते है। उक्त भूखण्डों के पुनर्गठन से हमें किसी भी प्रकार की आपत्ति नही है।''

15. उपरोक्त उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक 4.1(65)नविवि/3/04 दिनांक 19.02. 2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र/आदेश प्रभावी रहेंगे।

16. प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्ड की स्थिति :–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved



अतः जोन स्तरीय समिति द्वारा रामनगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर के भूखण्ड संख्या 13, 14, 15 एवं 16, क्षेत्रफल 3697.76 व.ग. का पुर्नगठन किये जाने हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

विशेष विवरणः–

1. प्रश्नगत भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी की गई है अथवा नहीं :–आवेदित भूखण्डों की जोन स्तर से निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई है।
2. पुनर्गठन पश्चात क्या बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है अथवा नहीं:– आवेदक द्वारा कार्यालय में अवगत करवाया गया है कि भूखण्डों का पुनर्गठन करवाये जाने के पश्चात् बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के भूखण्डधारी पृथक–पृथक है। उक्त चारों भूखण्डधारी द्वारा पुनर्गठन हेतु सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में सभी दस्तावेज रजिस्टर्ड होने का उल्लेख है। उक्त सहमति पत्र पंजीकृत नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा पुनर्गठन उपरान्त भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन का निर्माण किये जाने हेतु अवगत करवाया गया है। वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण पुनर्गठन हेतु प्राप्त हुआ है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे वर्तमान में केवल प्रचलित भवन विनियम–2025 के तालिका 01 के अनुसार सैटबेक निर्धारित किया जाना उचित होगा। बहुमंजिला भवन हेतु सैटबेक का निर्धारण आवेदक द्वारा एकल भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन पर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय बी.पी.सी. (बी.पी.) समिति द्वारा भवन विनियम–2025 के बिन्दु संख्या 5.3 के अनुसार सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

निर्धारित करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन से पूर्व जारी लीजडीड में मूल भूखण्डों का सैटबेक विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
13	977.77	25 फीट	10 फीट	10 फीट	10 फीट
14	977.77	25 फीट	10 फीट	10 फीट	10 फीट
15	921.11	25 फीट	10 फीट	10 फीट	10 फीट
16	821.11	25 फीट	10 फीट	10 फीट	10 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
13, 14, 15 व 16	3697.76	9 मीटर	12 मीटर	12 मीटर	12 मीटर

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"दो यो दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे"

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार निम्नानुसार रखा जाना प्रस्तावित हैः–

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
13, 14, 15 व 16	3697.76	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

4. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्डों की पूर्व मे जारी लीजडीड जविप्रा मे समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित मानचित्र पर सभी भूखण्डधारियों का नाम एवं उनके हिस्से का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठन का अंकन योजना के मूल मानचित्र पर किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. पत्रावली मे संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार पुनर्गठन हेतु आवेदित भूखण्डों पर निर्माण दर्शित है। जोन द्वारा नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग की अधिसूचना दिनांक 14.09.2025 की बिन्दु संख्या 14 के क्रम मे प्रकरण मे मौका रिपोर्ट अपेक्षित नही होने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण मे आवेदको द्वारा भूखण्ड मे सैटबेक मे स्थित निर्माण को एक वर्ष मे स्वयं के स्तर पर हटाये जाने के संबंध मे शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

मे अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 11 को मान्य करते हुए रामनगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर के भूखण्ड संख्या 13, 14, 15 एवं 16 का पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी सभी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भवन मानचित्र जारी होने की स्थिति में उक्त को निरस्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण मे सैटबेक के क्षेत्र में हो रहे निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के भूखण्डधारी पृथक—पृथक होने के क्रम में उक्त चारों भूखण्डधारी द्वारा पुनर्गठन हेतु सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 में सभी दस्तावेज रजिस्टर्ड होने का उल्लेख है। अतः उक्त सहमति पत्र पंजीकृत होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित मानचित्र पर सभी भूखण्डधारियों का नाम एवं उनके हिस्से का अंकन किया जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18614831

8. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड पर सभी ओर न्यूनतम 9 मीटर सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में बहुमंजिला भवन प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में भूखण्ड पर सैटबेक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होंगे।
10. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
11. प्रश्नगत पुनर्गठन का अंकन योजना के मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त के पश्चात् पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः—

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

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.03 20:05:14 IST
Reason: Approved