जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 410वीं बैठक दिनांक 03.10.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), एवं अतिरिक्त चार्ज सचिव, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रविराय वर्मा, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती प्रतिभा पारीक, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन– 09, 10 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07–13 जविप्रा, जयपुर।
8. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
9. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री तनवीर एस. साधु, तहसीलदार, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री राजेश सेशमा, वरिष्ठ प्रारूपकार, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (410 / 03.10.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (410 / 03.10.2025)

विषय:– श्री भगवान सहाय सुल्ला पुत्र स्व0 श्री पूरण मल सुल्ला एवं राकेश पुत्र श्री देवा ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 661 / 654 रकबा 0.2931 है0, खसरा नम्बर 651 / 55 रकबा 0.07 है0 कुल किता–02 कुल रकबा 0.3631 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।	जोन–08
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–02.07.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 23.07.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 24.07.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 235395
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th>बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री भगवान सहाय सुल्ला पुत्र स्व0 श्री पूरण मल सुल्ला एवं राकेश पुत्र श्री देवा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 661/654 रकबा 0.2931 है0, खसरा नम्बर 651/55 रकबा 0.07 है0 कुल किता–02 कुल रकबा 0.3631 हैक्टेयर भूमि</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>गत खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>661/654</td><td>0.2931</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>651/55</td><td>0.07</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>661/654</td><td>0.2931</td><td rowspan="2">आवासीय</td></tr>
<tr><td>651/55</td><td>0.07</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 661/654 रकबा 0.2931 है0, खसरा नम्बर 651/55 रकबा 0.07 है0 कुल किता–02 कुल रकबा 0.3631 हैक्टेयर भूमि के धारा 90ए के आदेश प्रकरण संख्या क्रमांक 90ए/जेडीए/2025–26/100102 दिनांक 23.07.2025, को श्री भगवान सहाय सुल्ला पुत्र स्व0 श्री पूरण मल सुल्ला एवं राकेश पुत्र श्री देवा के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>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>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>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="6">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित का भू–उपयोग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</td><td>मास्टर विकास योजना–2025 के</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	अनुसार भू–उपयोग	विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल डवलपमेंट प्लान–10 की 30.0 मीटर सडक पर स्थित है। 30 मीटर सडक पर 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं। जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क पर स्थित है।	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण	प्रभावित नहीं है।	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	30 मीटर सडक पर 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR-2025 के अनुसार आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग पर आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने 30.0 मीटर पहुंच मार्ग (WBM) उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	––	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आंशिक भाग पर अस्थाई आवासीय कमरे निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 26/सी अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

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

26\. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण पृष्ठ सं0 56/सी**

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	3631.00
हनुमन्त विहार–प्रथम में स्थित भू–पट्टी क्षेत्रफल	89.17
कुल क्षेत्रफल	**3720.17**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु सं0 3.4 के उपबिन्दु सं0 (iv) के अनुसार कार्यवाही की जानी है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

32\. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 40/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 की अधिसूचना दिनांक 17.07.2025 के पश्चात् दिनांक 23.08.2025 क्षेत्रफल 3631.00 वर्गमीटर के जारी किये गये है। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 2.3.1 मे विकासकर्ता/खातेदार द्वारा पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है। उक्त के क्रम मे आवेदक द्वारा जोन कार्यालय मे दिनांक 12.08.2025 को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर जविप्रा द्वारा पंजीकरण पोर्टल प्रारम्भ नही होने से रजिस्ट्रेशन नही करवाये जाने मे असक्षमता बतायी गई है तथा मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व विकासकर्ता/खातेदार द्वारा रजिस्ट्रेशन करवाये जाने का उल्लेख है। उक्त के संबंध मे बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 के लिये गये निर्णय के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि से लगते हुए पूर्व अनुमोदित योजना हनुमंत विहार–। स्थित है, जिसमें योजना के सैक्टर व्यावसायिक क्षेत्र में भूखण्ड सं. एस–15 से एस–18 जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूखण्डों को जोनल विकास योजना की 100 फीट सडक से पहुॅच उपलब्ध नही हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड सं. एस–1[illegible] एवं [illegible] योजना की 100 फीट सडक के मध्य स्थित खातेदारी भूमि क्षेत्रफल 578.00 वर्गमीटर भूमि [illegible] जा[illegible] के भूखण्डों में

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

सम्मिलित करने तथा उक्त के एवज में जविप्रा स्वामित्व के वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या एस–19 से लगते हुये त्रिकोणाकार आकृति की भूमि क्षेत्रफल 106.65 वर्गगज (89.17 वर्गमीटर) भूमि को आवेदित भूमि में सम्मिलित करते हुए ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः भूमि के बदले भूमि दिये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार योजना हनुमंत विहार–I के जविप्रा स्वामित्व के भूखण्ड संख्या एस–19 के समीप त्रिकोणाकार आकृति की भूमि क्षेत्रफल 106.65 वर्गगज (89.17 वर्गमीटर) भूमि पर अनुमोदित मानचित्र मे भूखण्ड संख्या का अंकन नही किया गया है। उक्त त्रिकोणाकार भू–पट्‌टी के क्षेत्रफल को भूखण्ड संख्या एस–19 अथवा योजना के अन्य भूखण्डों के क्षेत्रफल मे सम्मिलित किये जाने अथवा नही के संबंध मे योजना की मूल पत्रावली तथा मानचित्र मे अंकन नही होने का उल्लेख किया गया है। संभवतः उक्त भू–पट्‌टी सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड एस–19 मे सम्मिलित कर योजना मानचित्र का अनुमोदन किया गया है। उक्त भू–पट्‌टी को यदि सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या एस–19 मे सम्मिलित माने जाने पर नियमानुसार सैटबेक लगाये जाने पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। अतः भूखण्ड संख्या एस–15 व एस–16 के सामने स्थित निजी खातेदारी की भूमि क्षेत्रफल 578 वर्गमीटर को आवेदक/खातेदार द्वारा समर्पित किये जाने पर जविप्रा स्वामित्व के भूखण्ड एस–15 व एस–16 नियमित आकार प्राप्त होने से उक्त भूखण्डों की नीलामी के प्रस्ताव तैयार किये जा सकेंगे। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 02 के क्रम में निर्णय अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. एस–15 व एस–16 एवं जोनल विकास योजना की 100 फीट सडक के मध्य स्थित खातेदारी भूमि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है। उक्त खातेदार द्वारा जविप्रा के भूखण्डों में अपनी खातेदारी भूमि सम्मिलित किये जाने के संबंध में सहमति/समर्पणनामा प्रस्तुत नही किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त खातेदार से उक्त भूमि के संबंध में जविप्रा के पक्ष में समर्पणनामा प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आंशिक सैक्टर व्यावसायिक व शेष आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। सैक्टर व्यावसायिक नीति के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय एकल भूखण्ड अनुज्ञेय है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। अतः जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने पूर्व अनुमोदित योजना हनुमंत विहार–1 के भूखण्डो की सीमा से आवेदित भूमि तक मौके पर सडक की चौडाई 30 मी. होने की सुनिश्चतता उपरांत प्रकरण मे कार्यवाही की जावें।
9. आवेदित भूमि पर 30 मी. सडक की ओर अग्र सैटबेक 6 मी. तथा अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
10. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा की ओर आंशिक भाग पर अस्थायी कमरे निर्मित होने का उल्लेख किया गया है। अतः उक्त अस्थायी निर्माण को हटाये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी–2024 में एकल भूखण्डों पर सुविधा क्षेत्र रखे जाने के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है–

   5% of the project area shall be surrendered as facility area, for public facilities shall be vested in the local authority. The facility area shall be provided on road having minimum 18-meter ROW and should be easily accessible to the general people outside the scheme also. However, in case of project shaving area 5000-10000 sq. m. instead of surrender of facility area, the cost of land at the rate of reserved price/ DLC, whichever is higher

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	shall be deposited in local authority. Facility Area shall be provided at 12M road in case Single plot has only 12M approach road. उक्त प्रावधान में 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के एकल भूखण्डों हेतु सुविधा क्षेत्र रखे जाने के संबंध में स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है। अतः प्रकरण में सुविधा क्षेत्र के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा योजना हनुमंत विहार–। के जविप्रा स्वामित्व के भूखण्ड संख्या एस–19 के समीप त्रिकोणाकार आकृति की भूमि क्षेत्रफल 106.65 वर्गगज (89.17 वर्गमीटर) को प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित करते हुए उक्त भूमि की एवज में हनुमंत विहार–। के भूखण्ड संख्या एस–15 व एस–16 के सामने स्थित निजी अन्य खातेदारी की भूमि क्षेत्रफल 578 वर्गमीटर को जविप्रा के पक्ष में समर्पित करने हेतु अंकित करते हुए एकल पट्टा हेतु आवदेन प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित समर्पित भूमि में से लगभग 68 वर्गमीटर भूमि ही भूखण्डों का भाग है शेष भूमि जोनल विकास योजना की सडक का भाग है। उक्त के अतिरिक्त उक्त भूमि को जोडने के पश्चात् भूखण्ड सं. एस–16 को भी जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध नही हो रही है। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. एस–14, एस–15 व एस–16 के सामने स्थित निजी खातेदारी भूमि की भूमि को समर्पण करने हेतु सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 05 से 11 को मान्य करते हुये आवेदक द्वारा प्रस्तुत 106.65 वर्गगज जविप्रा की भूमि को सम्मिलित करने के प्रस्ताव को मान्य करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्ताव को सैक्टर व्यावसायिक नीति के तहत् निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 2.3.1 के क्रम में विकासकर्ता/खातेदार द्वारा रजिस्ट्रेशन करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया 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. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम किया जावें। उक्त अलाईन्मेंट के क्रम में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु आवेदक से जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने पूर्व अनुमोदित योजना हनुमंत विहार–1 के**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

भूखण्डो की सीमा की सुनिश्चितता करते हुए तत्पश्चात् जविप्रा स्वामित्व की 106.65 वर्गगज सम्मिलित करते हुए एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन किया जावें। 106.65 वर्गगज भूमि के एवज में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार 578 वर्गमीटर भूमि तथा भूखण्ड सं. एस–14, एस–15 व एस–16 के सामने स्थित निजी खातेदारी भूमि की भूमि को निःशुल्क जविप्रा में समर्पित करवाया जावें, ताकि भूखण्ड सं. एस–14, एस–15 व एस–16 को 30 मीटर सडक से पहुँच एवं नियमित आकार उपलब्ध हो सके। उक्त भूमि का जविप्रा में दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।

5. प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
7. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. 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–03 (410/03.10.2025)

विषयः–आवासीय योजना 'रुद्राक्ष एस्टेट' में सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्रफल की गणना के संबंध में बीपीसी–एलपी समिति की 396वीं बैठक में लिए गए निर्णय में संशोधन बाबत।	जोन–09

प्रकरण के तथ्य :–

1. **90ए :–** ग्राम गोनेर सांगानेर के खसरा नम्बर 519, 528, 4134/530 कुल किता 3 रकबा 2.7059 हैक्टेयर भूमि की 90ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103874 निर्णय दिनांक 20.01.2025 के द्वारा श्री कन्हैया लाल वर्मा पुत्र श्री रामलाल जाति रैगर निवासी–42 राम नगर कॉलोनी, न्यू सागांनेर बाजार, जयपुर राजस्थान के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ पारित किया गया।
2. **नामान्तरण :–**ग्राम गोनेर सांगानेर के खसरा नम्बर 519, 528, 4134/530 कुल किता 3 रकबा 2.7059 हैक्टेयर भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है।
3. **मास्टर प्लान 2011** :–आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।
4. **मास्टर प्लान 2025** :–आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2025 अनुसार भू–उपयोग 30 [illegible] के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक, आवासीय व आंशिक रिक्रियेशनल [illegible] मीटर

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

सडको से प्रभावित है व 400 के.वी. की उच्च विद्युत क्षमता की लाईन के 52 मीटर सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है।

5. **जोनल विकास योजना–08 :–** आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–08 के अनुसार 30 मीटर सडक के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक, आवासीय व आंशिक रिक्रियेशनल दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की तीन 30 मीटर सडको से प्रभावित है व 400 के.वी. की उच्च विद्युत क्षमता की लाईन के 52 मीटर सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है। आवेदक द्वारा आवासीय भू–उपयोग के लिये आवासीय योजना हेतु आवेदन किया है जो अनुज्ञेय गतिविधी है।
6. **सैक्टर रोड :–** आवेदित भूमि अनुमोदित सैक्टर प्लान 37 मे स्थित है।
7. **पहुंच मार्ग** :– कनिष्ट अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना के मध्य में 30 मीटर व 18 मीटर सड़क उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि को उक्त 30 मीटर सड़क से पहुच मार्ग प्राप्त होता है।
8. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित है। उक्त सड़क से प्रभावित भाग 9883.75 व.मी. को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। आवेदित भूमि 400 केवी उच्च विद्युत क्षमता की लाईन से प्रभावित है जिसका क्षेत्रफल 4651.96 व.मी. है। को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किया है।
9. आवेदित भुमि के खसरा संख्या 4134/530 के उत्तरी भाग मे जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना के भूखण्ड संख्या जी–6 व जी–7 का सिमांकन किया गया है। उक्त जविप्रा योजना के भूखण्ड खातेदारी भूमि पर ऑवरलेप हो रहे है। उक्त भूखण्डो से प्रभावित भूमि आवेदक के जविप्रा के कब्जे मे बाहर है उक्त भूमि जविप्रा के भूखण्डो मे स्थित है।
10. **क्षेत्रफल विश्लेषण :–**पृष्ठ संख्या ..../सी पर संलग्न मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर निम्न प्रकार है:–

क्रं. सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल(व.मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	4258.83	28.55
2.	खुदरा व्यवसायिक	298.25	02.00
(A) कुल क्षेत्रफल (1 से 2)		**4557.08**	**30.55**
3.	पार्क	757.42	05.08
4.	ठोस कचरा प्रबंधन व मोबाईल टावर	60.44	00.40
5.	H.T.Line sefty corridor	4651.96	31.18
6.	सड़क	4891.05	32.79
(B) कुल क्षेत्रफल (3 से 6)		**10360.87**	**69.45**
योजना क्षेत्रफल (A+B)		14917.95	100.00

सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्रफल			
क्रं. सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल(व.मी.)	प्रतिशत
1.	खातेदार सेक्टर व्यावसायिक	2920.72	25.00
2.	जविप्रा सेक्टर व्यावसायिक	467.45	04.00
3.	सड़क	8294.32	71.00
कुल क्षेत्रफल		11682.49	100.00

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

क्र. सं.	विवरण	क्षेत्रफल(व.मी.)
1.	90ए के अनुसार क्षेत्रफल	27059.00
2.	राजस्व रिकॉर्ड से खसरा मानचित्र मे कम क्षेत्रफल	458.56
3.	शेष कुल योजना का क्षेत्रफल	26600.44

<u>महत्वपूर्ण तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु :–</u>

(i) प्रकरण को पूर्व मे बीपीसी.एल.पी. की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 मे रखा गया जिसमे लिये गये निर्णय के संबंध मे टिप्पणी निम्नानुसार है:–

