जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025 सांय 04.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री रविराय वर्मा, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एलपीसी), जविप्रा, जयपुर।
4. डॉ. बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), 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. डॉ. अभिषेक गोयल, उपायुक्त जोन– 07 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, 13 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जाने –11, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –08, जविप्रा, जयपुर।
13. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन –09, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (416 / 19.11.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 415वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 415वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (416 / 19.11.2025)

विषय:– श्री सोहन लाल यादव पुत्र श्री गोपी राम वर्तमान पता: सिरसी कुण्डा, कनक वृन्दावन, फेज–2, सिरसी, जयपुर के राजस्व ग्राम सिरसी, तहसील–जयपुर जिला जयपुर के ख.नं. 1792 / 1, 1793 / 1, 1794 / 2, 1810 / 1, 2375 / 1805, 2602 / 1807, 2604 / 1808 एवं 2606 / 1809 कुल किता 08 क्षेत्रफल 1.1924 है. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–07
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 20.12.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक:– 24.06.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक:– 16.07.2025 सीसीसी सं: 232912	राजकाज 154033
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.
18998955

eSign 1.0

<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 सोहन लाल यादव पुत्र श्री गोपी राम वर्तमान पताः सिरसी कुण्डा, कनक वृन्दावन, फेज–2, सिरसी, 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 सिरसी, तहसील–जयपुर जिला जयपुर के ख.नं. 1792/1, 1793/1, 1794/2, 1810/1, 2375/1805, 2602/1807, 2604/1808 एवं 2606/1809 कुल किता 08 क्षेत्रफल 1.1924 है.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="20">3.</td><td rowspan="20">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="9">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="9">–</td></tr>
<tr><td>1792/1</td><td>0.0759</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1793/1</td><td>0.0506</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1794/2</td><td>0.0885</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1810/1</td><td>0.1518</td><td>चाही–1, जाव–1</td></tr>
<tr><td>2375/1805</td><td>0.5980</td><td>चाही–1, जाव–1</td></tr>
<tr><td>2602/1807</td><td>0.0200</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td>2604/1808</td><td>0.0075</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>2606/1809</td><td>0.2001</td><td>चाही–1, जाव–1</td></tr>
<tr><td rowspan="11">90ए के पश्चात्</td><td>1792/1</td><td>0.0759</td><td rowspan="11">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="11">–</td></tr>
<tr><td>1793/1</td><td>0.0506</td></tr>
<tr><td>1794/2</td><td>0.0885</td></tr>
<tr><td>1810/1</td><td>0.1518</td></tr>
<tr><td>2375/1805</td><td>0.5980</td></tr>
<tr><td>2602/1807</td><td>0.0200</td></tr>
<tr><td>2604/1808</td><td>0.0075</td></tr>
<tr><td>2606/1809</td><td>0.2001</td></tr>
<tr><td>कुल किता 08</td><td>कुल रकबा है.</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><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">राजस्व ग्राम सिरसी, तहसील–जयपुर जिला जयपुर के ख.नं. 1792/1, 1793/1, 1794/2, 1810/1, 2375/1805, 2602/1807, 2604/1808 एवं 2606/1809 कुल किता 08 क्षेत्रफल 1.1924 है. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 24.06.2025 के द्वारा श्री सोहन लाल यादव पुत्र श्री गोपी राम वर्तमान पताः सिरसी कुण्डा, कनक वृन्दावन, फेज–2, सिरसी, जयपुर 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>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

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 सांस्थानिक, आवासीय एवं ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 में आवासीय दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर, 30 मीटर तथा 60 मीटर सड़क स्थित है। आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर से 132 के.वी. विद्युत HT Line गुजर रही है।	–
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर, 30 मीटर तथा 60 मीटर सड़क स्थित है। आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर से 132 के.वी. विद्युत HT Line 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 नही हैं।	–
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			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर मैरिज गार्डन निर्मित है, जिसमे अस्थायी निर्माण किया हुआ है, कुछ भाग में पक्के निर्माण में कमरे इत्यादि निर्मित है। शेष भाग रिक्त है। आवेदित भूमि में सेटबैक एरिया में स्थायी व अस्थायी निर्माण 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 जोनल विकारा योजना–11बी के अनुसार आवेदित्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर, 30 मीटर तथा 60 मीटर सड़क स्थित है। आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर से 132 केवी विद्युत HT Line गुजर रही 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 मौके पर मैरिज गार्डन निर्मित है, जिसमे अस्थायी निर्माण किया हुआ है, कुछ भाग में पक्के निर्माण में कमरे इत्यादि निर्मित है। शेष भाग रिक्त है। आवेदित भूमि में सेटबैक एरिया में स्थायी व अस्थायी निर्माण है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के समीप जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना कनक वृन्दावन ब्लॉक–ए तथा ब्लॉक–बी स्थित है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर से 132 132 केवी विद्युत HT Line गुजर रही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	**–**
26	पृष्ठ संख्या ए–9/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	11582.69	97.13
जोनल विकाय योजना–11 बी 24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	284.13	2.38
जोनल विकाय योजना–11बी 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल तथा 132 केवी एच.टी. लाईन सेफ्टी कॉरिडोर / दोनों ओर 9–9 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	57.18	0.48
कुल क्षेत्रफल	**11924.00**	100.00
जमाबन्दी 90ए	11924.00	

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: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 48998955
eSign 1.0

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 27 / 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. प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु पत्रावली में संलग्न सी.डी. में अन्य किसी भूमि का मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त के क्रम में प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में दर्शायी आवेदित भूमि में खसरा संख्या 2377 / 1821 को भी सम्मिलित किया गया हैं परन्तु प्रस्तुत लेआउट मानचित्र एवं धारा 90ए के आदेश में उक्त भूमि अंकित नहीं हैं। अतः प्रकरण में सही सर्वे मानचित्र प्राप्त कर 90ए शुदा भूमि अनुसार खसरा सुपरइम्पोसिशन करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पश्चिमी दिशा में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क, दक्षिणी दिशा में 30 मीटर सड़क एवं उत्तरी दिशा में 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि विद्युत लाईन के दोनों ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक तथा 30 मीटर एवं 60 मीटर जंक्शन से प्रभावित है। अतः प्रकरण में उक्त सडको से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चितता करने के पश्चात उक्त प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 132 के.वी. एच.टी. लाइन से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट में एच.टी. लाइन से प्रभावित 57.18 वर्गमीटर क्षेत्रफल भूमि का उल्लेख किया गया हैं किन्तु प्रस्तुत लेआउट मानचित्र में उक्त एच.टी. लाइन से प्रभावित भूमि का अंकन नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त एच.टी. लाइन से प्रभावित भाग के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता करते हुए उक्त का अंकन लेआउट मानचित्र में किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 132 के.वी. एच.टी. लाइन से प्रभावित हैं। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा नियमानुसार 13.8 मीटर सेफ्टी कॉरिडोर दर्शाते हुए दोनों ओर 9–9 मीटर सड़क, जिसका कुल मार्गाधिकार 31.8 मीटर प्रस्तावित करते हुए सर्वे मानचित्र एवं लेआउट मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। परन्तु पूर्व कमिटमेंट कनक वृन्दावन बी–ब्लॉक के अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त एच.टी. लाइन कॉरिडोर 100 फ़ीट (30 मीटर) दर्शित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त एच.टी. लाइन का 30 मीटर मार्गाधिकार पूर्व		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

	कमिटमेंट अनुसार रखा जाना है अथवा नियमानुसार 13.8 मीटर सेफ्टी कॉरिडोर के पश्चात 9–9 मीटर सड़क कायम किया जाना हैं, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं । 7. प्रकरण में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मौके पर मैरिज गार्डन निर्मित है, जिसमे अस्थायी निर्माण किया हुआ है, कुछ भाग में पक्के निर्माण में कमरे इत्यादि निर्मित है एवं आवेदित भूमि में सेटबैक एरिया में स्थायी व अस्थायी निर्माण है। प्रश्नगत भूमि पर स्थित निर्माण 60 मीटर सडक में भी दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सडक के भाग एवं सैटबेक क्षेत्र में आ रहे निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है तथा प्रकरण में उक्त निर्माण पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में कमिटमेंट स्थित हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट में कोई ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 60 मी. सडक की ओर न्यूनतम 9.0 मी, 30 मी. सडक की ओर न्यूनतम 6.0 मी., 24 मी. सडक की ओर न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित सैटबेक के अनुसार प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग व दक्षिणी भाग में ही निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है, शेष भाग को खुले के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर व 30 मीटर सडक पर जंक्शन पर भूमि पर कर्वेचर प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त को प्रस्तावित करते हुए ले–आउट मानचित्र अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 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 एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क, दक्षिणी दिशा में 30 मीटर सड़क एवं उत्तरी दिशा में 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि 132 के.वी. एच.टी. लाइन से भी प्रभावित है। पूर्व कमिटमेंट कनक वृन्दावन बी–ब्लॉक के अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त एच.टी. लाइन कॉरिडोर 100 फ़ीट (30 मीटर) दर्शित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त एचटी लाईन के क्रम में नियमानुसार 13.8 मीटर सेफ्टी कॉरिडोर दर्शाते हुए दोनों ओर 9–9 मीटर सड़क, जिसका कुल मार्गाधिकार 31.8 मीटर प्रस्तावित करते हुए लेआउट मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं।

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

RajKaj Ref No.:
18998955
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत भूमि पर मानचित्र अनुमोदन से पूर्व क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चतता करते हुए धारा 90ए के आदेश अनुसार प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि की मापों 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।
3. प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क, दक्षिणी दिशा में 30 मीटर सड़क एवं उत्तरी दिशा में 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि 220 के वी विद्युत लाईन के दोनों ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक से भी प्रभावित है। अतः प्रकरण में उक्त सडको से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चितता करने के पश्चात उक्त प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर व 30 मीटर सडक एवं विद्युत लाईन के दोनों ओर प्रस्तावित हो रही 9 मीटर सडक के जंक्शन पर नियमानुसार रेडियस ऑफ कर्वेचर प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त कर्वेचर की सुनिश्चितता करते हुए एवं उक्तानुसार भूखण्ड पर अंकित/प्रस्तावित करते हुए ले–आउट मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रकरण में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में सडक के भाग एवं सैटबेक क्षेत्र में हो रहे निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट में ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 60 मी. सडक की ओर न्यूनतम 9.0 मी, 30 मी. सडक की ओर न्यूनतम 6.0 मी., 24 मी. सडक की ओर न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया 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 सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–03 (416/19.11.2025)

विषयः– श्री बलराज उदय पुत्र श्री कानाराम उदय द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1330/1298 रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।	जोन–09

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

<table>
<tr><td colspan="4">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांकः—
धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 30.07.2025
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 01.09.2025</td><td>सी.सी.सी. क्रमांक— 246068</td></tr>
<tr><td colspan="5">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th>विवरण</th><th>पृ. सं.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td>श्री बलराज उदय पुत्र श्री कानाराम उदय</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td>ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1330 / 1298 रकबा 0.1250 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.</td><td rowspan="2">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>90ए / बी से पूर्व</td><td><table><tr><th>खसरा नं.</th><th>क्षेत्रफल है.</th><th>किस्म</th></tr><tr><td>1330 / 1298</td><td>0.1250</td><td>बारानी—3</td></tr></table></td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>90ए / बी के पश्चात्</td><td><table><tr><th>खसरा नं.</th><th>क्षेत्रफल है.</th><th>किस्म</th></tr><tr><td>1330 / 1298</td><td>0.1250</td><td>मिश्रित</td></tr><tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.</td></tr></table></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>ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1330 / 1298 रकबा 0.1250 हैक्ट भूमि के मिश्रित प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 30.07.2025 के द्वारा श्री बलराज उदय पुत्र श्री कानाराम उदय 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>मिश्रित प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td>मिश्रित 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>हॉ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।</td><td>एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले—आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी</td><td>एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="5">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>मास्टर प्लान 2011 अनुसार भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग</td><td>मास्टर प्लान 2025 अनुसार भू—उपयोग आवासीय दर्शित हैं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग</td><td>जोनल विकास योजना 08 अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क की 24 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात् Public & Semi-Public दर्शित हैं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td rowspan="3">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क से प्रभावित है।</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के अनुसार (डीपीसीआर) के अनुसार किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/ सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने खसरा नं. 1297/900 किस्म गै. मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज 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 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	–	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	**–**
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेशण 06/सी**		

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
मिश्रित एकल पट्टा क्षेत्रफल	1250.00
48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	0.00
कुल क्षेत्रफल	1250.00

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

	भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा ..../एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन से प्राप्त मास्टर प्लान रिपोर्ट पर जोन में पदस्थापित नगर नियोजक के हस्ताक्षर प्रस्तुत नही है। उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि के संबंध में भी टिप्पणी नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया 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 होने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार राज्य सरकार से प्राप्त पत्र के अनुसार विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के द्वारा DPCR में मिश्रित भू–उपयोग के संबंध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है ***कि "किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साईट प्लान/लीजडीड में करना होगा तदानुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"***

   ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 54.52 प्रतिशत सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित हैं एवं 45.48 प्रतिशत पब्लिक–सेमी पब्लिक में दर्शित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम में मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त सूचना को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर करते हुए कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै. मु. पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक निर्मित नही है। अतः उक्त पहुँच मार्ग मौके पर 48 मीटर मार्गाधिकार पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में 48 मीटर सडक का आंशिक भाग गै.मु.पहाड के खसरें से प्रभावित है। गै.मु. पहाड की भूमि पर प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

	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 जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 11केवी की एलटी लाईन से प्रभावित है। अतः उक्त एलटी लाईन को शिफ्ट करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. 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। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 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 जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को पहुँच उक्त भूमि के सामने विद्यमान ग्रेवल रोड जिसका मार्गाधिकार 12 से 15 फीट है, से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड का भाग है। राजस्व रिकॅार्ड के अनुसार उक्त प्रस्तावित 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै.मु.पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) निहित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03, 05 व 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित 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 पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त भू–उपयोग मानचित्र को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त भू–उपयोग के अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
5. **जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच मास्टर प्लान शाखा**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

से करवाते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 6. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें। 7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें। 8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 9. 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। 10. 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। 11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—04 (416/19.11.2025)

विषयः— श्री कस्तूर चन्द पुत्र श्री हेमाराम द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1328/1298 रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।						जोन—09
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांकः— धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 30.07.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 12.09.2025						सी.सी.सी. क्रमांक— 249917
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री कस्तूर चन्द पुत्र श्री हेमाराम			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1328/1298 रकबा 0.1250 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			1328/1298	**0.1250**	बारानी—3	
		90ए/बी के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			1328/1298	**0.1250**	मिश्रित	
			कुल किता 01	**कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.**		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1328/1298 रकबा 0. 1250 हैक्ट. भूमि के मिश्रित प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 30.07.2025 के द्वारा श्री कस्तूर चन्द पुत्र श्री हेमाराम के पक्ष में पारित किया गया।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	मिश्रित प्रयोजन	–
6.	आवेदित उपयोग	मिश्रित प्रयोजन	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	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	मास्टर प्लान 2011 अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित हैं।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना 08 अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क की 24 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात् Public & Semi-Public दर्शित हैं।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 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।	हॉ	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के अनुसार (डीपीसीआर) के अनुसार किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/ सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 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 के सामने खसरा नं. 1297/900 किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के नाम दर्ज 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 के कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान 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	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी—2010**	**—**
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेशण 08/सी**		

भू—उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
मिश्रित एकल पट्टा क्षेत्रफल	1180.41
48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	69.59
कुल क्षेत्रफल	1250.00

27.	ले—आउट में क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेशण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू 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.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u>** पत्रावली के पैरा ..../एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन से प्राप्त मास्टर प्लान रिपोर्ट पर जोन में पदस्थापित नगर नियोजक के हस्ताक्षर प्रस्तुत नही है। उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि के संबंध में भी टिप्पणी नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न ले—आउट मानचित्र में जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी द्वारा प्रमाणित खसरा सीमा राजस्व रिकॉर्ड से मेल नही करता है। अतः प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

सीमा प्रमाणित करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य 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 पत्रावली के साथ संलग्न सीडी में सही मानचित्र ना होने के कारण क्षेत्रफल गणना किया जाना संभव नही है। अतः जोन क्षेत्रफल गणना की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार राज्य सरकार से प्राप्त पत्र के अनुसार विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के द्वारा DPCR में मिश्रित भू–उपयोग के संबंध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है ***कि "किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साईट प्लान/लीजडीड में करना होगा तदानुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"***

ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 46.71 प्रतिशत व्यावसायिक से प्रभावित हैं एवं 53.29 प्रतिशत पब्लिक–सेमी पब्लिक में दर्शित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम में मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त सूचना को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर करते हुए कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै. मु. पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक निर्मित नही है। अतः उक्त पहुँच मार्ग मौके पर 48 मीटर मार्गाधिकार पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में 48 मीटर सडक का आंशिक भाग गै.मु.पहाड के खसरें से प्रभावित है। गै.मु. पहाड की भूमि पर प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट प्राप्त नही है किन्तु संलग्न मानचित्र में वर्णित क्षेत्रफल विश्लेषण में उक्त का अंकन किया गया है। अतः जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा उक्त के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

	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 जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 11 केवी एलटी लाईन से प्रभावित है। अतः उक्त एलटी लाईन को शिफ्ट करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. 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। 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 जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को पहुँच उक्त भूमि के सामने विद्यमान ग्रेवल रोड जिसका मार्गाधिकार 12 से 15 फीट है, से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड का भाग है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त प्रस्तावित 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै.मु.पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) निहित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03, 05 व 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित 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 पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त भू–उपयोग मानचित्र को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त भू–उपयोग के अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच मास्टर प्लान शाखा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

से करवाते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।

6. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. 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।
10. 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।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–05 (416/19.11.2025)

विषयः– श्री पृथ्वी सिंह मेहरा पुत्र श्री हनुमान सिंह मेहरा द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1329/1298 रकबा 0.00321 हैक्ट, ख.नं. 1334/1294 रकबा 0.01 हैक्ट., ख.नं. 1336/1296 रकबा 0.0829 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।	जोन–09
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांकः– धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 12.03.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 01.09.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 246069

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री पृथ्वी सिंह मेहरा पुत्र श्री हनुमान सिंह मेहरा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1329/1298 रकबा 0.00321 हैक्ट, ख.नं. 1334/1294 रकबा 0.01 हैक्ट., ख.नं. 1336/1296 रकबा 0.0829 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			1329/1298	0.00321	बारानी–3	
			1334/1294	0.01	बारानी–3	
			1336/1296	0.0829	बारानी–3	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

			खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	
		90ए/बी के पश्चात्	1329/1298	0.00321	वाणिज्यिक	—
			1334/1294	0.01		
			1336/1296	0.0829		
			कुल किता 03	**कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.**		

4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1329/1298 रकबा 0.00321 हैक्ट, ख.नं. 1334/1294 रकबा 0.01 हैक्ट., ख.नं. 1336/1296 रकबा 0.0829 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 12.03.2025 के द्वारा श्री पृथ्वी सिंह मेहरा पुत्र श्री हनुमान सिंह मेहरा के पक्ष में पारित किया गया।	—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	वाणिज्यिक प्रयोजन	—
6.	आवेदित उपयोग	मिश्रित प्रयोजन	—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड	—
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ ले—आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2011 अनुसार भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं।	—
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार भू—उपयोग आवासीय दर्शित हैं।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोनल विकास योजना 08 अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क की 24 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात् Public & Semi-Public दर्शित हैं।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 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।	हॉ	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के अनुसार (डीपीसीआर) के अनुसार किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू—उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/ सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने खसरा नं. 1297/900, 1295/899 किस्म गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज 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 के कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान 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	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी—2010**	**—**
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेशण 04/सी**		

भू—उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
मिश्रित एकल पट्टा क्षेत्रफल	1250.00
48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	0.00
कुल क्षेत्रफल	1250.00

27.	ले—आउट में क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेशण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	**लागू 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 ..../एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन से प्राप्त मास्टर प्लान रिपोर्ट पर जोन में पदस्थापित नगर नियोजक के हस्ताक्षर प्रस्तुत नही है। उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि के संबंध में भी टिप्पणी नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.03.2025 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ की गई है तथा आवेदक द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चाहा गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किया जाना प्रस्तावित है तथा मिश्रित प्रयोजनार्थ नामान्तरण जविप्रा में दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.03.2025 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण मिश्रित भू–उपयोग का एकल पट्टा चाहा गया है। उक्त के क्रम में धारा 90ए के आदेश में संशोधन होना संभाविक है। अतः उक्त संशोधित आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 की अधिसूचना जारी होने के पश्चात् होने के क्रम में 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 पूर्व बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार राज्य सरकार से प्राप्त पत्र के अनुसार विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के द्वारा DPCR में मिश्रित भू–उपयोग के संबंध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है ***कि "किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साईट प्लान/लीजडीड में करना होगा तदानुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"***

   ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 83.09 प्रतिशत सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित हैं एवं 16.90 प्रतिशत पब्लिक–सेमी पब्लिक में दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में भू–उपयोग का अनुपात जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम में मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त सूचना को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर करते हुए कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै. मु. पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त पहुॅच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक निर्मित नही है। अतः उक्त पहुॅच मार्ग मौके पर 48 मीटर मार्गाधिकार पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में 48 मीटर सडक का आंशिक भाग गै.मु.पहाड के खसरें से प्रभावित है। गै.मु. पहाड की भूमि पर प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
9. 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।
10. 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।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. 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 प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क की 24 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात् Public & Semi-Public दर्शित हैं तथा प्रकरण में धारा 90ए के आदेश वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है किन्तु आवेदक द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चाहा गया है एवं उक्तानुसार ही जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में जेडएलसी मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित करते हुए प्रकरण प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को पहुँच उक्त भूमि के सामने विद्यमान ग्रेवल रोड जिसका मार्गाधिकार 12 से 15 फीट है, से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड का भाग है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त प्रस्तावित 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै.मु.पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) निहित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उपरोक्त प्रस्तुत तथ्यों एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04 व 06, 08 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जावें तथा उक्त उपयोग का नामान्तरण राजस्व जमाबंदी में दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त भू–उपयोग मानचित्र को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त भू–उपयोग के अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
6. जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच मास्टर प्लान शाखा से करवाते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. 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।
10. 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।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–06 (416 / 19.11.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्रीमती विधा देवी पत्नी स्व. श्री मोतीराम द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1331 / 1298 रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।</td><td>जोन–09</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांकः–
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 30.07.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 12.09.2025</td><td>सी.सी.सी. क्रमांक– 249917</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ. सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती विधा देवी पत्नी स्व. श्री मोतीराम</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1331 / 1298 रकबा 0.1250 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="5">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए / बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>1331 / 1298</td><td>0.1250</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए / बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>1331 / 1298</td><td>0.1250</td><td>मिश्रित</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1331 / 1298 रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि के मिश्रित प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 30.07.2025 के द्वारा श्रीमती विधा देवी पत्नी स्व. श्री मोतीराम 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">मिश्रित प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">मिश्रित 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">हॉ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9.—</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><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">मास्टर प्लान 2011 अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान 2025 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित हैं।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना 08 अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क की 24 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात् Public & Semi-Public दर्शित हैं।</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">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क से प्रभावित है।</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: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के अनुसार (डीपीसीआर) के अनुसार किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/ सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने खसरा नं. 1297/900 किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के नाम दर्ज 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 के कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान 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	–	–
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 07/सी**		

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
मिश्रित एकल पट्टा क्षेत्रफल	1250.00
48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	000.00
कुल क्षेत्रफल	1250.00

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू 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 ..../एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन से प्राप्त मास्टर प्लान रिपोर्ट पर जोन में पदस्थापित नगर नियोजक के हस्ताक्षर प्रस्तुत नही है। उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि के संबंध में भी टिप्पणी नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया 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 होने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली के साथ संलग्न सीडी में सही मानचित्र ना होने के कारण क्षेत्रफल गणना किया जाना संभव नही है। अतः जोन क्षेत्रफल गणना की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार राज्य सरकार से प्राप्त पत्र के अनुसार विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के द्वारा DPCR में मिश्रित भू–उपयोग के संबंध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है ***कि "किसी भूमि/भूखण्ड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साईट प्लान/लीजडीड में करना होगा तदानुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"*** ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 46.06 प्रतिशत व्यावसायिक से प्रभावित हैं एवं 53.94 प्रतिशत पब्लिक–सेमी पब्लिक में दर्शित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम में मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त सूचना को सत्यापित करने के पश्चात् उक्त अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर करते हुए कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने ग्रेवल रोड 12 से 15 फीट के लगभग है। ग्रेवल रोड के दोनों तरफ मौके पर खड्डे है परन्तु राजकीय विद्यालय के पास लगभग 40 फीट ग्रेवल सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै. मु. पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त पहॅुच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक निर्मित नही है। अतः उक्त पहॅुच मार्ग मौके पर 48 मीटर मार्गाधिकार पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

	करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में 48 मीटर सडक का आंशिक भाग गै.मु.पहाड के खसरें से प्रभावित है। गै.मु. पहाड की भूमि पर प्रस्तावित सडक के अलाईन्मेंट को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत भूमि वर्तमान में प्रस्ताव अनुसार 48 मीटर सडक से प्रभावित नही है किन्तु संलग्न दस्तावेज जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा हस्ताक्षरित नही है। अतः उक्त के संबंध में हस्ताक्षरित रिपोर्ट प्राप्त करते हुए सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 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। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. 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 जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को पहुॅच उक्त भूमि के सामने विद्यमान ग्रेवल रोड जिसका मार्गाधिकार 12 से 15 फीट है, से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सैक्टर रोड का भाग है। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त प्रस्तावित 48 मीटर सडक में खसरा नं. 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899 व 1297/900 गै.मु.सडक जविप्रा के नाम दर्ज है व खसरा संख्या 821, 902 किस्म गै.मु.पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) निहित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03, 04 06 व 08 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

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 पृथक–पृथक भू–उपयोग से प्रभावित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी प्राप्त कर उक्त भू–उपयोग मानचित्र को**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

सत्यापित करने के पश्चात् उक्त भू–उपयोग के अनुपात का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

4. प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच मास्टर प्लान शाखा से करवाते हुए उक्त 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. 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।
9. 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।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–07 (416/19.11.2025)</u>

विषयः– उत्पल इन्फा प्रोजेक्ट एलएलपी जरिये निदेशक श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह पंजीकृत कार्यालय 1585/1, लेवल 2, 20 मैन रोड, सैक्टर–1, एच.एस.आर. ले–आउट, बैंगलोर, कर्नाटक, आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह व शिखा सिंह पत्नि श्री आशीष सिंह निवासी–फ्लेट नं. 404, रॉयल केसल अपार्टमेंट, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर के ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर के ख. नं. 758/46 रकबा 0.2255 हैक्ट., ख. नं. 756/46 रकबा 0.1272 हैक्ट. व ख.नं. 759/46 रकबा 0.23 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 0.5827 हैक्ट. भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए तहत एकल भूखंड अनुमोदन बाबत।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 17.07.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 15.09.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 01.10.2025	राजकाज सं 173642 सीसीसी सं: 257075
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

<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">उत्पल इन्फा प्रोजेक्ट एलएलपी जरिये निदेशक श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह पंजीकृत कार्यालय 1585/1, लेवल 2, 20 मैन रोड, सैक्टर–1, एच.एस.आर. ले–आउट, बैंगलोर, कर्नाटक, आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह व शिखा सिंह पत्नि श्री आशीष सिंह निवासी–फ्लेट नं. 404, रॉयल केसल अपार्टमेंट, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर के ख. नं. 758/46 रकबा 0.2255 हैक्ट., ख. नं. 756/46 रकबा 0.1272 हैक्ट. व ख.नं. 759/46 रकबा 0.23 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 0.5827 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="9">3</td><td rowspan="9">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>758/46</td><td>0.2255</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>756/46</td><td>0.1272</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>759/46</td><td>0.23</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>758/46</td><td>0.2255</td><td rowspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>756/46</td><td>0.1272</td></tr>
<tr><td>759/46</td><td>0.23</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 03 कुल रकबा 0.5827 हैक्टयर</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 मदाऊ, तहसील सांगानेर के ख. नं. 758/46 रकबा 0.2255 हैक्ट., ख. नं. 756/46 रकबा 0.1272 हैक्ट. व ख.नं. 759/46 रकबा 0.23 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 0.5827 हैक्ट. भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 15.09.2025 को उत्पल इन्फा प्रोजेक्ट एलएलपी जरिये निदेशक श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह पंजीकृत कार्यालय 1585/1, लेवल 2, 20 मैन रोड, सैक्टर–1, एच.एस.आर. ले–आउट, बैंगलोर, कर्नाटक, आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह व शिखा सिंह पत्नि श्री आशीष सिंह निवासी–फ्लेट नं. 404, रॉयल केसल अपार्टमेंट, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3ए</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">मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन–3ए एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन–3ए एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में 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 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात अधिकांश भाग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक व आंशिक भाग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–11बी में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात अधिकांश भाग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक व आंशिक भाग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना–10 की 24 मीटर सडक गुजर रही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 20.04.2017 व 31.07.2018 के अंतर्गत मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग यथा इकोलॉजिकल जोन, इको सेंसिटिव जोन, प्लाण्टेंशन बैल्ट व रिक्रियेशनल को छोड़कर शेष अन्य समस्त भू–उपयोगो में मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत प्रोजेक्ट्स को अनुमत किया गया है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना वास्तु नगर से निजी खातेदारी की योजना किंग्स रेजीडेन्सी को जोड़ने वाली 24 मीटर चौडाई में पहुच मार्ग उपलब्ध है।	जेडएलसी अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सलंग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
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	CMJAY-2015 Provision-3A	–
26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (93/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
90ए शुदा भूमि	5827.00	100.00
24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	2578.10	44.24
भविष्य विस्तार क्षेत्रफल	48.00	0.82
सी.एम.जे.ए.वाई.–3ए एकल भूखंड क्षेत्रफल	**3200.90**	**54.93**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि रखा 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 नही है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।
33.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> **1.** प्रकरण में आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 अनुसार भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात अधिकांश भाग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक व आंशिक भाग आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा उक्त भू–उपयोग में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए अंतर्गत एकल भूखंड हेतु आवेदन किया गया हैं। न.वि.वि. के आदेश दिनांक 31.07.2018 अनुसार *"प्लान्टेशन बेल्ट, इकोलॉजिकल जोन, इकोसेन्टिव जोन, रिक्रियेशन जोन (पार्क, प्ले ग्राउण्ड आदि) तथा उदयपुर मास्टर प्लान में दर्शाये गये जी–2 जोन को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोगो में अनुज्ञेय श्रेणी में रखा गया है"* का उल्लेख हैं। अतः प्रकरण में उपरोक्त आदेश के क्रम में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए प्रयोजन को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। **2.** प्रकरण में आवेदित भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3ए के अंतर्गत एकल भूखंड हेतु आवेदन प्राप्त हुआ हैं। मुख्यमंत्री जन आवास योजन–2015 पॉलिसी के प्रावधान 3ए हेतु परिपत्र दिनांक 03.04.2017 अनुसार न्यूनतम 0.5 हेक्टेयर भूमि आवश्यक हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश 5827.00 वर्गमीटर भूमि हेतु जारी किये गए हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के पश्चात भूखंड का क्षेत्रफल 3200.90 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा हैं। उक्त भूखंड पर जन आवास योजना–3ए प्रयोजन अनुमत किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं । **3.** प्रकरण में प्रस्तुत सी.डी. के क्षेत्रफल विश्लेषण एवं ले–आउट मानचित्र में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं । प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष रखते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के क्षेत्रफल विश्लेषण की ज़ोन स्तर से जाँच कर सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। **4.** प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 15.09.2025 को जारी किये जाने के क्रम में प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2025 के अनुसार डेवलपर रजिस्ट्रेशन भूखण्ड का मानचित्र जारी करने से पूर्व एवं डी.पी.आर. भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही से पूर्व लिए जाने के पश्चात कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। **5.** प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना वास्तु नगर से निजी खातेदारी की योजना किंग्स रेजीडेन्सी को जोड़ने वाली 24 मीटर चौडाई में पहुच मार्ग उपलब्ध है। पत्रावली में संलग्न डेविएशन मानचित्र अनुसार उक्त 24 मीटर सड़क अलाइनमेंट एवं जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क अलाइनमेंट में आंशिक भिन्नता हैं। अतः प्रकरण में उक्त 24 मीटर सड़क का अलाइनमेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। **6.** प्रकरण में जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क को पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम करते हुए उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। **7.** प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 48.00 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार हेतु अंकित हैं। प्रस्तुत लेआउट मानचित्र अनुसार उक्त भविष्य विस्तार हेतु भूमि जोनल विकास योजना के पश्चात उत्तरी–पश्चिमी दिशा में पट्टीनुमा दर्शाया गया हैं। पत्रावली में प्रस्तुत सी.डी. के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रकरण में उक्त भविष्य विस्तार का भाग सड़क में प्रस्तावित हो रहा हैं। अतः प्रकरण में उक्त 48.00 वर्गमीटर भविष्य विस्तार भाग के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

8. प्रकरण में आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट स्थित हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट में ओवरलैप नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि सेक्टर कमर्शियल पट्टी से प्रभावित होने के क्रम में प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित हैं। उक्त सुविधा क्षेत्र हेतु भूखंड को दर्शाते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
11. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सेटबैक 24 मीटर सड़क की ओर नियमानुसार न्यूनतम 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के मापदण्डों अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
12. प्रश्नगत प्रकरण में मुख्मंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3–ए के अंतर्गत स्वीकृति हेतु जविप्रा स्तर पर मुख्मंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत् गठित प्रोजेक्ट अप्रूवल कमेटी के समक्ष प्रस्तुत करते हुए स्वीकृति प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. 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–11बी में भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के साथ लगते हुए 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात अधिकांश भाग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक व आंशिक भाग आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। उक्त सभी भू–उपयोगों में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रकरण अनुज्ञेय है। प्रश्नगत भू–उपयोगों में धारा 90ए की कार्यवाही बिना सक्षम समिति की अनुमति आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई है। नियमानुसार उक्त प्रकरणों में प्रस्तावित भू–उपयोग में मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु गठित कमेटी से अनुमति प्राप्त करने का उल्लेख है।

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश 5827.00 वर्गमीटर भूमि हेतु जारी किये गए हैं किन्तु सडक हेतु भूमि समर्पित पश्चात् प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम प्राप्त हो रहा है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत् 3ए के प्रावधान अनुसार भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 0.5 हेक्टेयर होना अनिवार्य हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग के मध्यनजर जारी की गई धारा 90ए के आदेश एवं उक्त आदेश के तहत् मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु चाहे गये एकल पट्टे तथा प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल धारा 90ए के अनुसार 5000 वर्गमीटर से अधिक होने एवं सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को छोडने के पश्चात् उक्त क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रस्तावित भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अंतर्गत मॉडल 3–ए की योजना अनुमत किये जाने के संबंध में जविप्रा स्तर पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु गठित प्रोजेक्ट अप्रूवल समिति के समक्ष प्रकरण निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त समिति से प्रश्नगत प्रकरण में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–08 (416/19.11.2025)

विषयः– मैसर्स KLM Infra Project Pvt. Ltd. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बुद्धिराम चरणिया पुत्र श्री रामसहाय चौधरी द्वारा ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 3017 रकबा 2.53 हैक्ट. व ख.नं. 3018 रकबा 2.54 हैक्ट., कुल किता 2 कुल रकबा 05.07 हैक्ट.निजी खातेदारी भूमि पर औद्योगिक योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**
धारा 90बी हेतु आवेदन की दिनांक :– **धारा 90बी आदेश की दिनांक :– 22.06.2010** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 13.10.2025**	**सी.सी.सी. क्रमांकः–** **261115**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स KLM Infra Project Pvt. Ltd. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बुद्धिराम चरणिया पुत्र श्री रामसहाय चौधरी, निवासी–शॉप नंबर–39, 40, विश्वेश्वरैय्या नगर, गोपालपुरा बाईपास, फ्लाईओवर के पास, जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 3017 रकबा 2.53 हैक्ट. व ख.नं. 3018 रकबा 2.54 हैक्ट., कुल किता 2 कुल रकबा 05.07 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल**	**किस्म**	–
			3017	2.53 हैक्ट.		
			3018	2.54 हैक्ट.		
			कुल किता 2	**कुल रकबा 05.07 हैक्ट.**		
		90बी के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल**	आवेदित भूमि जविप्रा के नाम गै.मु. उधोग प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।	–
			3017	2.53 हैक्ट.		
			3018	2.54 हैक्ट.		
			कुल किता 2	**05.07 हैक्ट.**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 3017 रकबा 2.53 हैक्ट. व ख.नं. 3018 रकबा 2.54 हैक्ट., कुल किता 2 कुल रकबा 05.07 हैक्ट.भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90बी आदेश दिनांक 22.06.2010 को मैसर्स KLM Infra Project Pvt. Ltd. जरिये अधिकृ			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

		त हस्ताक्षरकर्ता श्री बुद्धिराम चरणिया पुत्र श्री रामसहाय चौधरी के पक्ष मे पारित किये गये है। उक्त भूमि पर दिनांक 13.07.2012 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है।	
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक	–
6.	आवेदित उपयोग	औद्योगिक योजना	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार औद्योगिक 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 औद्योगिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के प्रावधान अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग में औद्योगिक योजना अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 7.50 मीटर डामर सहित 20 मीटर से अधिक का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के पूर्व जारी कमिटमेन्ट अनुसार 30 मीटर व 90 मीटर कमिटमेन्ट सड़क 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।	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 दर्शित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ 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 (86/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	औद्योगिक क्षेत्र	28481.83	56.17
2.	कमर्शियल	1497	2.95
3.	सुविधा क्षेत्र + फायर फाईटिंग भूखण्ड	1016.78	2.00
4.	पार्क	1014.67	2.00
5.	पब्लिक यूटिलिटी	1041.77	2.05