क्र. सं.	बीपीसी.एल.पी का निर्णय	निर्णय के संबंध मे किया गया निस्तारण
1	प्रश्नगत भूमि के उत्तर में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यावसायिक योजना में प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में प्रस्तावित भूखण्डों की वर्तमान स्थिति।	प्रश्नगत भूमि के उत्तर में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यावसायिक योजना में प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 6 एवं 4 मे से 6 की लीजडीड जारी है।
2	बिन्दु सं. 01 के क्रम में प्रश्नगत भूमि के एचटी लाईन के उत्तरी भाग व पूर्व अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के क्रम में हो रहे संशोधन के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी। यदि बिन्दु संख्या 01 पर लीजडीड जारी है, उक्त स्थिति में प्रश्नगत योजना में पूर्व कमिटमेंट को प्रश्नगत योजना मे जोनल विकास योजना की सडक के साथ मिलाते हुयें संशोधित मानचित्र।	प्रश्नगत भूमि के एचटी लाईन के उत्तरी भाग मे जविप्रा स्वामित्व की पूर्व अनुमोदित योजना में 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट को योजना अनुसार यथावत रखते हुये एवं प्रस्तावित योजना मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट को यथावत रखते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया।
3	गै.मु.नाले के खसरें की सीमा के पश्चात् दोनों ओर 9–9 मीटर सडक बफर के रूप में कायम करते हुए संशोधित मानचित्र।	गै.मु.नाले के खसरें की सीमा के पश्चात् दोनों ओर 9–9 मीटर सडक बफर के रूप में कायम करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया।
4	400 केवी एचटी लाईन को मौका स्थिति अनुसार मानचित्र में अंकित करते हुए उक्त एचटी लाईन हेतु नॉ–कन्स्ट्रकशन जोन व उक्त के पश्चात् शेष रहे सेफ्टी कोरीडोर पर न्यूनतम 9–9 मीटर सडक कायम करते हुए संशोधित मानचित्र।	400 केवी एचटी लाईन को मौका स्थिति अनुसार मानचित्र में अंकित करते हुए उक्त एचटी लाईन हेतु नॉ–कन्स्ट्रकशन जोन व उक्त के पश्चात् शेष रहे सेफ्टी कोरीडोर पर न्यूनतम 9–9 मीटर सडक कायम करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया।

(ii) सैक्टर व्यावसायिक एवं जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित भूमि मे विकासकर्ता द्वारा जविप्रा स्वामित्व के भूखण्ड संख्या सी–1, सी–7 व सी–12 कुल 3 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है व खातेदार स्वामित्व के सी–2 से सी–6, सी–8 से सी–11 व सी–13 से सी–26 कुल 23 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।

(iii) सैक्टर व्यावसायिक भूमि को पृथक करने के पश्चात भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि ली जानी प्रस्तावित है तथा नियमानुसार समस्त राशि पट्टे से पूर्व ली जानी प्रस्तावित है।

(iv) आवेदित भूमि आंशिक रिक्रियेशनल भू–उपयोग से प्रभावित है। उक्त भू–उपयोग को [illegible] को खुला क्षेत्र

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

रखा जाना आवश्यक है अतः विकासकर्ता द्वारा उक्त भाग को पार्क के रूप मे दर्शाया गया है।

(v) सैक्टर व्यावसायिक भूमि को पृथक करने के पश्चात प्रस्तावित योजना भूमि क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी के भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। उक्त भूखण्डों की एवज मे आवेदक से राशि ली जानी प्रस्तावित है।

(vi) प्रस्तावित योजना के उत्तर दिशा मे जविप्रा स्वामित्व की व्यवसायिक एवं ग्रुपहॉउसिंग की अनुमोदित योजना है। जिसकी 30 मीटर सड़क से आवेदित भूमि को पहुच मार्ग प्राप्त होता है।

(vii) आवेदित भूमि के मध्य खसरा नं. 529 गै.मु. नाला दर्शित है जिसके उपर वर्तमान में मौके पर सडक का निर्माण किया हुआ है। योजना मे उक्त खसरे के दोनो तरफ 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गयी है।

(viii) प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा आवेदन पत्र प्रस्तुत करके यह निवेदन किया गया है की आवेदक की भूमि का अधिकतम भाग जोनल विकास योजना की सड़कों एवं उच्च विद्युत क्षमता की लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित होने के कारण विक्रय योग्य क्षेत्रफल 30 प्रतिशत प्राप्त होता है। बीपीसी एलपी की 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 में लिये गये निर्णय के प्रस्तावित एजेण्डे के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार आवेदित भूमि मे से गुजर रही विद्युत लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे एवं खसरा संख्या 529 गै.मु. नाला की भूमि जो की सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से प्रभावित है को पृथक करते हुये शेष सैक्टर व्यावसायिक एवं सैक्टर सडक से प्रभावित भूमि की गणना करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्तानुसार आवेदक को आर्थिक एवं वित्तिय हानी का उल्लेख किया गया है।

(ix) आवेदक द्वारा आवेदित भूमि मे से गुजर रही विद्युत लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे एवं खसरा संख्या 529 गै.मु. नाला के दोनो तरफ प्रस्तावित 9 मीटर सडक जो की सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से प्रभावित है को सैक्टर व्यावसायिक की गणना में सम्मिलित करते हुये मानचित्र जारी करने का निवेदन किया गया है।

(x) आवेदक की भूमि में अधिकतम भाग जोनल विकास योजना की सड़कों एवं उच्च विद्युत क्षमता की लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित होने के कारण विक्रय योग्य क्षेत्रफल 30 प्रतिशत प्राप्त होता है। बीपीसी एलपी की 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 में लिये गये निर्णय से आवेदक को सैक्टर व्यावसायिक का विक्रय योग्य क्षेत्रफल कम प्राप्त होता है। जबकि पुर्व में जारी सैक्टर व्यावसायिक निति के अन्तर्गत किसी भूमि के सैक्टर सडक से प्रभावित भाग एवं उक्त सडक के मध्य स्थित उच्च विद्युत क्षमता की लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे को गणना में सम्मिलित करते हुये मुआवजा दिये जाने के प्रावधान है। अतः उपरोक्तानुसार आवेदक द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र अनुसार उच्च विद्युत क्षमता की लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे को गणना में सम्मिलित करते हुये समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

(xi) योजना क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड / भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैटबैक्स नियमानुसार भवन विनियम 2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

(xii) जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक / बाहय विकास शुल्कप्रार्थी / आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।

(xiii) प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की गई है।

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत निवेदन एवं ज़ोन द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक भाग के क्षेत्रफल के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<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 को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 396वीं बैठक में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है। वर्तमान में जोन द्वारा प्रश्नगत योजना में पूर्व में लिये गये निर्णय अनुसार पूर्ण रूप से संशोधन किये बिना योजना को प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 15 के क्रम में [illegible] हेतु प्रस्तुत

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

किया गया है। **समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा विद्युत लाईन एवं गै.मु.नाले से प्रभावित भूमि के क्रम में शिथिलता चाहा गया है। उक्त विद्युत लाईन से प्रभावित भूमि पर राज्य सरकार द्वारा सुविधा क्षेत्र की भूमि में शिथिलता दिये जाने का उल्लेख है तथा गै.मु.नाले से प्रभावित भूमि तथा उक्त के बफर को योजना में यथावत कायम किया जाता है। उक्त दोनों से प्रभावित भूमि को नियमानुसार आवेदक को कायम किया जाना अनिवार्य है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोनल विकास योजना में एचटी लाईन से प्रभावित भूमि पर सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग प्रस्तावित नही है।** **अतः समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत प्रतिवेदन को अमान्य करते हुए पूर्व में लिये गये निर्णय को यथावत कायम करने का निर्णय लिया गया। जोन उपायुक्त को उक्तानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–04 (410 / 03.10.2025)</u>

विषयः– जोन–9 के क्षेत्राधिकार में निजी खातेदारी की योजना नन्दन विहार की सुविधा क्षेत्र, पार्क एवं पार्किंग की भूमि का अंतिम उपयोग निर्धारण करने बाबत।	**जोन–09**

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

01. श्री नरेन्द्र कुमार अग्रवाल द्वारा विद्यालय भवन निर्माण हेतु जोन क्षेत्राधिकार में स्थित निजी खातेदारी की योजना नंदन विहार के सुविधा क्षेत्र में उपलब्धता अनुसार 1973.46 वर्ग गज (1650.66 व.मी.) भूमि हैक्टेयर भूमि आवंटन किये जाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया।
02. उक्त के क्रम में समाचार पत्र में आम सूचना का प्रकाशन दिनांक 11.07.2022 में किया गया। जिस के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.07.2022 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 02.08.2023 को पुनः आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
03. निजी खातेदारी की योजना नंदन विहार योजना के सुविधा क्षेत्र की भूमि में से उपलब्धता अनुसार 1973.46 वर्ग गज (1650.66 व.मी.) भूमि आवंटन किये भूमि दिये जाने के प्रस्ताव तैयार किये गये।
04. नंदन विहार योजना मानचित्र का अनुमोदन जविप्रा द्वारा 17.01.2003 में किया गया है। योजना का कुल क्षेत्रफल 111545.33 वर्ग गज है।
05. योजना मे सुविधा क्षेत्र, पार्क एवं पार्किंग हेतु कुल क्षेत्रफल 9524.19 व.ग. (7966.33 व. मी.) आरक्षित रखा गया है जिसमें सुविधा क्षेत्र के कुल 2 भूखण्ड, पार्क हेतु कुल 5 भूखण्ड व पार्किंग हेतु कुल 3 भूखण्ड सृजित है।
06. योजना मानचित्र अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र पृथक–पृथक अंकित किये गये है परन्तु पार्क का क्षेत्रफल योजना का 5 प्रतिशत नही है। अतः नियमानुसार पार्क प्रस्तावित किया जाना है।
07. प्रकरण में एल.पी.सी. की बैठक हेतु विद्यालय भवन निर्माण हेतु भूमि के आवंटन हेतु योजना मे सुविधा क्षेत्र की भूमि में से सुविधा क्षेत्र की भूमि मे से उपलब्धता अनुसार 1973.46 वर्ग गज (1650.66 व.मी.) भूमि का आवंटन प्रस्तावित किया गया है।
08. एल.पी.सी. की 212वीं बैठक दिनांक 27.06.2025 में समिति द्वारा प्रकरण पर विचार–विमर्श किया गया। चूँकि यह आवेदन प्राधिकरण की आम सूचना दिनांक 11.07.2022 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया था, अतः जोन के प्रस्ताव को स्वीकार कर योजना के कुल क्षेत्रफल 111545.33 वर्गगज में अनुमोदित मानचित्र अनुसार सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित 9524.19 वर्गगज भूमि में से 5 प्रतिशत पार्क 5577. 27 वर्गगज आरक्षित रखे जाने के पश्चात शेष 3945.92 वर्गगज सुविधा क्षेत्र में से 50 प्रतिशत (1973.46 वर्गगज / 1650.66 वर्गमीटर) विक्रय योग्य सुविधा क्षेत्र विकासकर्ता श्री नरेन्द्र कुमार अग्रवाल को विद्यालय भवन निर्माण हेतु के नाम आरक्षित दर पर आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया तथा शेष 50 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को सुविधा क्षेत्र/पब्लिक यूटिलिटी हेतु ही आरक्षित रखा जाने का निर्णय लिया गया।
09. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांकः प–3 (77) नविवि/3/2009 पार्ट–प जय[illegible] 19.07.2018 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार 2 हैक्टेयर से अधिक किसीं भी टाउनशिप योजना हेतु राज्य सरकार [illegible] आदेश दिनांक

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

08.07.2011 के अनुसार 10 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना है, जिसमें से 1/2 भाग में नगरीय निकाय द्वारा विद्युत उप केन्द्र (जी. एस.एस), टेलीफोन एक्सचेन्ज, ओवर हेड टैंक, ठोस कूड़ा–करकट संग्रह केन्द्र आदि हेतु विकसित किया जाना अपेक्षित है। शेष आधा भाग विकासकर्ता को डिस्पेन्सरी विद्यालय आदि विकसित करने हेतु नियमानुसार आवंटन किए जाने का प्रावधान है राज्य सरकार के आदेश दिनाक 13.02.2015 के अनुसार ले–आउट प्लान में सुविधा क्षेत्र में छोड़ी गई भूमि विकासकर्ता द्वारा 03 माह में आवेदन किए जाने पर आरक्षित दर पर आवंटन किये जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता सुविधा क्षेत्र आवंटन हेतु अनिच्छुक है अथवा 03 माह की अवधि में नगरीय निकाय में आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं करता है तो नगरीय निकाय द्वारा आवेदन आमंत्रित कर अन्य इच्छुक व्यक्ति / संस्था को योजना अनुसार आरक्षित सुविधा क्षेत्र के विकास हेतु नियमानुसार भूमि आवंटित की जा सकती है। अतः 02 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल की टाउनशिप योजनाओं हेतु सुविधा क्षेत्र की भूमि के अन्तिम उपयोग बाबत् स्थिति स्पष्ट है। नगरीय निकाय द्वारा सक्षम अधिकारी अथवा ले–आउट प्लान समिति के स्तर पर उपरोक्तानुसार क्षेत्र की आवश्यकता के अनुरूप अन्तिम उपयोग का निर्धारण किया जावे।

10. नगरीय विकास विभाग के उपरोक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5 में यह भी उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले स्थल हेतु भूमि चिन्हित नही है वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित/आरक्षित है ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्युनतम 5 प्रतिशत पार्क व खुले स्थल हेतु चिन्हित किया जाकर विकसित किया जावें एवं शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अंतिम उपयोग (एण्डयूज) निर्धारित किया जाकर तदानुसार कार्यवाही की जावें।

11. प्रश्नगत निजी खातेदारी की योजना नंदन विहार योजना का कुल क्षेत्रफल 111545.33 वर्ग गज जो 10 हैक्टेयर से अधिक है एवं योजना में सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल 9524.19 व.ग. (7966.33 व.मी.) है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 08.55 प्रतिशत है। योजना मानचित्र अनुसार सुविधा क्षेत्र हेतु कुल 2 भूखण्ड, पार्क हेतु कुल 5 भूखण्ड व पार्किंग हेतु कुल 3 भूखण्ड सृजित है, जो की निम्नानुसार हैः–

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रफल (व.ग.)
1.	पार्क–1	711.88
2.	पार्क–2	391.11
3.	पार्क–3	320.18
4.	पार्क–4	920.40
5.	पार्क–5	187.75
6.	सुविधा क्षेत्र–1	419.35
7.	सुविधा क्षेत्र–2	5030.80
8.	पार्किंग–1	414.65
9.	पार्किंग–2	633.19
10.	पार्किंग–3	488.88
कुल क्षेत्रफल मानचित्र में दर्शाये अनुसार		9524.19

12. उक्त सुविधा क्षेत्र में से न्युनतम 5 प्रतिशत भूमि को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। जिसके क्रम में कुल योजना के क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल 5577.27 वर्गगज पार्क के रूप मे व शेष सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 3946.93 वर्गगज का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल 1973.46 वर्गगज सुविधा क्षेत्र विकासकर्ता के हित संस्थानिक प्रयोजनार्थ मे एवं शेष 50 प्रतिशत क्षेत्रफल 1973.46 वर्गगज जविप्रा हित मे PU प्रयोजनार्थ आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रश्नगत प्रकरण में पार्किंग हेतु आरक्षित भुखण्ड़ो को पार्क के रूप में एवं शेष सुविधा क्षेत्र के भुखण्डों मे से पार्क हेतु भुमि प्रस्तावित किया जाना है।

14. उपरोक्तानुसार सुविधा क्षेत्र का विवरण निम्नानुसार हैः–

क्र.स.	उपयोग (मानचित्र अनुसार)	क्षेत्रफल (व.ग.)	उपयोग (प्रस्तावित)	क्षेत्रफल (व.ग.)
1.	पार्क–1	711.88	पार्क–1	711.88
2.	पार्क–2	391.11	पार्क–2	391.11
3.	पार्क–3	320.18	पार्क–3	320.18
4.	पार्क–4	920.40	पार्क–4	920.40
5.	पार्क–5	187.75	पार्क–5	[illegible]
6.	पार्किंग–1	414.65	पार्क–6	414.6[illegible]

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

7.	पार्किंग–2	633.19	पार्क–7	633.19
8.	पार्किंग–3	488.88	पार्क–8	488.88
9.	सुविधा क्षेत्र–1	419.35	पार्क–9	419.35
10.	सुविधा क्षेत्र–2	5030.80	पार्क–10	1083.07
			सुविधा क्षेत्र– सांस्थानिक	1973.46
			सुविधा क्षेत्र– पी.यू.	1973.46
कुल क्षेत्रफल				**9524.19**

15. प्रश्नगत निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार योजना सुविधा क्षेत्रफल 7648.29 वर्ग गज में से क्षेत्रफल 3504.80 वर्ग गज पार्क हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाने के उपरान्त शेष क्षेत्रफल 4243.49 वर्ग गज मे से उपलब्धता अनुसार 50 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र–4 (संस्थानिक) भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. (1732.24 व.मी.) का आवंटन विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट द्वारा बॉक्सिंग एकेडमी हेतु किया जाना है। अंतः उक्त भूमि का अंतिम उपयोग संस्थानिक किया जाना है। शेष 50 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. मे से सुविधा क्षेत्र–1 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 192.31 व.ग.. सुविधा क्षेत्र–2 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 399.42 व.ग. व सुविधा क्षेत्र–3 क्षेत्रफल 1480.02 व.ग. बाबत अंतिम उपयोग निर्धारित किया जाना है।
16. बीपीसी–एलपी द्वारा सुविधा क्षेत्र–4 (संस्थानिक) भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. (1732.24 व.मी.) का एण्ड यूज संस्थानिक निर्धारण किये जाने के उपरान्त एल.पी.सी. के द्वारा विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट को बॉक्सिंग एकेडमी बनाये जाने हेतु आवंटन किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण के उपरोक्त तथ्यो को मध्यनजर रखते हुये बीपीसी (एलपी) की बैठक में राज्य सरकार के आदेश के अनुशरण में निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार योजना में सुविधा क्षेत्र भूखण्ड क्षेत्रफल 7648.29 वर्ग गज मे से कुल योजना के क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल 3504.80 वर्ग गज मे क्रमशः पार्क–1 क्षेत्रफल 488.27 वर्ग गज व पार्क–2 क्षेत्रफल 3016.53 वर्ग गज को पार्क, सुविधा क्षेत्रफल 7648.29 वर्ग गज में से क्षेत्रफल 3504.80 वर्ग गज पार्क हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाने के उपरान्त शेष क्षेत्रफल 4243.49 वर्ग गज मे से सुविधा क्षेत्र–1 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 192.31 व.ग.. सुविधा क्षेत्र–2 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 399.42 व.ग. व सुविधा क्षेत्र–3 क्षेत्रफल 1480.02 व.ग. व सुविधा क्षेत्र–4 (संस्थानिक) भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. (1732.24 व.मी.) का एण्ड यूज (अंतिम उपयोग) स्वीकृत किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु</u> :–

1. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट में बिंदु संख्या 14 तक प्रकरण के सभी तथ्य आवासीय योजना 'नंदन विहार' से संबंधित हैं परन्तु बिंदु संख्या 15 पर ज़ोन द्वारा दिया गया प्रस्ताव अन्य आवासीय योजना 'शिव नगर विस्तार' से संबंधित हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में आवासीय योजना नंदन विहार से संबंधित तथ्य एवं मानचित्र को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय योजना 'नंदन विहार' के अनुमोदित मानचित्र में 2 सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड, 3 पार्किंग हेतु भूखण्ड एवं 5 पार्क हेतु भूखण्ड पृथक–पृथक दर्शाये गए हैं। उक्त योजना मानचित्र के क्षेत्रफल गणना में केवल सुविधा क्षेत्र हेतु 9524.19 वर्गगज का ही अंकन किया गया हैं। ज़ोन द्वारा योजना में मौका स्थिति अनुसार उक्त क्षेत्रफल में भूमि उपलब्ध हैं अथवा नहीं के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र की मौका स्थिति अनुसार भूमि की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 19॰07॰2018 के प्रावधानोनुसार योजना में पार्क की भूमि न्यूनतम 5 प्रतिशत रखे जाने के क्रम में ज़ोन द्वारा नंदन विहार आवासीय योजना के अनुमोदित मानचित्र में पार्किंग हेतु प्रस्तावित 3 भूखंडो को पार्क हेतु प्रस्तावित किया गया हैं।
   उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में 488.88 वर्गगज के पार्किंग के स्थान पर पार्क प्रस्तावित किये जाने पर व्यावसायिक भूखंड एस–1 से एस–16 को पहुँच प्राप्त नहीं हो रहा हैं। अतः प्रकरण में पार्किंग हेतु कायम किये गए भूखंडों को पार्क हेतु प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।
4. नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–
   पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले–स्थल हेतु भूमि चिन्हित नहीं है, वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित / आरक्षित है, ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर क्षेत्रफल तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत तथा 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल होने पर 10 प्रतिशत पार्क व खुले–स्थल [illegible] किया जाकर विकसित किया जावे एवं शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अन्तिम उपयोग [illegible] निर्धारित किया

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

जाकर तदनुसार कार्यवाही की जावें। प्रकरण में अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार आवासीय योजना का कुल क्षेत्रफल 111545.33 वर्गगज अंकित हैं एवं नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 अनुसार 5 प्रतिशत भूमि (5577.27 वर्गगज) पार्क हेतु प्रस्तावित किये जाने के पश्चात शेष सुविधा क्षेत्र की भूमि का 1/2 भाग जन सुविधा हेतु आरक्षित रखा जाना हैं एवं शेष 1/2 भाग पर अंतिम उपयोग का निर्धारण किया जा सकता हैं। अतः प्रकरण में उपरोक्त बिंदु संख्या 03 पर लिए गए निर्णय के क्रम में 5 प्रतिशत पार्क कायम करने के पश्चात शेष सुविधा क्षेत्र की भूमि के 1/2 भाग में प्रस्तावित विद्यालय के रूप में अंतिम उपयोग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। अतः प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 के प्रावधान लागु करते हुए उक्त तथ्यों सहित जोन के प्रस्ताव अनुसार एन्ड यूज को स्वीकृत किये जाने बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं ।
<u>समिति का निर्णयः—</u> **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि अनुमोदित योजना मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण कुल सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल 9524.19 वर्गगज (8.55 प्रतिशत) अंकित है किन्तु अनुमोदित मानचित्र में उक्त भू—उपयोग के अंतर्गत पार्क, पार्किंग एवं सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किये गये है। उक्त सभी क्षेत्रों का क्षेत्रफल का योग 9518.27 वर्गगज प्राप्त होता है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में जोन द्वारा अनुमोदित मानचित्र में प्रस्तावित पार्किंग की भूमि को पार्क की गणना में सम्मिलित करते हुए उक्त पार्क की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का आधा भाग सुविधा क्षेत्र में प्रस्तावित करते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित होने के क्रम में योजना के अधिकतम भूखण्डों का विक्रय किया जा चुका है तथा लीजडीड जारी है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना में दर्शित पार्किंग को यथावत कामय करते हुए योजना में दर्शित सुविधा क्षेत्र की भूमि में से पार्क हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 19.07.2018 के क्रम में 5 प्रतिशत (5577.26 वर्गगज) भूमि आरक्षित रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के पश्चात् शेष रही सुविधा क्षेत्र की भूमि में से आधा भाग विद्यालय हेतु** End Use **निर्धारित कर अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। शेष रही सुविधा क्षेत्र की भूमि को जन सुविधा हेतु आरक्षित किया जावें। उक्त सभी सुविधा क्षेत्र के भाग की भूमि का अंकन मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में आवंटन पत्र जारी किया जावें।**

<u>**एजेण्डा संख्याः—05 (410/03.10.2025)**</u>

विषयः— श्रीमती हर्षा कुमारी सिंह पत्नी श्री रणशेर सिंह राठौड एवं रणशेर सिंह राठौड पुत्र श्री नरेन्द्र सिंह राठौड द्वारा ग्राम नटटा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 76, 87, 88, 140/1069 कुल रकबा 19400 व.मी. मे से 16913.28 व.मी. भूमि का रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ एकल पटटा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—10**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 20.06.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 07.08.2025**	

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 08.08.2025 **सी.सी.सी. क्रमांक–240826**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती हर्षा कुमारी सिंह पत्नी श्री रणशेर सिंह राठौड एवं रणशेर सिंह राठौड पुत्र श्री नरेन्द्र सिंह राठौड निवासी 139, राजेन्द्र नगर, सिरसी रोड, वैशाली नगर, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नटटा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 76, 87, 88, 140/1069 कुल रकबा 19400 व.मी. मे से 16913.28 व.मी. का रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ पटटा			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	ग्राम नटटा तहसील जमवारामगढ 90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**	**किस्म**	–
			76	3100	चाही 1	
			87	6500	चाही 1	
			88	6300	चाही 1	
			140/1069	3500	चाही 1	
			कुल किता 04	**कुल क्षेत्रफल 19400**		–
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**	**किस्म**	–
			76	3100	होटल रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			87	6500		
			88	6300		
			140/1069	3500		
			कुल किता 04	**कुल क्षेत्रफल 19400**		
13.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नटटा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 76, 87, 88, 140/1069 कुल रकबा 19400 व.मी. की 90–ए प्रकरण संख्या 90A/JDA/2025-26/100078 दिनांक 07.08.2025 को रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ श्रीमती हर्षा कुमारी सिंह पत्नी श्री रणशेर सिंह राठौड एवं रणशेर सिंह राठौड पुत्र श्री नरेन्द्र सिंह के नाम पारित किये गये है।			–
14.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ			–
15.	आवेदित उपयोग		रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ			–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

16.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है ।	–
17.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड का ले–आउट है।	–
18.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	लागू नहीं।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
19.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ईकोलोजिकल दर्शित है।	–
20.	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 U-2(HIZ) दर्शित है एवं उक्त भूमि मे से ZDP-13 की 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U-2(HIZ) दर्शित है।	–
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	उक्त भूमि मे से ZDP-13 की 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हाँ	–
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1530.80 व.मी।	–
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं ।	–
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	रिसोर्ट गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर पर स्थित है। मौके पर वर्तमान में [illegible] 50 मीटर सीसी रोड से पहूंच मार्ग उपलब्ध [illegible] पर सीसी रोड पर मिटटी डली हुई है। उक्त भूमि [illegible]	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		रिक्त है।	
29.	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 खसरो से लगते हुये उत्तरी दिशा की ओर स्थित खसरा नं. 77, 74, 141 व 80 किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	सर्वे मानचित्र एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार 11 के.वी. एल. टी. लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशीप पालिसी–2024	–
35.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 24/सी		

1	Jamabandi Area	19400.00 Sq.mtr.
2	Area short in revenue map	322.70 Sq.mtr.
3	Total Land Area	19077.30 Sq.mtr.
4	Area not in possession	633.22 Sq.mtr.
5	Area in ZDP road	1530.80 Sq.mtr.
6	Net Plot Area	16913.28 Sq.mtr.

36.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	–
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.18 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित एकल पटटो के प्रकरणो मे सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित किये जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र भूमि के एवज मे उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि लिये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र भूमि के एवज मे उक्त क्षेत्र की ... भूमि की	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	
39.	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।	–
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है।	–
41.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 7/एन पर की गई है।		
42.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही पर्यटन इकाई के अंतर्गत की गई है। किन्तु पत्रावली मे पर्यटन विभाग की अनापत्ति प्रमाण–पत्र संलग्न नही है जिससे यह स्पष्ट किया जा सके कि प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अनुमति प्रदान की गई है। साथ ही जोन द्वारा उक्त के संबंध मे कोई टिप्पणी नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में जमाबंदी में प्रस्तावित खसरों का धारा 90ए के पश्चात् वर्गीकरण होटल रिसोर्ट प्रयोजन अंकित किया गया है। उक्त सभी तथ्यों को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.08.2025 को पर्यटन इकाई (रिसोर्ट प्रयोजनार्थ) जारी किये गये है। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पालिसी –2024 के बिंदु स. 2. 3 के उपबिन्दु (i) एवं बिंदु स. 2. 6 के उपबिन्दु (i) के क्रम में विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण –पत्र प्राप्त होने के उपरांत अग्रिम कार्यवाई किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना में ईकलोजिकल दर्शित है। उक्त भू–उपयोग रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि हैं। अतः आवेदक द्वारा आवेदित्त रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.4 एकल पट्टा ले–आउट की तालिका संख्या 3 के क्रम संख्या 5 अनुसार रिसोर्ट हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर एवं न्यूनतम सडक मार्गाधिकार 18 मीटर के प्रावधान अंकित है, तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 की तालिका स. 05 में 4 हेक्टेयर तक के एकल पट्टो में न्यूनतम पंहुच मार्ग 18 मी. के प्रावधान अंकित है, किन्तु जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक जो कि मौके पर 3.50 मीटर सी.सी. सडक से पहुंच उपलब्ध होना एवं मौके पर भूमि रिक्त होने तथा सी.सी. सडक पर मिट्टी डले होने का उल्लेख किया गया है। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के दूसरी ओर पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदित है। उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अल्प भाग गै.मु.रास्ते का भाग है। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 मे अंकित प्रावधानों अनसार आवेदित भूमि के पहुंच मार्ग मान्य किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल (90ए) अनुसार 1.9400 हैक्टे. तथा आवेदित उक्त जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मी सड़क में निहित खसरा न. 141 गै.मु. सड़क जविप्रा, खसरा न. 74 गै.मु. सड़क खातेदारी, खसरा न. 81 गै.मु. सड़क, जविप्रा, के नाम दर्ज है तथा खसरा संख्या 80 किस्म गै.मु.सडक निजी खातेदारी मे दर्ज है।		

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 66, 77, 78 पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। अतः पूर्व मे जारी लीजडीड मे अंकित प्रस्तावित 30 मीटर सडक तथा वर्तमान मे आवेदित भूमि के मध्य तथा वर्तमान मे आवेदित भूमि के मध्य 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मे भिन्ता दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त सर्वे मानचित्र की सडको एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर मे भिन्नता दर्शित है। अतः उक्त भिन्नता के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे/ले–आउट मानचित्र को नवीन तरमीमशुदा खसरों को अंकित करते हुये नही दर्शाया गया है। अतः जारी किये जाने वाले मानचित्र मे तरमीमशुदा खसरो का अंकन कर लिया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल 1.9400 हैक्टे., का खसरा सुपरइम्पोजिशन पश्चात् 1.90773 हैक्टे. प्राप्त होता है। अतः खसरा सुपरइम्पोजिशन पश्चात् प्राप्त भूमि मे से कब्जे से बाहर की भूमि, जोनल विकास योजना–13 की सडक से प्रभावित भूमि को छोडे जाने उपरान्त तथा उक्त को राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित किया जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. जोन की एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण मे अंकित मे अंकित ले–आउट मानचित्र को राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित नही किया गया है। अतः बिन्दु संख्या 05/एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित नही है, किन्तु आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–13 अनुसार यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है। बी.पी.सी. एल.पी. समिति की बैठक दिनांक 22.08.2022 के नीतिगत निर्णय के क्रम मे 24 मीटर से अधिक चौडी सडको पर सेक्टर व्यावसायिक रखे जाने का निर्णय लिया गया है। अतः उक्त निर्णय के क्रम मे फ्रण्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 66, 77, 78 एवं खसरा संख्या 70, 70/1068 पर वर्ष 2022 मे रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर सडक पर जारी किया गया है। अतः उक्तानुसार ही आवेदित भूमि का सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से 11 के.वी. की एल.टी. लाईन गुजरने का उल्लेख किया गया है। अतः उक्त एल.टी. लाईन को हटाये जाने अथवा अन्यत्र शिफ्ट किये जाने तथा उक्त की सुनिश्चितता जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे भूखण्ड की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. आवेदित भूमि के अग्र भाग के 30 मीटर सडक की ओर सेटबैक 9 मीटर व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। 13. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किस्म एवं क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं। 14. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 तथा वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है। 15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
<u>समिति का निर्णयः</u>– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना प्रस्तावित 30**	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