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

	6.	एस.डब्ल्यू.एम. + मोबाईल टावर	90.08	0.17
	7.	पार्किंग एरिया	2541.17	5.01
	8.	योजना सड़क	15026.70	29.65
		कुल योजना क्षेत्रफल	**50700.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही है।	–
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।	प्रकरण में उप विभाजन हेतु प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 162/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90बी की कार्यवाही वर्ष 2010 मे की जाकर आवेदित भूमि पर एकल भूखण्ड औद्योगिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 13.07.2012 को जारी की जा चुकी थी। तत्पश्चात् पट्टा धारक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 22.03.2013 के द्वारा जारी लीजडीड की भूमि को वर्तमान आवेदक KLM Infra Project Pvt. Ltd. को बेचान किया गया। वर्तमान मे क्रेता द्वारा द्वारा उक्त जारी लीजडीड की भूमि पर औद्योगिक योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि को विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया गया है। अतः उक्त के क्रम में अन्य किसी को बेचान नही किये जाने के संबंध में सार्वजनिक सूचना का जारी होना एवं उप रजिस्टार कार्यालय से उक्त भूमि का अन्य किसी के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात् ही प्रकरण मं अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड पर कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता एवं प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में अन्य कोई बकाया शुल्क/राशि 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 में पूर्व में जमा राशि को पुनः लौटाया नही जावेगा। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पूर्व जमा राशि के अतिरिक्त सीआईडीसी एवं अन्य राशि आवेदक से ली जावेगी।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक का रजिस्ट्रेशन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व प्राप्त किया जाना अनिवार्य है एवं योजना के विकास हेतु डीपीआर योजना के प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा कुल 90बी की भूमि मे से पूर्व मे जारी एकल भूखण्ड के साईट प्लान मे दर्शित छितरोली रीको औद्योगिक क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान की 300 फीट व 100 फीट सडको मे समर्पित भूमि को सम्मिलित करते हुये योजना प्रस्तावित की गई टउानशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.3.1 के उपबिन्दु (ii) C मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:–

"Any area surrendered earlier for road widening or buffer while issuing lease deed for original plot shall also be considered in area analysis of layout of smaller plots"

उक्त प्रावधान के क्रम प्रकरण मे पूर्व मे सडक मे समर्पित भूमि को कुल क्षेत्रफल मे सम्मिलित कर योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण मे पत्रावली मे संलग्न विक्रय पत्र के अनुसार वर्तमान आवेदक द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ अनुमोदित क्षेत्रफल 49123.56 वर्गगज भूमि का ही क्रय किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे धारा 90बी के आदेशो मे अंकित भूमि मे से सडको मे समर्पित भूमि को योजना मे सम्मिलित कर क्षेत्रफल गणना किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अन्तर्गत औद्योगिक योजनाओं मे न्यूनतम 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु एकल पट्टा रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त प्रावधान अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु भूखण्ड प्रस्तावित नही किया गया है। जिसके संबंध मे आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावति है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावति है।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे फायर फाईटिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल 750.94 वर्गमीटर को योजना के सुविधा क्षेत्र के साथ सम्मिलित करते हुए कुल सुविधा 1016.78 वर्गमीटर 2 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार अधिकतम 5 प्रतिशत व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किया जा सकता है। आवेदक द्वारा योजना में कुल क्षेत्रफल का 02.95 प्रतिशत यथा 1497 वर्गमीटर भूमि एकल भूखण्ड के रूप में 30 मीटर एवं 18 मीटर सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 एवं इससे अधिक चौडी सडको पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किया जा सकता है। अतः उपरोक्त के क्रम मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावति है।

11. प्रश्नगत प्रकरण मे पत्रावली मे आवेदित योजना के क्षेत्रफल गणना हेतु सी.डी. संलग्न नही की गई है। अतः प्रकरण मे क्षेत्रफल गणना की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावति है।

12. प्रश्नगत प्रकरण पर कार्यवाही किये जाने का क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने एवं प्रश्नगत प्रकरण औद्योगिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग से संबंधित होने के क्रम में उक्त प्रकरण को जविप्रा स्तर पर गठित समिति से अनुमोदन करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे जारी लीजडीड का उपविभाजन कर योजना हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण मे आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रकरण मे एकल भूखण्ड से योजना प्रस्तावित किये जाने के क्रम मे नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 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 में आवेदक द्वारा कुल 90बी की भूमि क्षेत्रफल 50700.00 वर्गमीटर में से पूर्व मे जारी एकल भूखण्ड के साईट प्लान मे दर्शित छितरोली रीको औद्योगिक क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान की 300 फीट व 100 फीट सडको मे समर्पित भूमि को सम्मिलित करते हुये टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार योजना प्रस्तावित की गई है।

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना में 30 मीटर एवं 18 मीटर सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक एकल भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है किन्तु मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 एवं इससे अधिक चौडी सडको पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किया जा सकता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06, 08, 09 व 11 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रश्नगत भूमि का उपविभाजन मान्य करते हुए औद्योगिक योजना 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. टाउनशिप पॉलिसी–2024 में प्रस्तावित योजना हेतु डीपीआर के संबंध में बीपीसी–एलपी की 414वीं बैठक दिनांक 04.11.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भवन मानचित्र अनुमोदन की स्थिति में भवन मानचित्र को निरस्त करवाये जाने के पश्चात् ही कार्यवाही की जावें।
6. 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।
7. प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्डों के स्थान पर अन्य नियमानुसार उपयोग हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।
8. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार औद्योगिक योजनाओं मे न्यूनतम 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

9. प्रश्नगत प्रकरण मे योजना के क्षेत्रफल गणना की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 10. प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन नीति हेतु जारी आदेश दिनांक 18.03.2025 के क्रम में अधिकतम 5 प्रतिशत भूमि पर्यटन सुविधा हेतु आरक्षित रखा जावें। 11. प्रश्नगत प्रकरण पर कार्यवाही किये जाने का क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने एवं प्रश्नगत प्रकरण औद्योगिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग से संबंधित होने के क्रम में उक्त प्रकरण को जविप्रा स्तर पर गठित समिति से अनुमोदन करवाया जावें। 12. प्रकरण मे आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण उपविभाजन हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जावें। 13. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जावें। 14. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 15. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लिये गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु लिये गये शुल्क एवं अन्य शुल्कों को योजना में लिये जाने वाले शुल्कों में समायोजित नही किया जावें। उक्त शुल्कों को पुनः आवेदक को रिफण्ड नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 16. 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। 17. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 एवं रीको के अनुसार देय होगें। 19. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–09 (416/19.11.2025)

विषयः– सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट द्वारा ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 409 रकबा 0.47 हैक्ट, खसरा नं0 413 रकबा 0.3 हैक्ट, खसरा नं0 417 रकबा 0.5 हैक्ट, खसरा नं0 418 रकबा 0.28 हैक्ट, खसरा नं0 419 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं0 1459/411 रकबा 0.12 हैक्ट व खसरा नं0 1461/412 रकबा 0.1 हैक्ट कुल किता 07 कुल रकबा 2.00 हैक्ट निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "वरदान रेजीडेन्सी एक्सटेंशन" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 03.09.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 17.10.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.10.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 263756 रा.का. क्र: 182812

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट, निवासी–फ्लेट नं. 203, प्लॉट नं. 159, गणेश नगर, खेजड़ों का वास, मानसरोवर, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 409 रकबा 0.47 हैक्ट, खसरा नं0 413 रकबा 0.3 हैक्ट, खसरा नं0 417 रकबा 0.5 हैक्ट, खसरा नं0 418 रकबा 0. 28 हैक्ट, खसरा नं0 419 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं0 1459/411 रकबा 0.12 हैक्ट व खसरा नं0 1461/412 रकबा 0.1 हैक्ट कुल किता 07 कुल रकबा 2.00 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			409	0.47	बारानी 1	
			413	0.3	बारानी 1	
			417	0.5	चाही 2	
			418	0.28	बारानी 1	
			419	0.23	बारानी 1	
			1459/411	0.12	बारानी 1	
			1461/412	0.1	बारानी 1	
			कुल किता 7	2.00		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			409	0.47		
			413	0.3		
			417	0.5		
			418	0.28		
			419	0.23		
			1459/411	0.12		
			1461/412	0.1		
			कुल किता 7	2.00		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 409 रकबा 0.47 हैक्ट, खसरा नं0 413 रकबा 0.3 हैक्ट, खसरा नं0 417 रकबा 0.5 हैक्ट, खसरा नं0 418 रकबा 0. 28 हैक्ट, खसरा नं0 419 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं0 1459/411 रकबा 0.12 हैक्ट व खसरा नं0 1461/412 रकबा 0.1 हैक्ट कुल किता 07 कुल रकबा 2.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 17.10. 2025 को सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

		चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

		अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम भापुरा की मूल आबादी से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना श्री गणेशम से 12 मीटर टाइल रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (78/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	10643.80	54.18
2.	इनफॉर्मल कमर्शियल	367.93	1.87
3.	सुविधा क्षेत्र	785.84	4.00
4.	पी.यू.	785.84	4.00
5.	पार्क व प्ले ग्राउण्ड	1375.22	7.00
6.	पी.यू.+ मोबाईल टॉवर	30.00	0.15
7.	योजना सडक	5657.45	28.80
	कुल योजना क्षेत्रफल	**19646.08**	**100.00**
कब्जे से बाहर क्षेत्रफल		353.92	
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	**20000.00**	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही 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 18/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत योजना का नाम वरदान रेजीडेन्सी विस्तार अंकित किया गया है किन्तु योजना विस्तार के रूप में प्रस्तावित नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में योजना का अन्य नाम रखा जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 17.10.2025 को जारी किये गये है। न.वि.वि द्वारा दिनांक 17.07. 2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

3. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 04.11.2025 अनुसार प्रश्नगत योजना का डीपीआर प्राप्त कर ज़ोन स्तर से प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही योजना के कैम्प आयोजित किये जाएंगे एवं तत्पश्चात ही भूखंडों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10. 9.9 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नही दर्शायी गई है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *''विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्‌टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्‌टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।'' का उल्लेख किया गया है।*

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

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

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना गणेशम आंगन से 12 मीटर टाइल रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं। अतः प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना गणेशम आंगन की उक्त 12 मीटर सड़क तत्समय प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं जविप्रा स्तर पर जारी यू.ओ.नोट के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रश्नगत प्रकरण में भूखंडों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि एवं पूर्व अनुमोदित योजना गणेशम आंगन में ओवरलैपिंग हैं। प्रश्नगत योजना में उक्त भाग को कब्जे से बाहर दर्शाया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भाग का क्षेत्रफल 353.92 वर्गमीटर हैं। उक्त कब्जे से बाहर की भूमि पर जविप्रा द्वारा पूर्व में अन्य खातेदारी भूमि की योजना अनुमोदित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।

7. प्रश्नगत प्रकरण में आस पास पूर्व में अनुमोदित योजनाए स्थित होने के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट में अन्य ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार योजना में 687.61 वर्गमीटर पार्क एवं 687.61 वर्गमीटर प्लेग्राउंड प्रस्तावित किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार सभी आवासीय योजना में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर पार्क कायम किया जाना अनिवार्य हैं। अतः प्रकरण में नियमानुसार न्यूनतम 1000 वर्गमीटर का इकजाई रूप में पार्क (न्यूनतम 10 मीटर चौड़ाई) रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 84 व 105 एवं 25 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन के रूप मे सडके प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा 'वरदान रेजीडेंसी' आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन किया गया हैं। उक्त के क्रम में पूर्व में समिति द्वारा अनुमोदित योजना एवं प्रश्नगत योजना में सडकों के मिलान किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु 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 नही रखा गया है। प्रश्नगत भूमि में भूखण्ड सं. 51 को पर्याप्त पार्किंग हेतु जोडते हुए पुनः उक्त क्षेत्र की प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
12. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 105 पट्टीनुमा प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग को खुले के रूप में सैटबेक का भाग माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
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 व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गणेशम आंगन की 12 मीटर टाइल रोड से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। प्रश्नगत भूमि एवं पूर्व अनुमोदित योजना गणेशम आंगन में ओवरलैपिंग है तथा प्रश्नगत योजना में उक्त भाग को कब्जे से बाहर दर्शाया गया हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05, 07, 08 व 10 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में योजना का नाम "वरदान रेजीडेन्सी एक्सटेंशन" रखा गया है किन्तु प्रस्तावित योजना विस्तार के रूप में प्रस्तावित नही की गई है। अतः प्रश्नगत योजना का अन्य नाम रखा जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **टाउनशिप पॉलिसी–2024 में प्रस्तावित योजना हेतु डीपीआर के संबंध में बीपीसी–एलपी की 414वीं बैठक दिनांक 04.11.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना गणेशम आंगन की उक्त 12 मीटर सड़क तत्समय प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं जविप्रा स्तर पर जारी यू.ओ.नोट के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रश्नगत प्रकरण में भूखंडों की लीजडीड जारी की जावें।**

5. 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। 6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम 1000 वर्गमीटर पार्क एक स्थान पर प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें। 7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रश्नगत योजना में सडकों के मिलान किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में स्टेगर्ड जंक्शन को हटाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नही रखा गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में पर्याप्त पार्किंग हेतु आवासीय भूखण्ड सं. 51 को सम्मिलित करते हुए उक्त क्षेत्र की प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। 10. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 105 का आंशिक भाग पट्टीनुमा प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग को खुले के रूप में कायम करते हुए उक्त भाग को भूखण्ड में सैटबेक के रूप में कायम किया जावें। 11. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावें। 12. प्रश्नगत 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. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (416/19.11.2025)</u>

विषयः– आवेदक अध्यक्ष पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति, जयपुर द्वारा धानक्या रेलवे स्टेशन के उत्तर में प्रस्तावित 30 मीटर चौडी जेडडीपी सडक का एलाईमेन्ट परिवर्तन करने बाबत् निवेदन किया गया है।	जोन–12
<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–</u>	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

1. अध्यक्ष पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति, जयपुर द्वारा धानक्या रेलवे स्टेशन के उत्तर में प्रस्तावित 30 मीटर चौडी जेडडीपी सडक का सलंग्न मानचित्र अनुसार बिन्दु संख्या A–B एवं B–C तक विलोपन करने हेतु निवेदन किया गया है।

2. धानक्या रेलवे स्टेशन से सटते हुये पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक निर्मित है। यह स्मारक पंडित दीनदयाल उपाध्याय के जीवन और दर्शन को समर्पित है। यहाँ उनकी 15 फीट की गनमेटल की प्रतिमा स्थापित है, साथ ही उनके जीवन, विचारों और भारतीय राजनीति में योगदान को दर्शाने वाले विभिन्न पहलुओं को प्रदर्शित किया गया है। पण्डित दीनदयाल उपाध्याय राष्ट्रीय स्मारक के महत्व को देखते हुये पं. दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति (पंजीकृत) का गठन जुलाई 2019 में किया गया था। पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति का उद्देश्य पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक एवं इससे संबंधित स्थलों के सर्वांगीण विकास एवं सरक्षण के लिए को सकारात्मक सहयोग प्रदान करना है। यह समिति स्मारक स्थल, धानक्या (जयपुर) एवं निकटवर्ती ग्रामीण क्षेत्र, पंडित जी की शिक्षा एवं जीवन से संबंधित स्थानों को जोडने, ऐतिहासिक, संस्कृति एवं राष्ट्रीय जीवन के विभिन्न पहलुओं पर अनुसंधान विस्तार एवं संस्कार युक्त सामाजिक एवं संस्कृति रक्षण व संवर्धन कार्यक्रमों से देश व दुनिया को जोड़ने का कार्य करती है। राष्ट्रीय स्मारक एवं उनके स्मृति स्थलों पर जल संरक्षण, पर्यावरण, लोकमेलों, उत्सवों, राष्ट्रभक्ति कार्यक्रमों का आयोजन भी यह समिति करती है। यह समिति पंडित दीनदयाल उपाध्याय द्वारा प्रतिपादित दर्शन एवं सिद्धान्तों पर शोध साहित्य प्रकाशन प्रसारण, पर्यटन, भारतीय संस्कृति, कौशल विकास, स्वदेशी, गो संरक्षण, ग्राम विकास आदि कार्यों को भी प्रमुखता से करती है। इसके साथ–साथ यह समिति अध्ययन केंद्र, प्रशिक्षण केंद्र, विद्यालय, महाविद्यालय एवं विश्वविद्यालय की स्थापना, केंद्र सरकार और राज्य सरकार व समाज से परियोजना व आर्थिक अनुदान प्राप्त करना तथा युवा व महिला सशक्तिकरण हेतु रोजगार मूलक कार्यक्रमों का आयोजन भी प्रमुखता से करती है। यह संमिति भारतीय ज्ञान की युगानुकूल एवं आधुनिक ज्ञान की देशानुकूल प्रस्तुत करने की दृष्टि से शोध संवर्द्धन एवं सकारात्मक कार्य करती है। यह समिति उपाध्यायजी के जीवन दर्शन पर साहित्य के प्रकाशन व प्रसारण के साम कार्यशालाओं, मेलों, प्रदर्शनियों इत्यादि का भी आयोजन करती है।

3. जविप्रा के आदेश कमांक डी–67 दिनांक 14.02.2022 के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार ***"मास्टर प्लान शाखा द्वारा पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स तथा जनसाधारण/संस्थाओं से प्राप्त प्रतिवेदनों का परीक्षण कर, प्राप्त समस्त कमिटमेंट के आधार पर सडकों की चौडाई में परिवर्तन, बसावट के कारण अलाईमेन्ट में परिवर्तन तथा अन्य प्रकार के प्रकरणों के कारण जोनल विकास योजना में हो रहे परिवर्तन के आधार पर सम्पूर्ण जोन में प्रस्तावित संशोधन के प्रस्ताव तैयार किये जावें।"*** के कम में प्रकरण का परीक्षण किया गया।

<u>जोन का प्रस्ताव :–</u>

i. पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक पर प्रतिवर्ष विभिन्न राज्य स्तर के कार्यकम आयोजित किये जाने के कारण एवं रेलवे की सीमा से सटते हुये जेडडीपी की 30 मीटर सडक में बिन्दु संख्या B एवं C के मध्य काफी कम दूरी में 900 दो घुमाव यातायात की दृष्टि से उपयुक्त प्रतीत नही होते है। उक्त के अतिरिक्त पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक एवं रेलवे स्टेशन होने के कारण भविष्य में यातायात जाम की समस्या हो सकती है। अतः उक्त को देखते हुये रेलवे लाईन के सहारे 30 मीटर सड़क के एलाईमेन्ट को एक बाईपास के रूप में बिन्दु संख्या P, Q, R, S (पृष्ठ 7–8/सी) पर प्रस्तावित किया गया है। जिससे की रेलवे लाईन के सहारे 30 मीटर सडक से यातायात उक्त प्रस्तावित एलाईमेन्ट अनुसार डाईवर्ट हो सकेगा।

ii. प्रकरण में 30 मीटर सडक के नवीन एलाईमेन्ट के बिन्दु संख्या P, Q, R, S तक प्रस्तावित किया गया है। जिसमें बिन्दु संख्या P से Q तक का एलाईमेन्ट विद्यमान सडक के अनुसार रखा गया है। बिन्दु संख्या R व S के मध्य लगभग 185.00 मीटर में खसरा नं. 716/1 किस्म गै. मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है एवं शेष एलाईमेन्ट की भूमि निजी खातेदारी में दर्ज है।

iii. कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट के अनुसार उक्त एलाईमेन्ट में बिन्दु संख्या G पर विद्यमान स्कूल के भूखण्ड का लगभग 285.00 व.मी. भूमि प्रभावित हो रही है एवं उक्त क्षेत्र में टीनशेड व एक कमरा निर्मित है, जो कि उक्त एलाईमेन्ट से

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

प्रभावित है एवं बिन्दु संख्या F पर भू–तल पर लगभग 344.00 व.मी. एवं कुछ निर्माण जो भू–तल निर्मित है, प्रभावित हो रहा है। iv. प्रकरण को जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में रखा गया, जिसमें समिति द्वारा निर्णय लिया गया है कि *"दीनदयाल उपाध्याय स्मारक के पास सुलभ यातायात के दृष्टिगत जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईमेन्ट ए–बी–सी को संशोधित करते हुये उक्त अलाईमेन्ट को पी–क्यू आर एस रखे जाने का निर्णय लिया। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को जविप्रा अधिनियम की धारा 25 (3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।"* v. बीपीसी–एलपी के निर्णयानुसार प्रकरण में जविप्रा की धारा 25 (3) की सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दो समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाइम्स में 11.10.2025 को कराया गया, जिसके विरूद्ध कोई आपत्ति प्राप्त नही हुयी है। अतः प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) की 409 वी बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30मीटर सडक के अलाईमेन्ट A, B, C को संशोधित करते हुये उक्त अलाईमेन्ट को P, Q, R, S प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर के एलाईमेन्ट संशोधन हेतु जविप्रा अधिनियम की धारा 25 (1) की कार्यवाही पर निर्णय लिये जाने हेतु अभिशंषा सहित बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। **जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं प्रस्ताव 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। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में रखा जाकर जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया था। उक्त के क्रम में धारा 25(3) हेतु सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 11.10.2025 को किया गया है एवं जारी अधिसूचना पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।** **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा के अधिनियम 1982 की उप धारा 25 (4) की कार्यवाही हेतु नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुये अधिसूचना जारी किये जाने की अनुमति प्रदान की गई। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट से संबंधित होने के कारण प्रारूप अधिसूचना को जविप्रा स्तर पर गठित कार्यकारी समिति की बैठक में अनुमोदित करवाते हुए उक्त का अनुमोदन अध्यक्ष महोदय, जविप्रा से प्राप्त किया जावें। उक्त के पश्चात् ही जोनल प्लान में हो रहे उक्त संशोधन का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–11 (416 / 19.11.2025)

विषयः– श्री अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी द्वारा राजस्व ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1043 / 1036 रकबा 0.2798 हेक्टेयर, 1037 / 1017 रकबा 0.0440 हेक्टेयर किता–2	**जोन–13**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

कुल रकबा 0.3238 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली सं.)

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.11.2024 **सी.सी.सी. क्रमांकः– 221820**

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 12.03.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 13.05.2025

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 अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी, निवासी–227, सरयू मार्ग जनक मार्ग, हनुमान नगर विस्तार, खातीपुरा, सिरसी रोड़, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1043/1036 रकबा 0.2798 हेक्टेयर, 1037/1017 रकबा 0.0440 हेक्टेयर किता–2 कुल रकबा 0.3238 हेक्टेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>1043/1036</td><td>0.2798</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>1037/1017</td><td>0.0440</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90बी के पश्चात्</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>1043/1036</td><td>0.2798</td><td rowspan="4">फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>1037/1017</td><td>0.0440</td></tr>
<tr><td>कुल किता 02</td><td>कुल रकबा 0. 3238 हेक्टेयर</td></tr>
<tr><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–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1043/1036 रकबा 0.2798 हेक्टेयर, 1037/1017 रकबा 0.0440 हेक्टेयर किता–2 कुल रकबा 0.3238 हेक्टेयर भूमि के धारा 90–ए के दिनांक 12.03.2025 को फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90–ए आदेश खातेदार शारदा मीना पत्नी मेघचन्द मीना, निवासी–जी–27, सरस्वती नगर, श्रीराम कॉलोनी गेटोर रोड जवाहर सर्किल, जयपुर एवं रामेश्वर मीना पुत्र श्री देवी लाल मीना, निवासी–62, छरकवारा हाउस गेट नम्बर–3, रजत गृह कॉलोनी, बूंदी के पक्ष में जारी किया गया।</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>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

6	आवेदित उपयोग	फार्म हाउस प्रयोजन	—
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	—
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल पट्टा	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	एमडीपी–2011 के अनुसारभू–उपयोग	सीमा से बहार दर्शित हैं	—
11	एमडीपी–2025 के अनुसारभू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग एमडीपी–2011 के अनुसार ईकॉलोजिकल दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग एमडीपी–2025 के अनुसार ईकॉलोजिकल दर्शित है।	—
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
15	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु खसरा नम्बर 1041 / 1036 एवं 1038 / 475 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है जो राजस्व रिकॉर्ड	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

		अनुसार लगभग 12 मीटर चौडाई में है, जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में बीएमडब्ल्यू सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू–12 मीटर चौडाई में उपलब्ध 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 से सटे हुए खसरा नम्बर 1045/472, 1041/1036, 1059/1033 व 1038/475 किस्म गैर मुमकिन रास्ता निकल रहा हैं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पास फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90ए शुदा भूमि स्थित है।	–
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/ वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (26/सी एवं जेड.एल.सी. अनुसार)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	3238.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	3420.33
अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल	182.33
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3420.33