मीटर सडक मौके पर 3.50 मीटर सी.सी. सडक के रूप में निर्मित है तथा उक्त सडक से वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को पहुंच उपलब्ध हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त सडक के दोनों ओर भूमि रिक्त है तथा 30 मीटर सडक मौके पर कायम की जा सकती है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि नियमानुसार प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 18 मीटर पहुँच सडक होना अनिवार्य है। जोन द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के दूसरी ओर पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्‌टा अनुमोदित है। पूर्व मे जारी उक्त लीजडीड मे अंकित प्रस्तावित 30 मीटर सडक तथा वर्तमान मे आवेदित भूमि के मध्य 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट मे आंशिक भिन्नता दर्शित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03 व 06 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ पूर्व जारी रिसोर्ट (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। 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 आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में नवीन तरमीमशुदा खसरो का अंकन करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा सुपरइम्पोजिशन पश्चात् प्राप्त भूमि मे से कब्जे से बाहर की भूमि को जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होने के क्रम में उक्त भूमि सडक हेतु छोडते हुए तथा उक्त मानचित्र को राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित किया जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही उक्त एल. टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग के 30 मीटर सडक की ओर सेटबैक 9 मीटर व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क,

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें। 11. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें। 12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 15. 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 संख्या:–06 (410/03.10.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा द्वारा ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 536 रकबा 0.92 हैक्ट., खसरा नम्बर 541 रकबा 0.50 हैक्ट., खसरा नम्बर 955/533 रकबा 0.1950 हैक्ट. खसरा नम्बर 534 रकबा 0.42 हैक्ट., खसरा नम्बर 535 रकबा 0.41 हैक्ट, खसरा नम्बर 540 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 3.045 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना ''रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90बी के आदेशों मे संशोधन हेतु आवेदन की दिनांक :– 18.09.2023
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 08.12.2023, 12.12.2023
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 24.07.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा, पंजीकृत कार्यालय–प्रथम तल, प्लाट नं. 4, नारायण एनक्लेव, ग्राम मांग्यावास, मानसरोवर, 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 सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 536 रकबा 0.92 हैक्ट., खसरा नम्बर 541 रकबा 0.50 हैक्ट., खसरा नम्बर 955/533 रकबा 0.1950 हैक्ट. खसरा नम्बर 534 रकबा 0.42 हैक्ट., खसरा नम्बर 535 रकबा 0.41 हैक्ट, खसरा नम्बर 540 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 3.045 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>536</td><td>0.92</td><td>चाही–2
[illegible]</td></tr>
<tr><td>541</td><td>0.50</td><td>[illegible]</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

			955 / 533	0.1950	बारानी 2	
			534	0.42	बारानी 2	
			535	0.41	बारानी 2	
			540	0.60	बारानी 2	
			584	0.22	बारानी 2	
			किता 07	3.265		
		90ए के पश्चात्	536	0.92	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			541	0.50		
			955 / 533	0.1950		
			534	0.42		
			535	0.41		
			540	0.60		
			584	0.22	वी.आर.बी. ड्रीम होम्स प्रा. लि. के नाम बारानी–2 मे रूप मे दर्ज है।	
			किता 07	3.265 मे से 3.045 हैक्टे.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 536 रकबा 0.92 हैक्ट., खसरा नम्बर 541 रकबा 0.50 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 1.42 हैक्ट. भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90बी आदेश दिनांक 05.04.2010 को जारी किया गया है एवं उक्त भूमि का फार्म हाउस के स्थान पर आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 8. 12.2023 को पारित किया गया है। ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 955 / 533 रकबा 0.1950 हैक्ट., खसरा नम्बर 534 रकबा 0.42 हैक्ट., खसरा नम्बर 535 रकबा 0.41 हैक्ट, खसरा नम्बर 540 रकबा 0.60 हैक्ट. व राजस्व ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 584 रकबा 0.22 हैक्ट. कुल किता 5 कुल रकबा 1.845 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 12.12.2023 वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना **"रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार"**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है		प्लाटेड ले–आउट है।			–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार"** (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर प्रस्तावित सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 2570.52 व.मी. है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई की आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है। अतः जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के आधार पर प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से लगते हुए सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है। प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी [illegible] की आवासीय योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–[illegible] के [illegible]स्तार	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		के रूप में आवासीय योजना ''रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान बी.टी. सड़क (18 मीटर) से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	योजना के दक्षिणी छोर पर स्थित विद्यमान सडक (ख.नं. 524) किस्म गै.मु. जविप्रा के नाम दर्ज है। विकासकर्ता द्वारा उक्त सड़क को 12 मीटर की चौड़ाई में प्रस्तावित करते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है, जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना मंगलम पार्क एवं रॉयल रेजीडेन्सी से लगते हुये स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में जो द्वारा टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही की गई है।	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (233/सी)		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	11730.69	47.81
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1173.61	04.78
3.	रिटेल कॉमर्शियल	126.00	00.51
4.	पार्किग	304.06	01.25
	A योग (1–4)	**13334.36**	**54.35**
5.	पार्क	1000.25	04.08
6.	प्ले ग्राउण्ड	717.52	02.92
7.	पब्लिक यूटिलिटी	981.64	04.00
8.	सुविधा क्षेत्रफल	981.84	04.0
9.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.20
10.	मोबाईल टॉवर	38.81	00.16
11.	पीयू (टॉयलेट)	10.00	0.04
12.	योजना सडक	7431.71	30.25

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	B योग (5–12)	**11201.77**	**45.65**
	कुल क्षे त्रफल A + B	**24536.13**	**100.00**
1.	खातेदार व्यावसायिक	951.75	16.09 / 25.00
	खातेदार 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	526.71	08.91
2.	जविप्रा व्यावसायिक	1338.18	22.63
	जविप्रा 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	526.71	08.91
3.	ZDP की 60 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	2570.52	43.46
	C योग	**5913.87**	**100.00**
	कुल योजना क्षेत्र A + B + C	**30450.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 111/एन पर की गई है।		

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

प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 एजेण्डा संख्या 10 पर रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः–

समिति का निर्णयः–

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

1. *प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के अनुसार आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) में उल्लेखित निम्नलिखित आंतरिक विकास कार्यो का विवरण के अनुरूप रिपोर्ट तैयार कर संलग्न की जावेगी। उक्त रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप है अथवा नही का सत्यापन अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें ।*
2. *प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अ[illegible]त भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी /प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा [illegible] अंकित करवाते*

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।

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

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

उक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आवेदित योजना हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान के क्रम मे जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित डी.पी.आर. की प्रति प्रस्तुत की गई है। प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत संशोधित ले–आउट मानचित्र एवं प्रस्ताव के क्रम मे प्रकरण के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार हैः–

1. प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रभावी होने से पूर्व जारी है। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 01.08.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः–

"पूर्व मे अनुमोदित प्रकरणों मे संशोधन/एक्सटेंशन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"

उक्त निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही कर प्रस्ताव भिजवाया गया है। उल्लेखनीय है कि जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 01.08.2025 मे बिन्दु संख्या 03 मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के लागू होने से पूर्व के प्रकरणों मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जा सकने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे मूल योजना टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत अनुमोदित की गई है। प्रश्नगत योजना के विस्तार के रूप मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के लागू होने से पूर्व जारी धारा 90ए के आदेशों मे सम्मिलित भूमि पर अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाना है अथवा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाना है के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। चूंकि जोन द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90बी के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी आदेश दिनांक 05.04.2010 को संशोधित कर दिनांक 08.12.2023 को आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त धारा 90ए के आदेश मे अंकित भूमि एवं दिनांक 12.12.2023 को जारी धारा 90ए के आदेश मे अंकित भूमि को सम्मिलित करते हुये पूर्व मे अनुमोदित योजना रॉयल रेजीडेन्सी फेज–I के विस्तार के रूप मे योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण मे दो पृथक–पृथक धारा 90 ए के आदेशो की भूमि सम्मिलित होने के क्रम मे पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. **प्रश्नगत प्रकरण मे वर्तमान में आवेदक वीआरबी होम्स है, पूर्व में अनुमोदित [illegible] रॉयल रेजिडेन्सी फेज–I में आवेदक गोकुल कृपा है। दोनों आवेदक भिन्न है। [illegible] में**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

<u>प्रस्तावित होने के क्रम में दोनों आवेदक एक होना आवश्यक है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।</u>

4. प्रश्नगत प्रकरण मे दिनांक 12.12.2023 को जारी धारा 90ए के आदेशो मे ग्राम भम्भोरिया, खसरा नम्बर 584 क्षेत्रफल 2200.00 वर्गमीटर सम्मिलित है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन स्तरीय समिति द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरें की भूमि को योजना मे सम्मिलित नही किया गया है। पत्रावली में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र संलग्न है जिसमे विकासकर्ता द्वारा उक्त खसरें को छोडते हुये शेष खसरा नम्बर 955, 533, 534, 535, 540 कि धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत खसरे कि किस्म बारानी–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। प्रकरण मे उक्त खसरे की भूमि को छोडते हुये धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे सम्मिलित खसरा नम्बर 536 व 541 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही के उपरान्त परिवर्तित नही की गई है। जोन द्वारा संबंधित तहसील को पत्र मे माध्यम से उपरोक्त खसरो की किस्म आवसीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का प्रश्नगत योजना के क्षेत्रफल के अनुसार निर्धारित कैटेगिरी का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान बी.टी.सड़क (18 मीटर) से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 339 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर रखते हुये पूर्व मे योजना रॉयल रेजीडेन्सी का अनुमोदन किया जा चुका है। अत : उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा पर खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 12 मीटर रखते हुये मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त खसरे पर विद्यमान डब्ल्यू.बी.एम सडक एवं कार्ट ट्रेक निर्मित दर्शाया गया है। प्रश्नगत सडक पूर्वी दिशा की ओर योजना मंगलम पार्क व्यू मे जाकर मिलती है एवं पश्चिमी दिशा की ओर भी संचालित दर्शित है। नियमानुसार गै.मु.रास्ते की भूमि को 18 मीटर कायम किये जाने का प्रावधान है। प्रकरण मे उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. **<u>प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा न्यूनतम 3 प्रतिशत प्ले–ग्राउण्ड प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।</u>**
10. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। उक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम मे की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। प्रस्तावित भूखण्डो मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। **<u>प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 45 से 47 से लगभग 4 मीटर चौडाई में पार्किंग हेतु भूमि अतिरिक्त लिया जाना प्रस्तावित है</u>** [illegible] उक्त भूखण्ड मे अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये संशोधित मानचित्र [illegible] जिसे

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण मे बीपीसी–एलपी समिति की पूर्व बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र की सीडी संलग्न नही की गई है। अतः आवेदक से संशोधित मानचित्र की सीडी प्राप्त कर क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक, योजना की उत्तरी दिशा की ओर स्थित 24 मीटर सडक एवं दक्षिण दिशा की ओर स्थित खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु.रास्ता के मार्गाधिकार निर्धारण के उपरान्त प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण बीपीसी–एलपी की पूर्व बैठक दिनांक 19.08.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था एवं उक्त संशोधन के साथ प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया था। प्रश्नगत प्रकरण उक्त के क्रम में प्रस्तुत किया गया है किन्तु प्रश्नगत प्रकरण की मूल योजना गोकुल कृपा के नाम से प्रस्तावित है, जबकि उक्त योजना के विस्तार जो कि प्रश्नगत योजना है मे आवेदक का नाम वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अंकित किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी सीमा पर खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 12 मीटर रखते हुये मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त खसरे पर विद्यमान डब्ल्यू.बी.एम सडक एवं कार्ट ट्रेक निर्मित दर्शाया गया है। प्रश्नगत सडक पूर्वी दिशा की ओर योजना मंगलम पार्क व्यू मे 9 मीटर सडक से जाकर मिलती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 04, 05, 06, 07 व 09 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मूल योजना रॉयल रेजिडेन्सी के विस्तार के रूप में प्रस्तावित होने के क्रम में प्रश्नगत योजना का अनुमोदन केवल दोनों योजनाओं के आवेदक समान होने की स्थिति में ही मान्य किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं उक्त का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) से करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रस्तावित योजना मे सम्मिलित खसरा नम्बर 536 व 541 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही के उपरान्त परिवर्तित नही की गई है। जोन द्वारा उपरोक्त खसरो की किस्म आवसीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने की कार्यवाही किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90ए व धारा 90बी शुदा भूमियों को सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित किये जाने के क्रम में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित खसरा नं. 584 की भूमि को योजना में नही सम्मिलित किये जाने के क्रम में संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रस्तावित भूखण्डो मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 45 से 47 से लगभग 4 मीटर चौडाई में पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
9. प्रश्नगत योजना में न्यूनतम 7 प्रतिशत पार्क/प्ले–ग्राउण्ड कायम किया जावें। जिसमें से न्यूनतम 3 प्रतिशत प्ले–ग्राउण्ड एवं न्यूनतम 3 प्रतिशत पार्क (न्यूनतम 1000 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित मानचित्र की सीडी प्राप्त कर क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।
11. प्रश्नगत भूमि के दक्षिण दिशा की ओर स्थित खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु.रास्ता निजी खातेदारी के अंतर्गत होने तथा पूर्व कमिटमेंट के क्रम में उक्त खसरें के मध्य से दोनों ओर 6–6 मीटर रखते हुए 12 मीटर सडक कायम की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक, योजना की उत्तरी दिशा की ओर स्थित 24 मीटर सडक एवं दक्षिण दिशा की ओर स्थित खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु. रास्ता पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः [illegible] अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का [illegible]शुल्क ([illegible]योजना) से

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।

14. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
15. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
16. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।
17. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
18. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
19. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–07 (410/03.10.2025)</u>

विषयः– किसान रियल इन्फा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी द्वारा ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 1372/217 रकबा 0.1650 हैक्ट, 1374/218 रकबा 1.17 हैक्ट, 1376/222 रकबा 0.52 हैक्ट, 205 रकबा 0.01 हैक्ट, 203 रकबा 0.02 हैक्ट, 1369/207 रकबा 0.4050 हैक्ट, 202/1148 रकबा 0.04 हैक्ट, 208 रकबा 0. 04 हैक्ट, 202 रकबा 0.43 हैक्ट, 212 रकबा 0.06 हैक्ट, 204 रकबा 0.40 हैक्ट, 215 रकबा 0.70 हैक्ट, 202/1147 रकबा 0.03 हैक्ट, 216 रकबा 0.63 हैक्ट, 1453/278 रकबा 1.00 हैक्ट, 1456/279 रकबा 1.7260 हैक्ट, 1458/280 रकबा 2.6540 हैक्ट, 105 रकबा 0.59 हैक्ट, 117 रकबा 0.51 हैक्ट, 118 रकबा 0.10 हैक्ट, 119 रकबा 0.74 हैक्ट, 120 रकबा 0.44 हैक्ट, कुल किता 22 कुल रकबा 12.38 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय योजना "वीआरबी ग्लोबल सिटी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.7.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 13.08.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 14.8.2025 सी.सी.सी. क्रमांक– 242692

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण	पृष्ठ

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

						संख्या
1.	आवेदक का नाम		किसान रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी पंजीकृत कार्यालय बेसमेन्ट, प्लाट नं. 4, नारायण एनक्लेव, मान्यावास, मानसरोवर, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 1372/217 रकबा 0.1650 हैक्ट, 1374/218 रकबा 1.17 हैक्ट, 1376/222 रकबा 0.52 हैक्ट, 205 रकबा 0.01 हैक्ट, 203 रकबा 0.02 हैक्ट, 1369/207 रकबा 0.4050 हैक्ट, 202/1148 रकबा 0.04 हैक्ट, 208 रकबा 0.04 हैक्ट, 202 रकबा 0.43 हैक्ट, 212 रकबा 0.06 हैक्ट, 204 रकबा 0.40 हैक्ट, 215 रकबा 0.70 हैक्ट, 202/1147 रकबा 0.03 हैक्ट, 216 रकबा 0.63 हैक्ट, 1453/278 रकबा 1.00 हैक्ट, 1456/279 रकबा 1.7260 हैक्ट, 1458/280 रकबा 2.6540 हैक्ट, 105 रकबा 0.59 हैक्ट, 117 रकबा 0.51 हैक्ट, 118 रकबा 0.10 हैक्ट, 119 रकबा 0.74 हैक्ट, 120 रकबा 0.44 हैक्ट, कुल किता 22 कुल रकबा 12.38 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1372/217	0.1650	गै.मु.आबादी	
			1374/218	1.17	गै.मु.आबादी	
			1376/222	0.52	गै.मु.आबादी	
			205	0.01	गै.मु. झारडा	
			203	0.02	गै.मु.चाह	
			1369/207	0.4050	बारानी 2	
			202/1148	0.04	बारानी 2	
			208	0.04	बारानी 2	
			202	0.43	बारानी 2	
			212	0.06	गै.मु.चाह	
			204	0.40	बारानी 2	
			215	0.70	बारानी 2	
			202/1147	0.03	बारानी 2	
			216	0.63	बारानी 2	
			1453/278	1.00	बारानी 3	
			1456/279	1.7260	बारानी 3	
			1458/280	2.6540	बारानी 3	
			105	0.59	बा[illegible]	
			117	0.51	बारानी 2	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

					जाव 2	
			118	0.10	गै.मु.चाह	
			119	0.74	चाही 2 जाव 2	
			120	0.44	बारानी 2	
			किता 22	12.38		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			1372/217	0.1650		
			1374/218	1.17		
			1376/222	0.52		
			205	0.01		
			203	0.02		
			1369/207	0.4050		
			202/1148	0.04		
			208	0.04		
			202	0.43		
			212	0.06		
			204	0.40		
			215	0.70		
			202/1147	0.03		
			216	0.63		
			1453/278	1.00		
			1456/279	1.7260		
			1458/280	2.6540		
			105	0.59		
			117	0.51		
			118	0.10		
			119	0.74		
			120	0.44		
			किता 22	12.38		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 1372/217 रकबा 0.1650 हैक्ट, 1374/218 रकबा [illegible] हैक्ट, 1376/222 रकबा 0.52 हैक्ट, 205 रकबा [illegible] हैक[illegible]03			—

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		रकबा 0.02 हैक्ट, 1369/207 रकबा 0.4050 हैक्ट, 202/1148 रकबा 0.04 हैक्ट, 208 रकबा 0.04 हैक्ट, 202 रकबा 0.43 हैक्ट, 212 रकबा 0.06 हैक्ट, 204 रकबा 0.40 हैक्ट, 215 रकबा 0.70 हैक्ट, 202/1147 रकबा 0.03 हैक्ट, 216 रकबा 0.63 हैक्ट, 1453/278 रकबा 1.00 हैक्ट, 1456/279 रकबा 1.7260 हैक्ट, 1458/280 रकबा 2.6540 हैक्ट, 105 रकबा 0.59 हैक्ट, 117 रकबा 0.51 हैक्ट, 118 रकबा 0.10 हैक्ट, 119 रकबा 0.74 हैक्ट, 120 रकबा 0.44 हैक्ट, कुल किता 22 कुल रकबा 12.38 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 13.08.2025 को किसान रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना **"वीआरबी ग्लोबल सिटी"**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"वीआरबी ग्लोबल सिटी"** (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि नगरीय क्षेत्र की सीमा से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग अधिकांश भाग U2 HIZ व आंशिक भाग ग्रामीण दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग अधिकांश भाग U2 HIZ व आंशिक भाग ग्रामीण दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि को 12 मीटर सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है		

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 30 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई की आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है। अतः जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के आधार पर प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से लगते हुए सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग अधिकांश भाग U2 HIZ व आंशिक भाग ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. क्षेत्रफल पर 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 12 मीटर सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
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।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

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 (217 / सी)

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत	
1.	आवासीय	56095.33	48.32	
2.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. (आवासीय का 10 प्रतिशत)	5609.57	04.83	
3.	इन्फोर्मल कॉमर्शियल	504.00	00.43	
4.	पार्किंग	1065.72	00.93	
5.	सुविधा	4643.55	04.00	
6.	पब्लिक यूटिलिटी	4643.51	04.00	
7.	पार्क	4644.87	04.00	
8.	प्ले ग्राउण्ड	3486.39	03.00	
9.	वॉटर हार्वेस्टिंग	234.16	00.20	
10.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.04	
11.	मोबाईल टॉवर	50.97	00.04	
12.	पी.यू.	11.83	00.01	
13.	18 मीटर सडक	622.65	00.54	
14.	योजना सडक	34418.02	29.66	
	कुल क्षेत्रफल	**116080.56**	**100**	
1.	खातेदार सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	1588.57	20.58	25.00
2.	खातेदार 24 व 9 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	341.29	04.42	
3.	जविप्रा सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	1365.67	17.69	22.11
4.	जविप्रा 24 व 9 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	341.29	04.42	
3.	ZDP–16 की 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	4082.62	52.89	
	कुल क्षेत्रफल	**7719.44**	**100.00**	
	कुल आवेदित भूमि	**123800.00**	**100.00**	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान	नही।	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:—</u>** पत्रावली के पैरा 18 / एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:—</u>** 1. प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र अपठनीय पैमाने पर प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र सही पठनीय पैमाने पर प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आवेदन के समय पंजीयन प्रमाण—पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। जिसके क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यो के संबंध मे योजना की डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार उक्त डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। प्रकरण मे विकासकर्ता का प्रश्नगत योजना के क्षेत्रफल के अनुसार निर्धारित कैटेगिरी का पंजीयन प्रमाण—पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान—15 में अधिकांश भाग यू—2 एच.आई.जेड. व आंशिक भाग ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार यू—2 एच.आई.जेड. में इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 24 मीटर सड़क का प्रावधान है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 12.3800 हैक्टे. है एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ले—आउट मानचित्र में ग्रामीण भू—उपयोग में ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. भूखण्ड, पार्क, पब्लिक यूटिलिटी, सुविधा क्षेत्र व सडक प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के बिन्दु 10.7 मे सामान्य प्रावधान अनुसार उक्त ग्रामीण क्षेत्र उपरोक्त गतिविधिया अनुज्ञेय होने का उल्लेख किया गया है। डीपीसीआर के उक्त प्रावधान में अर्फोडेबल हाउसिंग प्रोजेक्ट का उल्लेख है, जबकि प्रश्नगत योजना मानचित्र में योजना के ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूखण्डों को ग्रामीण भू—उपयोग में अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच खसरा नम्बर 20 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज तथा दक्षिण दिशा मे जोनल विकास योजना—16 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से पहुंच प्राप्त होती है। आवेदित भूमि के उत्तरी—पूर्वी भाग मे निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना ड्रीम वर्ल्ड सिटी सिटी मे उक्त खसरा नम्बर 20 को (गै.मु.रास्ता) कर मार्गाधिकार 18 मीटर रखते हुये अनुमोदन किया गया है। उक्तानुसार ही प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र मे खसरा नम्बर 20 को मार्गाधिकार 18 मीटर दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू—2 भू—उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। उक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त सैक्टर व्यावसायिक क्षेत्र में पूर्वी दिशा में जविप्रा के पक्ष में [illegible] भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग से लगते हुए जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित [illegible] सिटी योजना में		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित व्यावसायिक भाग को सम्मिलित करते हुए भूखण्ड सृजित किया जाकर PWC की बैठक में अनुमोदन करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों के अग्र भाग की चौडाई 4.00 मीटर रखी गई है। नियमानुसार ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्डों के अग्र भाग की चौडाई न्यूनतम 4.50 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण मे ले–आउट मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 352 के पूर्वी दिशा मे पूर्व अनुमोदित योजना ड्रीम वर्ल्ड सिटी के अनुमोदित पार्क तथा उक्त भूखण्ड के मध्य 1.50 मीटर फुटपाथ नहीं दर्शाया गया है। उक्त के अतिरिक्त योजना में प्रस्तावित पार्क / प्ले–ग्राउण्ड एवं योजना के भूखण्डों के मध्य कई स्थानों पर फुटपाथ नही दर्शाया गया है। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं योजना में प्रस्तावित 24 मीटर सडक के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। मास्टर विकास योजना के अनुसार 18 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्ड अनुज्ञेय नही है। अतः प्रश्नगत योजना में 30 मीटर सडक एवं योजना में प्रस्तावित 24 मीटर सडक के जंक्शन पर प्रस्तावित भूखण्डों को आवासीय भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 209 किस्म गै.मु.तलाई के साथ प्रस्तावित 9 मीटर सडक का आंशिक भाग जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 202 / 1149 में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग में प्रस्तावित सडक हेतु नियमानुसार राशि ली जाकर अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित कई सडकों की चौडाई उनकी प्रस्तावित लम्बाई के अनुसार नही रखी गई है। अतः योजना में प्रस्तावित सडकों की चौडाई व लम्बाई टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। 11. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना के मध्य आवेदक के स्वामित्व का खसरा नं. 118 रकबा 0. 10 हैक्ट. किस्म गै.मु. चाह स्थित है, प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त खसरे में 12 मीटर सड़क, पार्क व पब्लिक यूटिलिटी प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त गै.मु. चाह के खसरे में प्रस्तावित पब्लिक यूटिलिटी को खुले के / रेन वाटर हार्वेस्टिंग के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे योजना के उत्तरी–पश्चिमी दिशा में लगते हुए खसरा नं. 209, 210 व खसरा नं. 211 किस्म गै. मु.तलाई स्थित है। मास्टर विकास योजना 2025 में जी–1 भू–उपयोग के साथ रखे जाने वाले बफर के संबंध में जविप्रा द्वारा दिनांक 04.08.2023 को जारी अधिसूचना अनुसार उक्त खसरों के साथ लगते हुए 9 मीटर बफर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के अनुसार योजना में कुल 566 आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के क्रम में कुल 57 फुटकर व्यावसायिक दुकानें रखा जाना प्रस्तावित है तथा बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11. 2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे / पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 5 मोबाइल टावर प्रस्तावित किये गये है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार योजना में कुल 6 मोबाइल टावर दिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक व गै.मु.रास्ते की भूमि पर प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	16. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 17. प्रश्नगत योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 12.3800 हैक्टे. है एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है तथा प्रश्नगत योजना का जोनल विकास योजना में भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड व आंशिक भाग ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में ग्रामीण भू–उपयोग से प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड, पार्क, पब्लिक यूटिलिटी, सुविधा क्षेत्र व सडक प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा जेडएलसी में मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के बिन्दु 10.7 मे सामान्य प्रावधान अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में उपरोक्त गतिविधिया अनुज्ञेय होने का उल्लेख करते हुए प्रकरण प्रेषित किया गया है किन्तु डीपीसीआर के उक्त प्रावधान में ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत अर्फोडेबल हाउसिंग प्रोजेक्ट का उल्लेख है, जबकि प्रश्नगत योजना मानचित्र में योजना के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 08 व 10 से 15 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''वीआरबी ग्लोबल सिटी'' 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में योजना ले–आउट मानचित्र को पठनीय पैमाने पर खसरा सुपरईम्पोजशन प्रमाणित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना के ग्रामीण भू–उपयोग क्षेत्र के अंतर्गत केवल पार्क, पब्लिक यूटिलिटी, सुविधा क्षेत्र व सडक प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।**
5. **प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूमि को जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75 : 25 के अनुपात में भूखण्ड कायम किये जावें। प्रश्नगत प्रकरण में योजना के मध्य से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के उत्तरी ओर प्रस्तावित जविप्रा के पक्ष में सैक्टर व्यावसायिक भूमि पर विद्यमान सडक गुजर रही है एवं वर्तमान में उक्त सडक से ही पहुँच उपलब्ध हो रही है। जोनल विकास योजना की 30 [illegible]क मौके पर**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

निर्मित नही है। अतः उक्त भू–भाग को विद्यमान सडक के रूप में प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग से प्रभावित भूमि को आवेदक के 25 प्रतिशत भाग में सम्मिलित किया जावें।

6. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में नियमानुसार ई.डब्ल्यू.एस भूखण्डों के अग्र भाग की चौडाई न्यूनतम 4.50 मीटर एवं एल.आई.जी. के भूखण्डों के अग्र भाग की चौडाई न्यूनतम 6 मीटर रखी जावें।
7. प्रस्तावित योजना में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखा जावें।
8. प्रश्नगत योजना में 30 मीटर सडक एवं योजना में प्रस्तावित 24 मीटर सडक के जंक्शन पर प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्डों को आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए उक्त भूखण्डों को जविप्रा के पक्ष में आरक्षित रखा जावें।
9. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित कई सडकों की चौडाई उनकी प्रस्तावित लम्बाई के अनुसार नही रखी गई है। अतः योजना में प्रस्तावित सडकों की चौडाई व लम्बाई टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार रखी जावें।
10. प्रस्तावित योजना में खसरा नं. 118 व 209 गै.मु. चाह के खसरे की भूमि को खुले /रेन वाटर हार्वेस्टिंग के रूप में रखा जावें।
11. प्रश्नगत योजना के उत्तरी में स्थित खसरा नं. 210, 209 व 211 गै. मु.तलाई के बाहरी छोर पर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के क्रम में 9 मीटर बफर सडक के रूप में कायम किया गया है। उक्त प्रस्तावित 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट खसरा नं. 209 व 211 के अनुसार कायम किया गया है। उक्त सडक का आंशिक भाग जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 202/1149 में प्रस्तावित होने के क्रम में उक्त 9 मीटर सडक से प्रभावित खसरें के भाग के क्षेत्रफल की भूमि के समानुपात में भूमि खसरा नं. 202/1149 की भूमि के साथ जविप्रा के पक्ष में योजना में प्रस्तावित किया जावें ताकि उक्त खसरें का क्षेत्रफल राजस्व रिकॉर्ड अनुसार कायम रखा जावें। उक्त खसरें की भूमि एवं आवेदक द्वारा योजना में समर्पित भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया जावें एवं उक्त का अंकन लैण्ड बैंक में दर्ज करवाया जावें। उक्त भूमि का जोन द्वारा पृथक से प्रस्ताव तैयार कर निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् सक्षम समिति के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जावें।
12. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के अनुसार योजना में कुल 566 आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के क्रम में कुल 57 फुटकर व्यावसायिक दुकानें रखा जाना प्रस्तावित है किन्तु उक्त दुकानों के अनुसार पार्किंग प्रस्तावित नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए तथा बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार रखा जावें।
13. प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 6 मोबाईल टावर प्रस्तावित किये जावें।
14. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित जन सुविधा हेतु भूमि को एक ही ओर से प्रस्तावित की गई है। उक्त भूमि को भविष्य में जन सुविधा हेतु पृथक–पृथक सुविधाओं हेतु