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।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच. टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 44 / एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण 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 के धारा 90ए आदेश श्रीमती शारदा मीणा व रामेश्वर मीणा के नाम जारी हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए आदेश जारी किये जाने के पश्चात प्रकरण में श्रीमती शारदा मीणा व रामेश्वर मीणा द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2025 द्वारा श्री अविनाश जोशी के पक्ष में बेचान किया गया हैं। किन्तु पत्रावली मे संलग्न दस्तावेज अनुसार केवल शारदा मीणा द्वारा ही पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से उक्त भूमि का बेचान किया गया है, रामेश्वर मीणा द्वारा वर्तमान आवेदक को स्वयं के स्वामित्व की भूमि बेचान किये जाने के संबंध मे विक्रय पत्र संलग्न नही है। अतः 90ए आदेश मे वर्णित खसरों की भूमि के सभी भू–स्वामियों द्वारा वर्तमान आवेदक को बेचान किये जाने के संबंध में स्पष्ट दस्तावेज प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। अन्यथा प्रकरण को निरस्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में मूल खसरें की भूमि को खातेदार द्वारा पृथक–पृथक तरमीम करवाते हुए तथा उक्त भूमि पर 12 मीटर चौडाई में भूमि के खसरें की सडक हेतु तरमीम करवाते हुए पृथक–पृथक धारा 90ए के द्वारा स्वयं के नाम पर धारा 90 करवाते हुए तत्पश्चात अन्य को विक्रय पत्र के द्वारा बेचान करते हुए प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण पर प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. बिन्दु संख्या 02 के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। प्रश्नगत प्रकरण में सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
5. 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।
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 में धारा 90ए आदेश में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 3238.00 वर्गमीटर भूमि अंकित हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरांत 3420.33 वर्गमीटर भूमि प्राप्त हो रही हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का खसरा सुपरइम्पोसिशन करने उपरांत 182.33 वर्गमीटर भूमि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

	अतिरिक्त प्राप्त हुई हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में अतिरिक्त भूमि को प्रश्नगत भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित जविप्रा की स्वामित्व की भूमि के साथ जविप्रा में मत भूखंड रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु खसरा नम्बर 1038/475 व 1041/1036 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार लगभग 12 मीटर चौडाई में है, जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में डब्ल्यू.बी.एम सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू–12 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है।अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध गै.मु. रास्ते के खसरे से पहुँच को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 9. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई सडक मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखंड पर भवन विनियम–2025 अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल रखा जाना अनिवार्य हैं। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 11. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिंदु संख्या–(i) के अनुसार फार्म हाउस पट्टा जारी किए जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की तरफ 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया 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 प्रश्नगत प्रकरण में मूल खसरें की भूमि को खातेदार द्वारा पृथक–पृथक तरमीम करवाते हुए तथा उक्त भूमि पर 12 मीटर चौडी भू–पट्टी को पृथक से सडक हेतु तरमीम करवाते हुए उक्त तरमीम शुदा भूमि के पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त के पश्चात् मूल खातेदार द्वारा उक्त भूमि का` विक्रय पत्र के माध्यम से बेचान किया गया है। वर्तमान में क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर एकल भूखण्ड हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में विक्रय पत्र में एक ही भूमि धारक का नाम अंकित है जबकि 90ए के आदेश दो पृथक–पृथक व्यक्तियों के नाम जारी है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए आदेश मे वर्णित खसरों की भूमि के सभी भू–स्वामियों द्वारा वर्तमान आवेदक को बेचान किये जाने के संबंध में स्पष्ट दस्तावेज प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. 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।
4. 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।
5. प्रश्नगत भूमि एवं साथ लगती हुई अन्य भूमि में जोन द्वारा व्यक्त किये गये तथ्यों एवं पूर्व में एक भाग की तरमीम शुदा भूमि पर की गई कार्यवाही के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पृथक–पृथक की गई धारा 90ए की सम्पूर्ण मूल खसरों की भूमि पर उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि की गणना करते हुए सम्पूर्ण अतिरिक्त भूमि का पृथक से भूखण्ड सृजित करवाते हुए उक्त भूखण्ड को जविप्रा के पक्ष Land Bank में दर्ज करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुॅच सडक का मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त सडक का भविष्य में रख–रखाव आवेदक द्वारा किया जावेगा। उक्त का अंकन उक्त क्षेत्र में मूल खसरें पर किये गये तरमीम पर प्रस्तावित सभी भूखण्डों के मानचित्र एवं लीजडीड पर अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन विनियम 2025 के अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जावें एवं उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की तरफ 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

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

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

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

एजेण्डा संख्याः–12 (416/19.11.2025)

विषयः– भैरव गृ.नि.स.स. की योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 11ए क्षेत्रफल 193.38 वर्गगज के नियमन हेतु योजना मानचित्र में संशोधन बाबत्।	**जोन–13**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. भैरव गृ.नि.स.स. की योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 11ए क्षेत्रफल 193.33 वर्गगज का समिति आवंटन पत्र दिनांक 29.121998 को श्रीमती शीला देवी पत्नी श्री रामावतार सैनी के पक्ष में जारी किया गया।
2. तत्पश्चात मूल श्रीमती शीला देवी पत्नी श्री रामावतार सैनी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 06.11.2023 को श्री तेजसिंह मालावत पुत्र श्री गिरवर सिंह के पक्ष में जारी किया गया।
3. वर्तमान में भूखण्डधारी श्री तेजसिंह मालावत पुत्र श्री गिरवर सिंह द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड़ को उपविभाजित कर उपविभाजन/हस्तांतरण पत्र जारी करने हेतु **ऑन लाईन एप्लिकेशन नं. 247114 से आवेदन किया गया है।**
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट पैरा 139/एन अनुसार मौके पर भूखंड संख्या 10, 11, 11ए की संयुक्त बाउण्ड्रीवाल निर्मित है एवं रिक्त है। भूखण्ड संख्या अंकित नहीं है। मौके पर भूखण्ड संख्या 11ए का सब डिवीजन कर भूखण्ड संख्या 11ए ईपी व 11ए नॉर्थ वेस्ट पार्ट का ईटो द्वारा असीोयी डिमार्केशन किया गया है। अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 10, 11 व 11ए संयुक्त दर्शित है। भूखण्ड संख्या 10 व 11 की लीजडीड पूर्व में जारी की जा चुकी है। अन्य भूखंड व भूखंड की नाप संलग्न साइट प्लान अनुसार है।
5. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(65)नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 के सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या (xviii) के अनुसार प्रस्तावित भूखण्डों का उपविभाजन/पुनर्गठन स्थानीय निकाय द्वारा भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने के पश्चात ही माना जावेगा। अनुमोदित ले–आउट प्लान में प्रस्तावित भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने से पूर्व उपविभाजन अथवा पुनर्गठन किये जाने पर ऐसे प्रकरणों में ले–आउट प्लान में संशोधन माना जाकर इस संबंध में देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय के स्तर पर ही किया जा सकेगा।
6. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(65)नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या–9 के अनुसार मौके पर विद्यमान भवन होने पर भूखण्ड का उपविभाजन/पुर्नगठन किया जा सकेगा। विद्यमान निर्माण में भवन मापदण्डों का उल्लघन होने पर अनाधिकृत निर्माण हटाया जाना का शपथ आवेदक प्रस्तुत किया जाना होगा। भूखण्ड का उपविभाजन/पुर्नगठन के अनुमोदन से भवन मापदण्डों का उल्लघन कर किये गये निर्माण का नियमन नही माना जावेगा। इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जाना होगा, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा उक्त आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
7. उपरोक्त भूखण्ड योजना मानचित्र में सृजित व अनुमोदित है। अतः उक्त भूखण्ड का विभाजन होने की स्थिति में योजना के मापदण्ड यथावत रहेगे।
8. प्रश्नगत भूखण्डो का नियमानुसार सैटबेक रखा जाना है।
9. प्रकरण में मूल भूखण्ड़ को एक से अधिक भागों में विभक्त करने पर योजना मानचित्र में भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार है :–

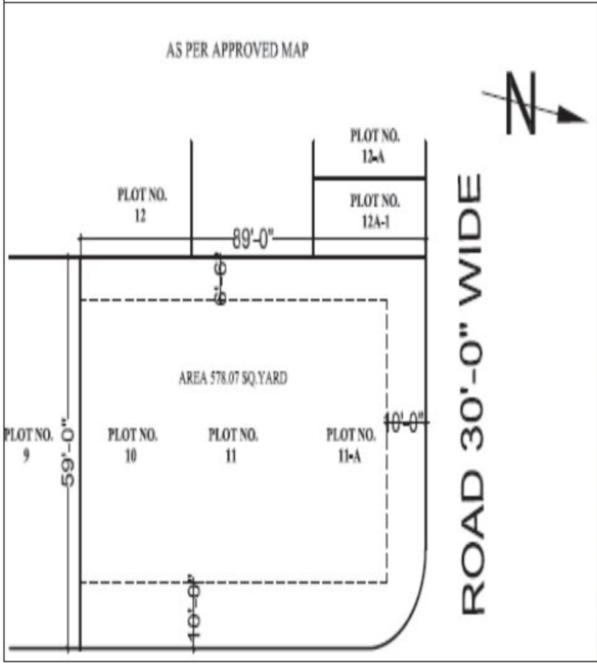
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

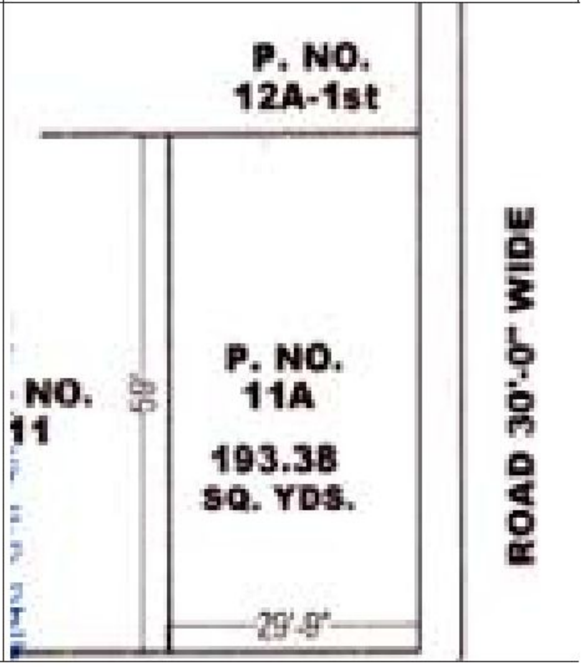
RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

योजना मानचित्र में दर्शित भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग.	संशोधित भूखण्डों की स्थिति	क्षेत्रफल व.ग.
10, 11, 11ए		10	191.88
		11	191.88
		11ए (पूर्वी भाग)	94.59
		11ए (पश्चिमी भाग)	92.74

प्रश्नगत भूखण्ड़ की स्थिति निम्नानुसार है :–

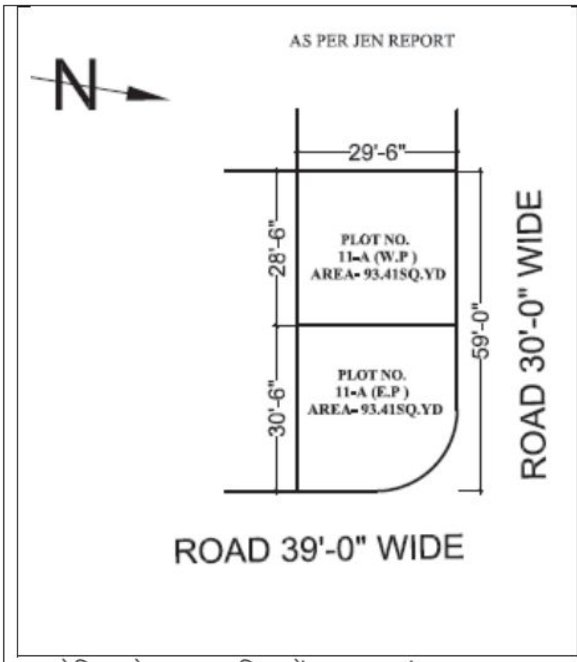
अनुमोदित मानचित्र अनुसार स्थिति	समिति द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार स्थिति