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

भूमि को विभाजित किया जावेंगा। उक्त के क्रम में भूखण्ड पर पहुँच पर्याप्त नही होने के दृष्टिगत उक्त भूमि को रि–प्लान किया जावें। उक्त का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त किये जाने के पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें। 15. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक व आवेदित भूमि के उत्तरी–पूवी भूमि में गै.मु. रास्ते की भूमि पर प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु नि:शुल्क समर्पित करवाया जावें। 16. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अत: उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। 17. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 18. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें। 19. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है। 20. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 21. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 22. 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 संख्या:–08 (410/03.10.2025)</u>

विषय:– श्री मनोज कुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मुख्त्यारआम सत्यनारायण बेरीवाल पुत्र श्री रतन लाल बेरीवाल द्वारा ग्राम मानपुर टीलावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा [illegible] 230 रकबा 2.42 हैक्ट. व खसरा नम्बर 231 रकबा 0.33 हैक्ट. कुल किता 02 कुल र[illegible] 2.75 [illegible]ट.	जोन–11

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><td colspan="6">निजी खातेदारी की आवासीय योजना "बागेश्वर सिटी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 06.03.2024 सी.सी.सी. क्रमांक–224766
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 06.05.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.05.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री मनोज कुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मुख्त्यारआम सत्यनारायण बेरीवाल पुत्र श्री रतन लाल बेरीवाल जाति मीणा निवासी 2608, तेलीपाड़ा, चौडा रास्ता, 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 मानपुर टीलावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 230 रकबा 2.42 हैक्ट. व खसरा नम्बर 231 रकबा 0.33 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 2.75 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">173.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>230</td><td>2.42</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>231</td><td>0.33</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>किता 02</td><td>2.75</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="4">जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>230</td><td>2.42</td></tr>
<tr><td>231</td><td>0.33</td></tr>
<tr><td>किता 02</td><td>2.75</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 मानपुर टीलावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 230 रकबा 2.42 हैक्ट. व खसरा नम्बर 231 रकबा 0.33 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 2.75 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 06.05.2025 को श्री मनोज कुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मुख्त्यारआम सत्यनारायण बेरीवाल पुत्र श्री रतन लाल बेरीवाल के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय योजना "बागेश्वर सिटी"</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"बागेश्वर सिटी"** (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर व 18 मीटर प्रस्तावित सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि 30 वर्गमीटर सडक के सहारे प्रस्तावित 15 मीटर की सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग आंशिक सेक्टर व्यवसायिक व आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना शिव रेजीडेन्सी–द्वितीय से 30 फीट ROW जिसमें 3.75 मीटर डामर रोड़ निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान	संलग्न है। संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	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।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (125/सी)**

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	10157.84	62.27
2.	इन्फोर्मल व्यवसायिक	504.66	03.09
3.	पार्क	855.93	05.25
4.	एस.डब्ल्यू.एम. + मोबाईल टॉवर	70.00	00.43
5.	योजना सडक	4723.44	28.96
	कुल योजना क्षेत्रफल	**16311.87**	**100.00**
1.	**खातेदार सेक्टर व्यवसायिक/आवासीय क्षेत्रफल**	2797.03	25.00
2.	**जविप्रा सेक्टर व्यवसायिक क्षेत्रफल**	1478.52	13.22
3.	**ZDP की 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल**	**6912.57**	**61.78**
	कुल सेक्टर व्यवसायिक योजना क्षेत्रफल	**11188.12**	**100.00**
	कुल आवेदित भूमि	**27500.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत	नही।	–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः—** पत्रावली के पैरा 13/एन पर की गई है।		

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 06.05.2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना शिव रेजीडेन्सी—द्वितीय से 30 फीट ROW जिसमें 3.75 मीटर डामर रोड़ निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत 30 फीट सडक शिव रेजीडेन्सी द्वितीय—ब्लॉक बी एवं शिव रेजीडेन्सी—द्वितीय ब्लॉक सी दोनो योजनाओं मे प्रस्तावित है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 मे 30 फीट सडकों को पहुंच मार्ग के रूप मे प्रस्तावित किये जाने के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया हैः—

   "यदि भविष्य में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार विशेष परिस्थिति मानते हुए 30 फीट सडक पर धारा 90 की कार्यवाही हेतु प्रकरण प्राप्त होता है एवं उक्त आदेश के तहत् धारा 90ए की कार्यवाही की जाती है उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना में कम से कम एक सडक, भूमि के एक छोर से दूसरे छोर तक 12 मीटर सडक मार्गाधिकार में कायम किया जाना अनिवार्य होगा ताकि भविष्य में अन्य आस—पास के प्रकरणों मे उक्त पहुंच मार्ग के अनुसरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग की पूर्ति हो सकें।"

   प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक से उपलब्ध करवाया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे कोई भी 12 मीटर सडक प्रस्तावित नही की गई है, परन्तु आवेदित भूमि मे से जोनल विकास योजना की दो 30 मीटर सडके गुजर रही है, जो कि वर्तमान मे मौके पर विकसित दर्शित नही है। अतः प्रकरण मे पहुंच मार्ग के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—16 की प्रस्तावित 30 मीटर व 18 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना—16 की प्रस्तावित 30 मीटर का अलाइनमेंट पूर्व मे अनुमोदित योजना शिव रेजीडेन्सी द्वितीय—ब्लॉक बी (वर्ष 2014 मे अनुमोदित) एवं सिल्वर सिटी ब्लॉक—ए (वर्ष 2009 मे अनुमोदित) मे भिन्न दर्शित है। आवेदित भूमि उक्त दोनो योजनाओं के मध्य स्थित भूमि मे प्रस्तावित है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना—16 के मानचित्र अनुसार उक्त 30 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिमी की ओर प्रस्तावित) जोनल विकास योजना—16 की सीमा तक लम्बी दूरी मे प्रस्तावित है। जोन द्वारा उक्त सडक पर अन्य कमिटमेंट होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि मे उक्त सडक का अलाइनमेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जाकर सडक के शेष भाग के संबंध मे जोन द्वारा कमिटमेंट मौका स्थिति आदि की जॉच कर एवं पृथक से प्रस्ताव तैयार कर सडक के अलाइनमेंट के निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा मे भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

   30 मीटर सडक के उत्तर से दक्षिणी की ओर प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाइनमेंट पत्रावली मे संलग्न मानचित्र अनुसार पूर्व कमिटमेंट अनुसार आंशिक भिन्न दर्शित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त सडक का अलाइनमेंट कमिटमेंट अनुसार रखा जाकर मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

   उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे पूर्व से पश्चिम [illegible] प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाइनमेंट निजी [illegible] सिल्वर

Signature Not Verified
Digitally Signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

सिटी ब्लॉक–सी (वर्ष 2009 मे अनुमोदित) मे भिन्न दर्शित है। उक्त कमिटमेंट अनुसार आवेदित भूमि प्रश्नगत सडक से प्रभावित दर्शित नही है।

प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर सडको के अलाइनमेंट एवं अलाइनमेंट के निर्धारण हेतु प्रक्रिया के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 व 18 मीटर सडको से प्रभावित है। अतः उक्त सडको से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड एस.सी.–13 दो 30 मीटर की सडकों के जंक्शन पर स्थित है। उक्त भूखण्ड को आवासीय भूखण्ड हेतु प्रस्तावित किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण मे पत्रावली मे संलग्न कमिटमेंट मानचित्रो अनुसार आवेदित भूमि के पूर्व, पश्चिम एवं उत्तर दिशा की ओर जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजनाओं की खसरा सीमा एवं आवेदित भूमि की खसरा सीमा के मध्य अतिरिक्त भूमि (गेप) दर्शित है। प्रकरण मे जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजनाओं एव आवेदित भूमि की खसरा सीमा की पुनः सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर योजना सीमा से लगते हुये पूर्व अनुमोदित योजना का पार्क स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त पार्क से लगते हुये भूखण्ड संख्या 75, 76, 95, 96 एवं 98 व 99 व पार्क के मध्य बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क की भूमि को दो भागों मे प्रस्तावित किया गया है। उक्त पार्क की भूमि पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी ब्लॉक–ए एवं शिव रेजीडेन्सी द्वितीय ब्लॉक–बी के आवासीय भूखण्डों से लगते हुये प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04. 2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे पार्क व पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी ब्लॉक–ए एवं शिव रेजीडेन्सी द्वितीय ब्लॉक–बी के आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. बी.पी.सी. (एल.पी.) की 363वीं बैठक दिनांक 13.08.2024 के एजेण्डा संख्या 06 के बिन्दु संख्या 4 में ''प्रश्नगत भूमि में से सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी पृथक करने पर योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. के कम होता है। पूर्व में एक अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत योजना में भी 2 हैक्ट. तक के प्रावधान लागू किये जावें।'' निर्णय लिया गया है। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा योजना में सैक्टर सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्रफल को कम करने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल 1.188 हैक्ट. रहने से 2 हैक्ट. तक की योजना के प्रावधान अनुसार योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे प्रस्तावित पार्क की भूमि को अनियमित आकार मे एवं पट्टीनुमा रूप मे प्रस्तावित किया गया है। अतः पार्क की भूमि को योजना मे नियमित आकार मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित दों 30 मीटर सडकों एवं उक्त सडको के सहारे स्थित 15 मीटर गहराई में व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। उक्त सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भाग है। आवेदक द्वारा 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. आवेदित भूमि मे से उत्तर से दक्षिण की तरफ प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के पूर्वी दिशा की ओर सेक्टर कॉमर्शियल भाग मे पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित की ग[illegible]त भूखण्ड मे 30 मीटर सडक के अनुसार सेटबेक प्रस्तावित किये जाने पर निर्माण योग्य क्षेत्र[illegible] प्राप्[illegible]ही होता है एवं

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

उक्त पार्क की भूमि के पश्चात् पूर्वी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी ब्लॉक ए के पार्क की भूमि स्थित है। अतः उक्त पार्क को समिति द्वारा मान्य किया जाकर उक्त के क्षेत्रफल की गणना सेक्टर व्यावसायिक की गणना से पृथक की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 51 से 57 जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक की सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। परन्तु उपरोक्त भूखण्डों व 30 मीटर सडक के मध्य अन्य निजी खातेदारी की पट्टीनुमा भूमि स्थित है। जिसके फलस्वरूप प्रश्नगत भूखण्डों को 30 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध नही हो रही है। प्रकरण मे सेक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग मे सृजित भूखण्डों को सेक्टर व्यावसायिक की गणना मे सम्मिलित किये जाने एवं उक्त भूखण्डों की पहुंच के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड संख्या एस.सी.–18 से एस.सी.–20 की गहराई सेक्टर व्यावसायिक भूखण्डों हेतु निर्धारित गहराई से अधिक प्रस्तावित की गई है। उक्त भूखण्डों की गहराई नियमानुसार 15 मीटर रखे जाने पर पट्टीनुमा भूमि शेष रहती है जिसका स्वतंत्र उपयोग संभव नही है। अतः उक्त भूखण्डों की नाप के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

16. आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा पर आंशिक भाग का उपयोग प्रस्तावित योजना मानचित्र मे अंकित नही किया गया है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः जॉच की जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

17. प्रकरण मे प्रस्तावित योजना के क्षेत्रफल गणना हेतु सी.डी. संलग्न नही की गई है। अतः प्रकरण मे क्षेत्रफल गणना की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

18. आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर 246 किस्म चारागाह स्थित है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त भूमि पर सेक्टर व्यावसायिक हेतु प्लानिंग कर एवं जविप्रा हेतु प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड एस.सी.–1 को नियमित आकार मे प्लान किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित योजनाओं के मध्य Land locked स्थिति में स्थित है एवं प्रश्नगत योजना को पहुंच मार्ग पूर्व अनुमोदित योजनाओं की 9 मीटर सडक से उपलब्ध करवाया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे कोई भी 12 मीटर सडक प्रस्तावित नही की गई है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना में यदि 12 मीटर प्रस्तावित की जाती है तो उक्त सडक को आगे अन्य योजना अनुमोदित होने के क्रम में कायम किया जाना संभव नही है। जिसे समिति

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मे से जोनल विकास योजना की दो 30 मीटर सडके गुजर रही है, जो कि वर्तमान मे मौके पर विकसित दर्शित नही है किन्तु उक्त जोनल विकास योजना की सडकों के अलाईन्मेंट को पूर्व कमिटमेंट में भिन्न दर्शित होने के क्रम में प्रश्नगत योजना में भी उक्त अलाईन्मेंट को पूर्व कमिटमेंट के अनुसार ही कायम किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04, 06 से 12 व 15 से 18 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''बागेश्वर सिटी'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत योजना में से गुजर रही जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडकों के अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के क्रम में भिन्न प्रस्तावित होने के तहत् जोन द्वारा पृथक से उक्त सडकों के संशोधन हेतु प्रस्ताव तैयार कर बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा आगामी एक माह में किया जाना सुनिश्चित किया जावें।
2. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 व 18 मीटर सडको से प्रभावित है। अतः उक्त सडको से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजनाओं एव आवेदित भूमि की खसरा सीमा की पुनः सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित योजनाओं के मध्य स्थित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि के चारों ओर उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि एवं कब्जे से बाहर की भूमि के क्रम में जोन द्वारा राजस्व रिकॉर्ड एवं मौका स्थिति से प्रश्नगत भूमि की सुनिश्चितता करते हुए अतिरिक्त भूमि उपलब्ध होने की स्थिति में उक्त भूमि को भूखण्ड के रूप में जविप्रा के पक्ष में कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उक्त भूखण्ड यदि उपलब्ध होता है, जो उक्त का अंकन लैण्ड बैंक में दर्ज करवाने के पश्चात् ही योजना में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडकों का जंक्शन नियमानुसार कायम किया जावें एवं उक्त के पश्चात् योजना में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी की भूमि का भाग पर खातेदार व जविप्रा के मध्य 25 : 75 के अनुपात में भूमि प्रस्तावित की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर योजना सीमा से लगते हुये पूर्व अनुमोदित योजना का पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी के भाग में प्रस्तावित पार्क को सैक्टर व्यावसायिक के भाग के रूप में प्रस्तावित किया जावें तथा योजना में नियमानुसार 5 प्रतिशत पार्क कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. 18 से 2[illegible]ाई 15 मीटर

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

से अधिक होने के क्रम में उक्त भूखण्डों को मिश्रित के रूप में जोनल विकास योजना के प्रस्तावित उपयोग के अनुरूप कायम किया जावें। उक्त भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड पर उक्त अनुपात का अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे प्रस्तावित पार्क की भूमि को योजना मे नियमित आकार मे रखा जावें।
10. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी सीमा पर आंशिक भाग का उपयोग प्रस्तावित योजना मानचित्र मे अंकित नही किया गया है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः जॉच की जाकर उक्त भाग को भविष्य विस्तार अंकित करते हुए मानचित्र प्राप्त किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए सीडी प्रस्तुत की जावें ताकि क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच की जा सके।
12. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के दक्षिणी दिशा में स्थित जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 246 गै. मु.चारागाह की भूमि स्थित होने के क्रम में जोन द्वारा पृथक से प्रश्नगत भूमि के आस–पास स्थित अन्य जविप्रा स्वामित्व की भूमि की जॉच करते हुए उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए पृथक से प्लानिंग निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन करवाते हुए प्रस्ताव सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत कर अनुमोदन करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के दक्षिणी दिशा में स्थित जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 246 गै. मु.चारागाह की भूमि स्थित होने के क्रम में योजना में प्रस्तावित जविप्रा के पक्ष में सैक्टर व्यावसायिक एससी–01 भूखण्ड में खसरा नं. 246 की भूमि सम्मिलित करते हुए उक्त भूखण्ड को नियमित आकार दिया जावें।
14. प्रश्नगत योजना के सैक्टर व्यावसायिक भाग में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 51 से 57 को जविप्रा के पक्ष में रखा जावें। उक्त भाग की भूमि की प्लानिंग खसरा नं. 469 की भूमि का भाग प्राप्त होने के पश्चात् किया जावें किन्तु वर्तमान में उक्त भाग को लैण्ड बैंक में दर्ज करवाया जावें।
15. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
16. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
17. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
18. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
19. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।
20. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./लीजमनी/पुनर्ग्रहण

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

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

एजेण्डा संख्याः–09 (410/03.10.2025)

विषयः– गुरूकृपा बिल्डहोम जरिये पार्टनर श्री संजीव लश्करी द्वारा ग्राम बगरूखुर्द, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 331 रकबा 0.05 हैक्ट., ख.नं. 332 रकबा 0.02 हैक्ट., ख.नं. 333/1 रकबा 0.30 हैक्ट., ख.नं. 334 रकबा 0.09 हैक्ट., ख.नं. 335 रकबा 0.14 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 0.60 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**

संशोधित धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 08.11.2024 **सी.सी.सी. क्रमांक**

संशोधित धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 12.03.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 17.07.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		गुरूकृपा बिल्डहोम जरिये पार्टनर श्री संजीव लश्करी, पता 12–13, पटेल कॉलोनी, सरदार पटेल मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरूखुर्द, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 331 रकबा 0.05 हैक्ट., ख.नं. 332 रकबा 0.02 हैक्ट., ख.नं. 333/1 रकबा 0.30 हैक्ट., ख.नं. 334 रकबा 0.09 हैक्ट., ख.नं. 335 रकबा 0.14 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 0.60 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			331	0.05	चाही 2	
			332	0.02	जाव 2	
			333/1	0.30	चाही 2	
			334	0.09	चाही 2 जाव 2	
			335	0.14	चाही 2 जाव 2	
			किता 5	0.60		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	आवासीय प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			331	0.05		
			332	0.02		
			333/1	0.30		
			334	0.09		
			335	0.14		
			किता 5	0.60		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बगरूखुर्द, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 331 रकबा 0.05 हैक्ट., ख.नं. 332 रकबा 0.02 हैक्ट., ख.नं. 333/1 रकबा 0.30 हैक्ट., ख.नं. 334 रकबा 0.09 हैक्ट., ख.नं. 335 रकबा 0.14 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 0.60 हैक्ट. भूमि का इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 28.07.2023 को पारित किया जा चुका है। ग्राम बगरूखुर्द, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 331 रकबा 0.05 हैक्ट., ख.नं. 332 रकबा 0.02 हैक्ट., ख.नं. 333/1 रकबा 0.30 हैक्ट., ख.नं. 334 रकबा 0.09 हैक्ट., ख.नं. 335 रकबा 0.14 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 0.60 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 12.03.2025 गुरूकृपा बिल्डहोम जरिये पार्टनर श्री संजीव लश्करी 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।	एकल भूखण्ड का ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	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 आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विवरण अनुसार प्रभावित	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	है अथवा नहीं।	क्षेत्रफल कुल 451.00 वर्गमीटर है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 30 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई की आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है। जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के तहत प्रकरण मे फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने प्रस्तावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार U2-HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार U2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि खसरा नंबर राजस्व ग्राम बगरुखुर्द की मूल आबादी खसरा नंबर 529 से 500 मीटर की परिधि मे स्थित है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08. 2023 व 24.06.2019 की पालना में आवेदित भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर बनी हुई 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि के समक्ष 18 मीटर से अधिक आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

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 मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। सर्वे प्लान की प्रति 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। जोन द्वारा कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (92/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल**	6000.00
2.	**ZDP की 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल**	451.00
3.	**प्रस्तावित 12 मीटर सडकों से प्रभावित क्षेत्रफल**	830.00
4.	**प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल**	4719.00

27	ले–आउट मे 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।	प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 90/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:** 1. प्रकरण मे इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दि[illegible] 28.[illegible]023 को जारी		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

किये गये थे। तत्पश्चात् प्रकरण को बी.पी.सी. एल.पी. की 342वी बैठक दिनांक 26.09.2023 मे रखा जाकर वेयर हाउस हेतु एकल पट्टा अनुमोदन किया गया था। उक्त अनुमोदन के क्रम मे जोन द्वारा आवेदक को मांग पत्र दिनांक 15.10.2024 को जारी किया गया, परन्तु आवेदक द्वारा मांग पत्र अनुसार राशि जमा नही करवाई गई है। वर्तमान मे आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसके क्रम मे जोन द्वारा दिनांक 12.03.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जा चुके है। उक्त जारी धारा 90ए के संशोधित आदेश को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 23.07.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। प्रकरण मे संशोधित धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 की अधिसूचित होने से पूर्व दिनांक 12. 03.2025 को जारी किये जा चुके थे। अतः प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुरूप कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण., मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 मे 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 ग्राम बगरूखुर्द की मूल आबादी के खसरा नं. 529 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर बनी हुई 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि के समक्ष 18 मीटर से अधिक आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक मे निहित खसरा नम्बर 329 किस्म गै.मु.सडक जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है, एवं प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक है। उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक का अलाईनमेंट मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना मे भिन्न–भिन्न दर्शित है। पूर्व मे बी.पी.सी. एल.पी. समिति द्वारा प्रकरण मे उक्त सडक का अलाईनमेंट मौका स्थिति अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया था एवं मौका स्थिति अनुसार संशोधन करवाये जाने का उल्लेख था किन्तु वर्तमान में उक्त के संबंध में कोई कार्यवाही नही की गई है। जोन उक्त सडक पर पूर्व कमिटमेंट होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईनमेंट मे 0.67 मीटर की भिन्नता है एवं सडक का अलाईनमेंट मौका स्थिति अनुसार रखे जाने पर आवेदक की अधिक भूमि सडक मार्गाधिकार से प्र[illegible] है। प्रकरण मे

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	उक्त सडक के अलाईनमेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। अतः आवेदित भूमि सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित होने के क्रम मे नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने प्रस्तावित है। 7. पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर व पूर्वी दिशा की ओर मौके पर विद्यमान डब्ल्यू.बी.एम. सडके स्थित है। पूर्व मे बी.पी.सी. एल.पी. की 342वी बैठक दिनांक 26.09.2023 मे उक्त विद्यमान सडकों को मध्य से 6–6 मीटर भूमि लेते हुये 12 मीटर चौडाई मे रखे जाने का निर्णय लिया गया था। उपरोक्त के क्रम मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे उक्त सडको का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर खसरा नम्बर 331/1, 335/1 एवं 336 किस्म गै.मु. जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। जोन द्वारा उक्त खसरा पर पूर्व कमिटमेंट होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया हे। जोन द्वारा उक्त खसरो पर कमिटमेंट के संबंध मे पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का पूर्ण मार्गाधिकार उपलब्ध नही है। जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में केवल 12 मीटर में सडक उपलब्ध है तथा 18 मीटर आर.ओ.डब्ल्यू में सडक मार्गाधिकार उपलब्ध है। वर्तमान में उक्तानुसार ही प्रश्नगत भूमि पर मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। सम्पूर्ण 30 मीटर सडक उपलब्ध होने पर ही 30 मीटर सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक का अलाईनमेंट मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना मे भिन्न–भिन्न दर्शित है। पूर्व मे बी.पी.सी. एल.पी. समिति द्वारा प्रकरण मे उक्त सडक का अलाईनमेंट मौका स्थिति अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया था एवं मौका स्थिति अनुसार संशोधन करवाये जाने का उल्लेख था किन्तु वर्तमान में उक्त के संबंध में कोई कार्यवाही नही की गई है। जोन उक्त सडक पर पूर्व कमिटमेंट होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईनमेंट मे 0.67 मीटर की भिन्नता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 04 व 06 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का लाईन वर्तमान में

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

उक्त सडक पर कोई कमिटमेंट नही होने के क्रम में जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।

2. प्रश्नगत भूमि के दक्षिण दिशा की ओर खसरा नम्बर 331/1, 335/1 एवं 336 किस्म गै.मु. जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरो पर कमिटमेंट के संबंध मे पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में मौके पर उपलब्ध 18 मीटर सडक मार्गाधिकार के अनुरूप मापदण्ड लागू किया जावें। सम्पूर्ण 30 मीटर सडक उपलब्ध होने पर ही 30 मीटर सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
5. प्रकरण मे भूखण्ड का अग्र सैटबेक 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर सैटबेक रखे जावें।
6. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (410/03.10.2025)</u>

विषयः– सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट द्वारा ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 387 रकबा 0.31 हैक्ट, खसरा नं0 388 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 1426/389 रकबा 0.3775 हैक्ट, खसरा नं0 1431/390 रकबा 0.423 हैक्ट, खसरा नं0 391 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 414 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नं0 415 रकबा 0.05 हैक्ट व खसरा नं0 416 रकबा 0.29 हैक्ट कुल किता 08 कुल रकबा 1.9105 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "वरदान रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.06.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 18.07.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 29.07.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 237171

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स [illegible] पार्टनर [illegible] चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट, निवासी–फ्लेट [illegible] 203 [illegible] प्लॉट	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">नं. 159, गणेश नगर, खेजड़ों का वास, मानसरोवर, 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 भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 387 रकबा 0.31 हैक्ट, खसरा नं0 388 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 1426/389 रकबा 0.3775 हैक्ट, खसरा नं0 1431/390 रकबा 0.423 हैक्ट, खसरा नं0 391 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 414 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नं0 415 रकबा 0.05 हैक्ट व खसरा नं0 416 रकबा 0.29 हैक्ट कुल किता 08 कुल रकबा 1.9105 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="20">3.</td><td rowspan="10">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="10">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="10">–</td></tr>
<tr><td>387</td><td>0.31</td><td>बारानी 1</td></tr>
<tr><td>388</td><td>0.01</td><td>बारानी 1</td></tr>
<tr><td>1426/389</td><td>0.3775</td><td>बारानी 1</td></tr>
<tr><td>1431/390</td><td>0.423</td><td>बारानी 1</td></tr>
<tr><td>391</td><td>0.01</td><td>बारानी 1</td></tr>
<tr><td>414</td><td>0.44</td><td>चाही 2</td></tr>
<tr><td>415</td><td>0.05</td><td>गे.मु.चाह</td></tr>
<tr><td>416</td><td>0.29</td><td>चाही 2
जाव 2</td></tr>
<tr><td>कुल किता 8</td><td>1.9105</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10"></td><td rowspan="10">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="10">जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="10">–</td></tr>
<tr><td>387</td><td>0.31</td></tr>
<tr><td>388</td><td>0.01</td></tr>
<tr><td>1426/389</td><td>0.3775</td></tr>
<tr><td>1431/390</td><td>0.423</td></tr>
<tr><td>391</td><td>0.01</td></tr>
<tr><td>414</td><td>0.44</td></tr>
<tr><td>415</td><td>0.05</td></tr>
<tr><td>416</td><td>0.29</td></tr>
<tr><td>कुल किता 8</td><td>1.9105</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 भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 387 रकबा 0.31 हैक्ट, खसरा नं0 388 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 1426/389 रकबा 0.3775 हैक्ट, खसरा नं0 1431/390 रकबा 0.423 हैक्ट, खसरा नं0 391 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 414 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नं0 415 रकबा 0.05 हैक्ट व खसरा नं0 416 रकबा 0.29 हैक्ट कुल किता 08 कुल [illegible]105 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धा[illegible] 90ए [illegible]श</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		दिनांक 18.07.2025 को सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	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 [illegible] यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.20[illegible] के [illegible]श	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम भापुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 442 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को भापुरा से हीरापुरा को जाने वाली 12 मीटर रोड़ से 3.75 मीटर बी.टी. रोड़ उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के आस–पास कोई कमिटमेंट नही दर्शाये गये है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (151/सी)

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

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. 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 अनुशंसा:–** पत्रावली के पैरा 11/एन पर की गई है।

33. प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 एजेण्डा संख्या 12 पर रखा जाकर आवासीय योजना ''वरदान रेजीडेन्सी'' का ले–आउट मानचित्र जारी किये जाने हेतु समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार चाहा गया है किन्तु टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत नही किये गये है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्[illegible]6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यों का विव[illegible] मानचित्र के