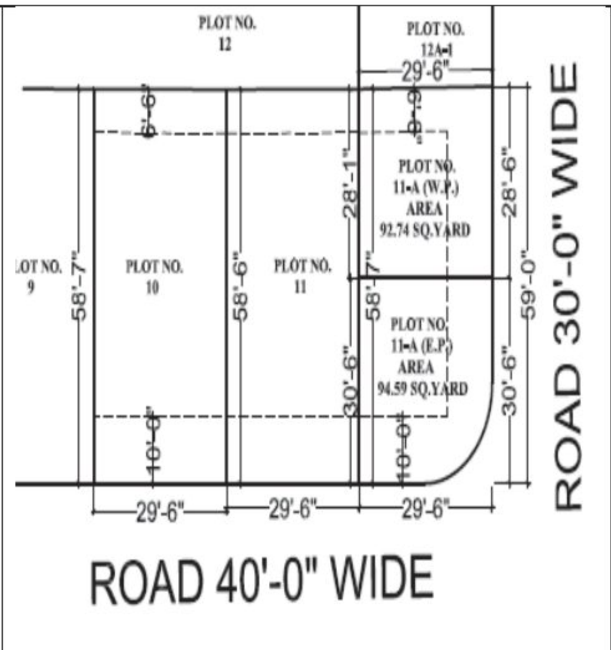




मौके के अनुसार स्थिति	उपविभाजित प्लान अनुसार भूखण्डों की स्थिति

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved





अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 10, 11, 11ए को एक ही भूखण्ड दर्शाया गया है। चूकि भूखण्ड संख्या 10 व 11 की लीजडीड पृथक–पृथक जारी है। अतः भूखण्ड संख्या 10 व 11 को लीजडीड अनुसार योजना मानचित्र में दर्शाया जाना प्रस्तावित है। एवं भूखण्ड संख्या 11ए क्षेत्रफल 193.33 वर्गगज का एक से अधिक भागों में विभक्त करने पर क्रमशः भूखण्ड संख्या 11ए (पूर्वी भाग) क्षेत्रफल 94.59 व.ग. एवं भू.सं. 11ए (पश्चिमी भाग) क्षेत्रफल 92.74 व.ग. को निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्रफल प्राप्त होता है।

प्रकरण योजना मानचित्र संशोधन का है। अतः योजना मानचित्र में दर्शित भूखण्ड संख्या 10, 11, 11ए को भूखण्ड संख्या 10 व 11 को लीजडीड अनुसार एवं भूखण्ड़ संख्या 11ए में संशोधन हेतु प्रकरण एसीटीपी, बीपीसी–एलपी में प्रेषित किया जाना है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या 10, 11 व 11ए को अनुमोदित योजना मानचित्र मे एक ही भूखण्ड मे पृथक–पृथक भूखण्ड संख्या अंकित करते हुये दर्शाया गया है। भूखण्ड संख्या 10 व11 की वर्ष 2022 मे फ्री–होल्ड पट्टा जारी किया गया है। उक्त पट्टे मे वर्तमान उपविभाजित भूखण्ड संख्या 11ए को भूखण्ड संख्या 10 से लगते हुये अंकित किया गया है। अतः पूर्व मे जारी भूखण्ड संख्या 10 व 11 के क्षेत्रफल अनुसार एवं वर्तमान उपविभाजित भूखण्डों का अंकन मूल मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
10	571.09	10 फीट	10 फीट	--	6.6 फीट
11					
11ए					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

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

उपविभाजन भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
11ए (पूर्वी भाग)	94.59	10 फीट	10 फीट	–	–
11ए (पश्चिमी भाग)	92.74	10 फीट	6.6 फीट	–	–

3. प्रकरण में नियमानुसार उप विभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. 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।
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।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 10, 11, 11–ए को एक ही भूखण्ड के रूप में दर्शाया गया है। उक्त भूखण्ड में से जोन द्वारा पूर्व में जोन स्तर पर भूखण्ड सं. 10 व 11 की पृथक–पृथक लीजडीड जारी की जा चुकी है। वर्तमान में शेष रहे भूखण्ड सं. 11–ए का एक से अधिक भागों में विभक्त करते हुए मानचित्र संशोधन की स्वीकृति चाही गई है। प्रकरण में मूल भूखण्ड में से पूर्व में किये गये विभाजन का अंकन मूल मानचित्र पर नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में संशोधन उपविभाजित भूखण्ड के एक खातेदार द्वारा चाहा गया है, जो कि नियमानुसार नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में जारी भूखण्ड सं. 10, 11 की लीजडीड के अनुसार प्रश्नगत योजना में उक्त भूखण्डों का अंकन करने के पश्चात् मौके पर उक्त भूखण्ड में शेष रही भूमि पर विचारणीय बिन्दु सं. 01 से 04 को मान्य करते हुए प्रस्तावित प्रकरण को उपविभाजन का मानते हुए उक्त शेष रही भूमि पर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण, योजना संशोधन का नही होकर भूखण्डधारक हेतु चाहे गये लीजडीड/पट्टे पर उपविभाजन की कार्यवाही करवाई की जानी चाहिए थी। चूंकि यह प्रकरण इस स्तर तक परीक्षण हो चुका है, नागरीक की सुविधा हेतु नये सिरे से आवेदन न कराकर इस प्रकरण में पट्टे उपविभाजन से संबंधित बिन्दुओं का जोन द्वारा परीक्षण करते प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जानी है। अतः पूर्व में भूखण्ड सं. 10 व 11 हेतु जारी लीजडीड के क्रम में पूर्व में की गई कार्यवाही को भी उपविभाजन की कार्यवाही मानते हुए समस्त लिये गये शुल्क/राशि का भी पुनः परीक्षण करते हुए उक्त की भी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जोन द्वारा मूल भूखण्ड में से भूखण्ड सं. 10 व 11 हेतु जारी किये गये लीजडीड का अंकन मूल मानचित्र में करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डो पर सैटबेक निम्नानुसार कायम किये जावें:—

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
11ए (पूर्वी भाग)	94.59	10 फीट	10 फीट	—	—
11ए (पश्चिमी भाग)	92.74	10 फीट	6.6 फीट	—	—

6. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे उपविभाजन का मूल मानचित्र पर अंकन किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की 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—13 (416/19.11.2025)

विषयः— श्री अवि जैन पुत्र श्री पवन जैन द्वारा ग्राम काठावाला तह. चाकसू के ख.नं. 151 (नवीन ख.नं. 533/151) रकबा 0. 1768 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले—आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।	जोन—14

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 24.06.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 27.08.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 24.09.2025**						**सी.सी.सी. क्रमांक– 254041**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री अवि जैन पुत्र श्री पवन जैन			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम काठावाला तह. चाकसू के ख.नं. 151 (नवीन ख.नं. 533/151) रकबा 0. 1768 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			151	0.18 मे से 0.1768	तालाबी	
			किता 1	**कुल रकबा 0.18 मे से 0.1768**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			533/151	0.1768	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			किता 1	**कुल रकबा 0.1768**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम काठावाला तह. चाकसू के ख.नं. 151 (नवीन ख.नं. 533/151) रकबा 0. 1768 हैक्ट. भूमि का धारा 90ए आदेश 90A/JDA/2025-26/100082 दिनांक 27.08.2025 को श्री अवि जैन पुत्र श्री पवन जैन के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		**आवासीय प्रयोजन**			–
6.	आवेदित उपयोग		**आवासीय प्रयोजन**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड व एच.आई.जेड. दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड व एच.आई.जेड. दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR-2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की नवीन योजना यमुना विहार की 30 मीटर सड़क से ग्राम काठावाला को जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 3. 75 मीटर सी.सी. सड़क सहित 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व का गै. मु.रस्ता खसरा नम्बर 131 स्थित है। मौके पर वेद्यनान सड़क गै. मु.रास्ता खसरा नम्बर 131 व जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 152 किस्म चरागाह पर निर्मित है। अतः उक्त विद्यमान ग्रामीण सड़क का राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार मार्गाधिकार 18.00 मीटर निर्धारित किये जाने के संबंध में निर्णय बी.पी.सी. (एल. पी.) के न्तर से लिया जाना प्रस्तावित 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 आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं चादरीवारी निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	मानचित्र संलग्न नही है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है।	—
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 (78/सी)**		

S.No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	1768.00
	TOTAL AREA	**1768.00**

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।	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 नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 04/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 27.08.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 0.1768 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 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

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

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजन 2011 में ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–16 में यू–2 एच.आई.जेड व एल.आई जेड दर्शित है।

मास्टर विकास योजना 2025 के बाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.1 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के लिए न्यूनतम 2 हैक्ट भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10 (35) नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार ***विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पदट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" का उल्लेख किया गया है।***

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

जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम काठावाला तहसील चाकसू के मूल आबादी के खसरें 171 गै.मु. आबादी क्षेत्र मे 500 मीटर परिधि मे स्थित होने का उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 27.08.2025 को खसरा नंबर 151 किस्म तालाबी क्षेत्रफल 0.18 हेक्ट में से रूपांतरण क्षेत्रफल 1768 व.मी.के आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। धारा 90ए से पूर्व आवेदित भूमि गै.मु.तालाबी किस्म होने के क्रम में उक्त भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रकरण मे धारा 90 ए आदेश में अंकित मूल खसरा नंबर 151 की तरमीम करवा कर खसरा नंबर 533/151 व 534/151 सर्जित किये गये है, उक्त तरमीमशुदा खसरो मे से सडक से प्रभावित भूमि खसरा संख्या 534/151 की भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही नही की गई है तथा उक्त भूमि वर्तमान मे खातेदारी मे दर्ज है। अतः सडक से प्रभावित उक्त भूमि को जविप्रा मे रास्ते हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत विचारणीय बिन्दु में निम्नानुसार उल्लेख है :–

आवेदित भूमि एवं गै. मु.रास्ता खसरा नम्बर 131 के मध्य जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 152 152 किस्म चारागाह स्थित है जो प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित है। राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 (v) *if the access road of prescribed width as per the area of the scheme from the main road to the township plan is proposed from the Government/ULB land, then the access road is allowed in the layout plan of the scheme after taking the DLC rate of the agricultural land. The said access road will be constructed by the developer/as per the provisions of the township policy. This access road shall be used for public anc other schemes. The land will remain in the name of ULB in the revence records."* प्रावधान किया गया है। अतः उक्त जविप्रा स्वामित्व की भूमि के संबंध में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 (v) के संदर्भ में निर्णय बीपीसी–एलपी के स्तर पर लिया जाना प्रस्तावित है।"

उल्लेखनीय है कि उक्त भूमि प्रश्नगत भूमि के पश्चात् प्रस्तावित है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के सामने खसरा नं. 131 गै.मुरास्ता व आवेदक की भूमि स्थित है। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य पर कार्यवाही की जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

	8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच जविप्रा की नवीन योजना यमुना विहार की 30 मीटर सड़क से ग्राम काठावाला को जाने वाली ग्रामीण सड़क से उपलब्ध होना बताया गया है। जो मौके पर 3.75 मीटर सी.सी. सड़क सहित 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है, किन्तु योजना यमुना विहार का कमिटमेंट को सुपरइम्पोज कर मानचित्र संलग्न नही किया गया है। अतः उक्त कमिटमेंट को दर्शाते हुये मानचित्र लिया जाना अपेक्षित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित खसरा जिस पर विद्यमान सडक दर्शित है, के खसरें का मार्गाधिकार अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. बिन्दु सं. 08 में लिये गये निर्णयानुसार प्रस्तावित 18 मीटर सडक को विद्यमान रास्ते के मध्य से दर्शाया गया है किन्तु उक्त सडक का अल्प भाग गै.मु.रास्ते का भाग है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रकरण मे ले-आउट मानचित्र की सी. डी. पत्रावली में संलग्न नहीं होने से क्षेत्रफल विश्लेषण की जांच संभव नहीं है। अतः आवेदित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत भूमि यू-2 एल.आई.जेड से प्रभावित होने के क्रम मे मानक बी.ए.आर. ही अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड मे किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में गै.मु.पाल एवं गै.मु.तलाई की भूमि स्थित है एवं उक्त भाग में पानी का ठहराव दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में एफ.टी.एल के संबंध में सूचना प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन को अन्यत्र शिफ्ट किये जाने उपरांत ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। 14. 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। 15. प्रश्नगत भूमि को वर्तमान में 18 मीटर सडक पहुॅच उपलब्ध नही हो रही है। अतः वर्तमान में केवल प्रश्नगत भूमि को पहुॅच 9 मीटर मानते हुए सामान्य आवासीय भूखण्ड ही अनुज्ञेय किया जावें। 18 मीटर पहुॅच मौके पर टाउनशिप पॉलिसी-2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही 18 मीटर सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किया जाना 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 मे प्रकरण मे धारा 90 ए आदेश में अंकित मूल खसरा नंबर 151 की तरमीम करवा कर खसरा नंबर 533/151 **व** 534/151 **सर्जित किये गये है, उक्त तरमीमशुदा खसरो मे से सडक से प्रभावित भूमि खसरा संख्या 534/151 की भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच जविप्रा की नवीन योजना यमुना विहार की 30 मीटर सड़क से ग्राम काठावाला को जाने वाली ग्रामीण सड़क से उपलब्ध होना बताया गया है किन्तु जोन द्वारा कमिटमेंट मानचित्र संलग्न नही किया गया है। आवेदित भूमि के सामने विद्यमान रास्ता गै.मु.रास्ते के खसरें में स्थित है किन्तु उक्त रास्ते को 18 मीटर प्रस्तावित किये जाने पर उक्त मार्गाधिकार गै.मु.पाल के खसरें से प्रभावित हो रहा है।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04, 06 व 10, 11 व 13 से 15 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सडक को खसरा नं. 430 गै.मु.पाल की भूमि के पश्चात् प्रस्तावित किया जावें एवं से प्रभावित आवेदित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में सडक से प्रभावित भूमि खसरा संख्या 534/151 को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित एवं दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि यू–2 एल.आई.जेड से प्रभावित होने के क्रम मे मानक बी.ए.आर. ही अनुज्ञेय किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
6. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को मौके पर 18 मीटर पहुँच टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही 18 मीटर सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किये जावें।
8. 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।
9. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

एजेण्डा संख्याः—14 (416 / 19.11.2025)

विषयः— राजस्थान सरकार के परिवर्तित बजट 2024—2025 में टोक रोड से फागी रोड के मध्य सड़क निर्माण कार्य की Feasibility Study **हेतु प्रस्तावित जोनल प्लान जोन—15 की 60 मीटर (200 फीट) (कोडिंग** PZ—**15 / 60 / 7 /** P1 TO PZ—**15 / 60 / 7 /** P2, PZ—**15 / 60 / 12 /** P2 TO PZ—**15 / 60 / 12 /** P7) **चौड़ी सेक्टर रोड़ के अलाईमेन्ट में आंशिक संशोधन करने के संबंध में।** (Raj Kaj—14085)	**जोन—14**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. प्रक्ररण में राजस्थान सरकार के परिवर्तित बजट 2024—2025 में जयपुर में टोक रोड से फागी रोड के मध्य सड़क निर्माण कार्य की Feasibility Study (30 किमी.) की घोषणा की गयी है। (पृ.सं. 1—4)
2. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 23 में प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए जयपुर मास्टर विकास योजना—2025 जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के द्वारा अनुमोदित होकर दिनांक 06.09.2011 से लागू किया गया है एवं जोनल विकास योजना—15 जयपुर विकास प्राधिकरण की 64वीं बैठक दिनांक 22.05.2018 के द्वारा लागू किया गया है।
3. प्रश्नगत 60 मीटर (200 फीट) सड़क मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल प्लान—15 में प्रस्तावित सड़क है।
4. जोनल प्लान 15 में प्रस्तावित प्रश्नगत 60 मीटर (200 फीट) सेक्टर सड़क टॉक रोड से डिग्गी रोड़ को जोड़ती है। जिसकी जोनल प्लान में कोडिंग PZ—15 / 60 / 7 / P1 TO PZ—15 / 60 / 7 / P2, PZ—15 / 60 / 12 / P2 TO PZ—15 / 60 / 12 / P7 एवं केटगीरी—ए है।
5. उक्त जोनल विकास योजना अनुसार 60 मीटर (200 फीट) चौडी उक्त सेक्टर रोड की कुल लम्बाई 28.46 किलोमीटर है।
6. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क के सहारे सहारे स्थित भूमियों का भू—उपयोग पृ.सं. सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार बिन्दु संख्या (ए—बी) मिश्रित उपयोग सडक के सहारे सहारे 60 मीटर गहराई तक व (बी—सी) यू—2 व (सी—डी) ग्रामीण व (डीई) यू—2 दर्शित है, जिसमें फोरेस्ट, पहाड, वॉटर बॉडी, पब्लिक सेमी पब्लिक, रिकेशनल, एच.टी. लाईन कोरिडोर, जविप्रा कमिटमेन्टस को छोडते हुए दर्शित है व मास्टर विकास योजना—2011 में प्रस्तावित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।
7. जविप्रा द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा मास्टर विकास योजना—2025 व जोनल प्लान के यू—2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सड़कों पर सड़क के सहारे सहारे सड़क की चौडाई के आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू—पट्टी आरक्षित रखी गयी है। (पृ.सं.सी)
8. प्रश्नगत जोनल प्लान की सड़क से तहसील चाकसू के कुल 15 ग्रामों की एवं तहसील माधोराजपुरा के कुल 6 ग्रामों की भूमि प्रभावित है। (सूची पृ.सं. 6 / सी पर संलग्न है।)
9. उक्त सेक्टर सडक पर जविप्रा की संस्थानिक योजना नॉलेज सिटी साउथ चितौडा अनुमोदित एवं सृजित है।
10. प्रश्नगत सेक्टर सड़क का ग्राम तितरिया के पास संलग्न मानचित्र पृ.सं. / सी अनुसार बिन्दु संख्या 1 से 4 पर ग्राम तितरिया के गै.मु.आबादी ख.नं. 3109 प्रभावित होने एवं मौके पर आबादी बसी होने के कारण सेक्टर सड़क का अलाईमेन्ट बिन्दु संख्या X से Z रखा जाना प्रस्तावित है तथा अलाईमेन्ट परिवर्तन से प्रभावित लिंक सड़कों को प्रस्तावित सडक अलाईमेन्ट में मिलाया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में बिन्दु संख्या 8 अनुसार सेक्टर सड़क के पूर्व अलाईमेन्ट पर 18 मीटर सड़क रखा जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत सेक्टर सड़क का ग्राम चोसला के पास संलग्न मानचित्र पृ.सं. अनुसार बिन्दु संख्या 1 से 4 पर ग्राम चोसला के जविप्रा स्वामित्व की प्रभावित भूमि खसरा नम्बर 778 व 985, 986, 987, 988 में संस्थानिक आवंटन होने के कारण सेक्टर सड़क का अलाईमेन्ट बिन्दु संख्या P से R रखा जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

13. जविप्रा द्वारा ग्राम चौसला तह. चाकसू के खसरा नम्बर 778 व 985 से 988 क्षेत्रफल 100514.55 वर्गमीटर का आवंटन दी इन्स्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड अकाउन्टेन्स ऑफ इन्डिया को किया हुआ है। जिसकी लीजडीड दिनांक 10.05. 2012 को जारी है। जिसके भवन मानचित्र दिनांक 11.10.2013 को अनुमोदित है तथा मौके पर भवन निर्मित है। उक्त भूमि का आवंटन 30 मीटर सड़क पर किया गया था परन्तु वर्तमान में उक्त सड़क का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल विकास योजना 15 के अनुसार 60 मीटर है। जिससे आवंटित भूमि के सामने से 60 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट रखा जाना प्रस्तावित है।

14. प्रश्नगत सडकें से वन विभाग की भूमि ग्राम पहाडिया तह। माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 1410/32, 2015/1215 किस्म गै. मु. पहाड प्रभावित है। उक्त प्रभावित भूमि के ऐवज में वन विभाग को उक्त भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व की भूमि ख.न. 1214 किस्म चारागाह में से वन हेतु विनिमय द्वारा आवंटन किया जाना प्रस्तावित है।

15. जविप्रा द्वारा अनुमोदित जोनल विकास योजना के अनुमोदित मानचित्र के बिन्दु संख्या 5 के अनुसार जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए आपेक्षित कार्यवाही की जावें। अतः उक्त के कम में पूर्व में किये गये कमिटमेन्टों के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से रोड के अलाईमेन्ट एवं रोड की चौडाई के संबंध में परीक्षण उपरान्त संशोधन कर जोनल विकास योजना में संशोधन की कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार वर्णिज एजेण्डा के बिन्दु सं. 1 से 15 तक बीपीसी (एलपी) के समक्ष प्रकरण 396वीं बैठक दिनांक 20. 05.2025 को प्रस्तुत किया गया व समिति द्वारा उक्त सडक के एलाईन्मेंट में संशोधन प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।

चूँकि उक्त संशोधन हेतु प्रस्तावित एलाईन्मेंट में कुम्हारियावास, तीतरिया ग्राम की आबादी स्थित होने एवं ग्रामीणों के प्रतिवेदन/ रोष को देखते हुए कार्यलय आदेश कमांक डी–1384 दिनांक 20.06.2025 के द्वारा कुम्हारियावास का संयुक्त मौका निरिक्षण कर रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु टीम गठित की गई।

उक्त टीम द्वारा दिनांक 24.07.2025 को मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की गई एवं प्रस्ताव दिया गया कि ''चेनेज 10100 से 13000 तक एलाईन्मेंट के स्थान पर कुम्हारियावास के उत्तर दिशा में (एच.टी.लाईन से पहले) संशोधित अलाईमेन्ट प्रस्तावित किया जाता है तो लगभग 4–5 निर्मित भवन प्रभावित होना पाया गया। साथ ही जो कि जनहित में ZDP प्लान (दक्षिण की ओर घुमाव) से प्रस्तावित प्लान उचित प्रतीत होता है साथ ही ग्राम चोसला में आई.सी.ए.आई भवन के आगे सैटबेक लेते हुए उत्तरी दिशा में संशोधित किया जा सकता है।''

जोन पटवारी द्वारा प्रस्तावित एलाईन्मेंट (उत्तर दिशा में एच.टी.लाईन से पहले) में आने वाली भूमियों के प्रस्तुत विवरण में भूमियों के वर्गीकरण के अनुसार भूमियों पर आज दिनांक तक कृषि खातेदारी, राजस्व रास्ते, तालाब आदि के अन्तर्गत ही है एवं कमिटमेन्ट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त मानचित्र अनुसार उक्त संशोधन हेतु प्रस्तावित भाग (नवीन अलाईन्मेंट एवं जेडीपी अलाईन्मेंट) में कमिटमेन्ट उपलब्ध नहीं है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव, कमिटमेन्ट रिपोर्ट, जोन पटवारी द्वारा दी गयी भूमि वर्गीकरण रिपोर्ट के मध्यनजर प्रश्नगत सडक का एलाईन्सेंट संलग्न जोनल विकास योजना–15 का पार्ट मानचित्र (संलग्नक–क) अनुसार राजस्व ग्राम कुम्हारियावास के उत्तरी दिशा में अलाईमेन्ट (K1 से प्रारम्भ होकर K2 (उत्तरी दिशा में एच.टी.लाईन से पहले) K3 तक) पूर्व में बीपीसी (एल.पी.) की 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 में लिये गये अनुरूप ही रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।

प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा 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: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955
eSign 1.0

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि बीपीसी (एलपी) के समक्ष प्रकरण 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित प्रश्नगत 60 मीटर (200 फीट) टॉक रोड से डिग्गी रोड तक की सड़क के संशोधित अलाईन्मेंट के संबंध में जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) की कार्यवाही हेतु स्वीकृति प्रदान की गई। उक्त संशोधन हेतु प्रस्तावित एलाईन्मेंट में कुम्हारियावास, तीतरिया ग्राम की आबादी स्थित होने एवं ग्रामीणों के प्रतिवेदन/रोष को देखते हुए कार्यलय आदेश कमांक डी–1384 दिनांक 20.06.2025 के द्वारा कुम्हारियावास का संयुक्त मौका निरिक्षण कर रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु टीम गठित की गई। उक्त टीम द्वारा प्रस्तुत संयुक्त रिपोर्ट, कमिटमेन्ट रिपोर्ट, जोन पटवारी द्वारा दी गयी भूमि वर्गीकरण रिपोर्ट के मध्यनजर पूर्व बीपीसी (एलपी) समिति की बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार ही प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट रखे जाने हेतु अभिशंषा की गई है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में अतिरिक्त संशोधन भी प्रस्तुत किये गये है। उक्त संशोधन उपरोक्त बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय के पश्चात् हो रहे सडक अलाईन्मेंट में परिवर्तन से संबंधित है। उक्त अलाईमेन्ट परिवर्तन से प्रभावित लिंक सड़कों को प्रस्तावित सडक अलाईमेन्ट में मिलाने हेतु प्रस्तावित किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित प्रश्नगत 60 मीटर (200 फीट) टॉक रोड से डिग्गी रोड तक के अलाईन्मेंट संशोधन एवं उक्त अलाईन्मेंट से प्रभावित लिंक सडकों के अलाईन्मेंट परिवर्तन के संबंध में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही अपनाते हुए जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25(3) की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

<u>नीतिगत निर्णय :–01 (416/19.11.2025)</u>

विषय :– टाउनशिप पॉलिसी के तहत् एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल बाबत्।

बीपीसी–एलपी शाखा में एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन हेतु अनेक प्रकरण प्राप्त हो रहे है। उक्त प्रकरणों में धारा 90ए की कार्यवाही टाउनशिप पॉलिसी में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति हो रही है किन्तु सडक हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् उक्त भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल कम होने पर एकल भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति नही हो रही है।

समिति द्वारा प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2024 में अंकित विभिन्न उपयोगों हेतु न्यूनतम भूखण्ड के क्षेत्रफल के संबंध में तथ्यों का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श उपरान्त सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि एकल भूखण्ड ले–आउट मानचित्र में सडक, आदि हेतु समर्पित भूमि के पश्चात् शेष रही भूमि, जिसका एकल पट्टा/लीजडीड जारी किया जाना है का न्यूनतम क्षेत्रफल टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.4 की पूर्ति होने पर ही धारा 90ए की कार्यवाही की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0

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

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

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

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 07, 09, 11, 12, 13 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
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: 2025.11.25 09:38:21 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18998955

eSign 1.0