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	साथ अपेक्षित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– ***1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के अनुसार आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) में उल्लेखित निम्नलिखित आंतरिक विकास कार्यों का विवरण के अनुरूप रिपोर्ट तैयार कर संलग्न की जावेगी। उक्त रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप है अथवा नही का सत्यापन अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें।*** ***2. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अनुसार आवेदित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा पृथक–पृथक टिप्पणी अंकित करवाते हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।*** ***3. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी सीमा पर मौके पर संचालित कच्चा रास्ते को न्यूनतम 12 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया जावें। उक्त हेतु विद्यमान रास्ते के मध्य से दोनों ओर 6–6 मीटर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित की जावें।*** ***4. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 45 व 108 एवं 52 व 84 के मध्य स्कैटर्ड जंक्शन प्राप्त होने के क्रम में मानचित्र में संशोधन किया जावें।*** ***5. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 45 व 52 तथा 45 व 108 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना में भूखण्ड सं. 52 व 84 के मध्य से 12 मीटर के रूप में कायम किया जावें।*** ***6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित मोबाईल टावर को अलग–अलग स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।*** ***7. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। उक्त लेन के पश्चात् न्यूनतम 7 मीटर पार्क रखा जाकर उक्त लेन को फुटपाथ के रूप में विकसित किया जावें।*** **उपरोक्त बिन्दुओं की पूर्ति करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त निर्देशित किया गया।** **समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम मे आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना हेतु डी.पी.आर. की प्रति प्रस्तुत की गई है। जिसका प्रमाणीकरण जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा पैरा 27/एन पर किया गया है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 के क्रम मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र व शपथ–पत्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गया हैः–** *''बीपीसी (एलपी) की 407 वी बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णयों के ग्राम भापुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 387, 388, 1426/389, 1431/390 391, 414, 415, 416 में स्थित है व पड़ोसी खातेदार के खसरा नम्बर 1428/389, 1430/385, 1432/390, 386 है मुख्य सड़क डामरीकरण सडक से व उत्तर की तरफ से सीसी रोड से रास्ता उपलब्ध है और इन खसरों के मध्य से सेक्टर प्लान की 30 मीटर रोड गुजर रही है प्रस्तावित रास्ता सीसी रोड के निर्माण कार्य के समय अस्थायी तौर पर निकाला गया था जो आज वर्तमान में मौके पर बंद कर दिया गया है दोनों की भूमि को बाउण्ड्रीवॉल करके अलग–अलग कर लिया गया है जिसके रास्ते के लिए दोनों तरफ से भूमि लेने के लिए जेडीए द्वारा कहा गया है जबकि पड़ोसी खातेदार का अलग से रास्ता है और प्रार्थीगण के लिए भी अलग से रास्ता है जो भूमि जेडीए द्वारा चिन्हित की गई है उस जगह पर बाउण्ड्रीवॉल बना रखी है।* *अतः प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि बीपीस (एलपी) की 407 वी बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णयों के ग्राम भापुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 387, 388, 1426/389, 1431/390, 391, 414, 415, 416 व पड़ोसी खातेदार के खसरा नम्बर 1428/389, 1430/385, 1432/390, 386 है के रास्ते के लिए दोनों तरफ से भूमि नहीं लेने की कृपा करें।''* आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ–पत्र के क्रम मे जोन द्वारा बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष रखे जाने हेतु एजेण्डा नोट प्रस्तुत किया गया है। जोन से प्राप्त एजेण्डा नोट मे निम्नानुसार अंकित किया गया है :–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	''प्रकरण में आवेदक व पड़ौसी खातेदारों द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में परीक्षण किया गया। प्रस्तावित योजना के लगते हुए स्थित खसरा नं. 386 व खसरा नं. 1430/385 जोनल विकास योजना 16 प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट पैरा 44/एन अनुसार ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नंबर 387, 388, 1426/389, 1431/390, 391, 414, 415, 416 व पड़ोसी खातेदार के खसरा नंबर 1428/389, 1430/385, 1432/390, 386 से संबंधित काश्तकारों द्वारा ही रास्ते के लिए दोनों तरफ से भूमि नहीं लेने बाबत एवं प्रस्तावित रास्ता सी सी रोड के निर्माण कार्य के समय अस्थायी तौर पर निकाला गया था हेतु प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। प्रकरण में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट पैरा 45/एन अनुसार बीपीसी एलपी के निर्णय में वर्णित रास्ता मौके पर बन्द हैं तथा पक्की दीवार निर्मित है। जिसकी मौके की फोटो पत्रावली के 155-160/सी पर संलग्न है तथा दूसरे खसरों में जाने के लिए अलग से रास्ता उपलब्ध है। *उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट होता है कि बीपीसी एलपी समिति की 408वी बैठक दिनांक 19.08. 2025 में प्रकरण के संबंध में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 3 में उल्लेखित मौके का कच्चा रास्ता, मौके पर मुख्य सड़क के पश्चात आवेदित भूमि की पक्की बाउण्ड्रीवाल निर्मित होने के कारण वर्तमान में चालू नही है। साथ ही पड़ौसी खातेदारों द्वारा भी उक्त रास्ते के लिये भूमि नही लेने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।''* **<u>बीपीसी-एलपी शाखा की टिप्पणीः-</u>** प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व में बीपीसी-एलपी द्वारा लिये गये निर्णयानुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है, केवल आवेदक द्वारा प्रस्तुत बीपीसी एलपी समिति की 408वी बैठक दिनांक 19.08. 2025 में प्रकरण के संबंध में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 3 के क्रम में प्रस्तुत प्रतिवेदन को अंकित करते हुए प्रस्तुत किया गया है। अतः वर्तमान में उक्त बिन्दु के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक के प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं जोन द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट व तथ्यों के क्रम में बीपीसी एलपी समिति की 408वी बैठक दिनांक 19.08.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 को विलोपित किये जाने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा पूर्व बीपीसी-एलपी बैठक दिनांक 19.08.2025 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः-11 (410/03.10.2025)</u>

विषयः- श्रीमती कौशल्या देवी पत्नि श्री ताराचन्द शर्मा निवासी ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर, जयपुर द्वारा ग्राम भांकरोटा कंला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1995/2 रकबा 0.30 हैक्ट., निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन-11**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :- 06.02.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :- 30.01.2025

ले-आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :- 21.02.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती कौशल्या देवी पत्नि श्री ताराचन्द शर्मा निवासी ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर, 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 भांकरोटा कंला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1995/2 रकबा 0.30 हैक्ट.,</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>1995/2</td><td>0.30</td><td>चाही ए</td></tr>
<tr><td>किता 01</td><td>0.30</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td rowspan="3">जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>1995/2</td><td>0.30</td></tr>
<tr><td>किता 01</td><td>0.30</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 भांकरोटा कंला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1995/2 रकबा 0.30 हैक्ट., भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 30.01.2025 श्रीमती कौशल्या देवी पत्नि श्री ताराचन्द शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">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 ले–आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि मानचित्र सीमा से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के सहारे 12 [illegible] व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय द[illegible] है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 264.33 वर्गमीटर क्षेत्रफल जोनल विकास योजना 10 की 24 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।	हाँ।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के प्रावधान अनुसार सेक्टर व्यवसायिक व आवासीय भू उपयोग में आवासीय एकल पट्टा फ्रण्टेज चार्जेज जमा करवाते हुए अनुमत है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान बी.टी. सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका ROW 12 मीटर है, जिस पर पास में ही जविप्रा द्वारा योजना अनुमोदित की गई 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 उत्तर पश्चिम दिशा में लगते हुए मौके पर 9 मीटर ROW की सड़क स्थित है, जिसमें 4 मीटर चौड़ाई मे सीसी रोड निर्मित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में उक्त सड़क का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मे मौके पर कोई निर्माण नहीं दर्शाया गया है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना श्री सांई रेजीडेन्सी के समीप स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	अन्तर्गत		

26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (69/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	3000.00
2.	जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	264.33
3.	प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	199.62
4.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	2536.05

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

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 21/एन पर की गई है।

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.01.2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान बी.टी. सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका ROW 12 मीटर है, जिस पर जविप्रा द्वारा योजना अनुमोदित की गई है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 1832 एवं 1832/2919 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर–पश्चिमी सीमा पर मौके पर विद्यमान 9 मीटर सडक स्थित है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे उक्त सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत सडक आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर स्थित मकानो तक विद्यमान है। उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट में प्रश्नगत भूमि ... खसरे ... अनुसार नही

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	दर्शाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् उक्त से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. बिन्दु संख्या 03 पर उल्लेखित सडक के मार्गाधिकार निर्धारण उपरान्त आवेदित भूमि के प्रभावित क्षेत्रफल एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल को आवेदक द्वारा जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक एवं उक्त सडक की 12 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक होने के क्रम में आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. 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। 8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. 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 विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट में प्रश्नगत भूमि को खसरें के अनुसार नही दर्शाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक एवं आवेदित भूमि के उत्तरी–पश्चिमी सीमा पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।**
4. **प्रकरण मे भूखण्ड का अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर तथा 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर सैटबेक रखे जावें।**
5. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
8. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

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

एजेण्डा संख्याः—12 (410/03.10.2025)

विषयः— जोनल विकास योजना—10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार संशोधित करने बाबत।	**जोन—11**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. निजी खातेदारी की भूमि ग्राम मदरामपुरा, तहसील सांगानेर के खरारा नम्बर 202 रकबा 2. 0300 हैक्ट में से 0.2935 हैक्ट व खसरा नम्बर 211 रकबा 0.8600 हैक्ट, कुल किता 02 कुल रकबा 1.1535 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना का अनुमोदन किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी समिति की 384वीं बैठक दिनांक 05.02. 2025 में प्रस्तुत किया गया। बीपीसी एलपी समिति द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण ले—आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रस्ताव में प्रश्नगत भूमि पर से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक पर अल्प भाग में पूर्व अनुमोदित योजना "राजस्व नगर स्थित है, जिसमें उक्त सड़क को कायम नहीं किया गया है एवं प्रभावित भाग में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड भी जारी की जा चुकी है। प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत सडक के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित 24 मीटर सडक (बिन्दु ए) से दक्षिण दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक (बिन्दु बी) तक विलोपित किये जाने का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है, किन्तु जोन द्वारा जोनल विकास योजना में सडक विलोपन/संशोधन के क्रम में जारी एस.ओ.पी. के अनुसार प्रकरण प्रस्तुत नही किया गया है। परन्तु विकासकर्ता द्वारा जोन कार्यालय में प्रस्तुत पत्र दिनांक 24.01.2025 मे ए से बी तक राजस्व नगर की 12 मीटर सडक को निरन्तर दर्शाते हुये एवं स्वयं की भूमि में 18 मीटर प्रस्तावित करते हुये अनुमोदन किये जाने की सहमति प्रस्तुत की गई है। जोन द्वारा भूमिगत की गई विद्युत लाईन पर प्राप्त विद्युत कम्पनी के अनुसार उक्त भूमिगत जमीन का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना श्राजस्व नगर के उत्तरी भाग में भी जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क तक की भूमि रिक्त है, जिसमें जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक कायम की जा सकती है किन्तु दोनों भागों में प्रस्तावित 18 मीटर सडक व भूमिगत की गई विद्युत लाईन के अलाईन्मेंट से भिन्न होने एवं अत्यधिक समीप होने के क्रम में दोनो को कायम किया जाना उचित नही है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के विलोपन के प्रस्ताव को अमान्य करते हुए उक्त 18 मीटर सडक हेतु प्रस्तावित 24 मीटर सडक (बिन्दु ए) से दक्षिण दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक (बिन्दु बी) तक निम्ननानुसार निर्णय लिया गयाः—

1. जोनल विकास योजना के अधिसूचना/अनुमोदन से पूर्व राजस्व नगर योजना का अनुमोदन होने के क्रम में उक्त योजना को कमिटमेंट मानते हुए उक्त भाग में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट व मार्गाधिकार को संशोधित करते हुए उक्त भाग में उक्त सडक का मार्गाधिकार एवं अलाईन्सेंट अनुमोदित योजना की 12 मीटर अनुसार कायम किया जावें।

2. राजस्व नगर के उत्तरी व दक्षिणी भाग में बिन्दु सं. ए से बी तक भूमिगत की गई विद्युत लाईन के अलाईन्सेंट अनुसार संशोधित करते हुए उक्त लाईन के मध्य से दोनों ओर 9—9 मीटर मार्गाधिकार कायम करते हुए जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक कायम किया जावें।

उपरोक्त के क्रम में जोन उपायुक्त को जविप्रा अधिनियम की धारा 25 (3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त सडक के अलाईन्सेंट में संशोधन की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात ही प्रकरण को पुनः बैठक में रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया।"

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

2. प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय की पालना में जोनल विकास योजना–10 की प्रश्नगत 18 मीटर सडक का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार समिति के निर्णय अनुसार संशोधित किये जाने के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (3) के तहत समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं महानगर टाइम्स में दिनांक 28.6.2025 को 30 दिवस की सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया गया। उक्त प्रकाशित सार्वजनिक विज्ञप्ति के क्रम में कार्यालय में कोई भी आपत्ति /सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

3. प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय की पालना में जोनल विकास योजना–10 की प्रश्नगत 18 मीटर सडक का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार समिति के निर्णय अनुसार संशोधित किये जाने हेतु जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (1) के तहत नियमानुसार अधिसूचना जारी कर राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण बीपीसी एलपी समिति की 384वीं बैठक दिनांक 05.02.2025 में लिये गये निर्णय अनुसार जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार संशोधित किये जाने के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (1) के अनुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध में निर्णय लिये जाने बाबत अभिशंषा सहित बी.पी.सी (एल.पी.) 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। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 384वीं बैठक दिनांक 05.02.2025 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 28.06.2025 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 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–13 (410/03.10.2025)

विषयः– राकेश पुत्र चन्द्रभान, जाति सिन्धी, निवासी–161, कंवर नगर, जयपुर द्वारा ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या, तहसील सांगानेर जिला जयपुर द्वारा ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 61 रकबा 0.27 हैक्ट निजी खातेदारी की भूमि पर वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत ।	**जोन–11**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 19.05.2024 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 12.11.2024**	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–						
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		राकेश पुत्र चन्द्रभान, जाति सिन्धी, निवासी–161, कंवर नगर, जयपुर द्वारा ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 61 रकबा 0.27 हैक्ट			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			61	0.27	चाही ए	
			किता 01	0.27		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	वणिज्यिक प्रयोजनार्थ राज्य सरकार के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			61	0.27		
			किता 01	0.27		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 61 रकबा 0.27 हैक्ट भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 12.11.2024 को राकेश पुत्र चन्द्रभान के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक			–
6.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
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					–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग District Centre दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 District Centre दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 607.53 वर्गमीटर भाग उक्त सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 के अनुसार District Centre दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के प्रावधान अनुसार डिस्ट्रिक सेन्टर में रिटेल शॉपिंग, व्यवसायिक ऑफिस, सिनेमा, सिनेप्लेक्स, होटल, रेस्टोरेंट, बेनक्वेट हॉल, आदि व्यवसायिक गतिविधिया अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा डिस्ट्रिक संन्टर में अनुज्ञेय वाणिज्यिक गतिविधि हेतु ही उपयोग करने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदित भूमि पर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को डिग्गी–मालपुरा सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सड़क का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार 60 मीटर निर्धारित 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 मे मौके पर कोई निर्माण नहीं दर्शाया गया है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी	संलग्न है।	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

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

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (91/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	2700.00
2.	खसरे में कम क्षेत्रफल	210.70
3.	जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	607.53
4.	कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	43.37
5.	वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	1838.40

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट मे 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।	प्रकरण में जोनल विकास योजना 10 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से आवेदित भूमि का 607.53 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्रभावित है, जो कि आवेदित भूमि का 22.5 प्रतिशत भाग है। अतः प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 14.06.2021 की पालना में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि में समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रस्तावित वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u>** पत्रावली के पैरा 54/एन पर की गई है।

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 12.11.2024 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–10 के अनुसार District Centre दर्शित है। मास्टर विकास योजना की वॉल्यूम–2 मे तालिका 2–4 के अनुसार District Centre मे निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय दर्शायी गई है :–

Retail Shopping, Stockists and dealers of medicines and drugs, Commercial and Offices of local bodies, PSUs, Cinema, Cineplex, Hotels, Restaurants, Banquet halls, Socio Cultural activities/ Recreational Club, Ser vice Apptts, Coaching Centres/Training Institutes, Police Post, Fire Post, Tel. Exchange, Post & Telegraph Office, Petrol Pump/CNG Stn. Bus Terminal, Repair / Services, Bank, ATM, Guest House, Nursing Home, Informal Trade.

प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा District Centre मे अनुज्ञेय गतिविधि हेतु ही उपयोग करने के संबंध मे शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा आवेदक से वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत विशिष्ट गतिविधि हेतु आवेदक से सूचना प्राप्त की जाकर उक्त गतिविधि के न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को डिग्गी–मालपुरा सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सड़क का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार 60 मीटर निर्धारित है। प्रश्नगत सडक मे निहित खसरा नम्बर 77 किस्म गै.मु. सडक सार्वजनिक निर्माण विभाग के स्वामित्व मे दर्ज है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित है। अतः उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पण करवाया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि की 10 प्रतिशत से अधिक भूमि जोनल विकास योजना से प्रभावित होने के क्रम मे नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र मे छूट दिया जाना प्रस्तावित है।

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

7. 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 भूमि मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार डिस्टिक सेन्टर भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना में डिस्टिक सेन्टर भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय गतिविधियों का उल्लेख किया गया है किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त गतिविधियों में से प्रस्तावित उपयोग का उल्लेख नही किया गया है।

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

1. **प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना में डिस्टिक सेन्टर भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय गतिविधियों में से चाहे गये उपयोग के संबंध में सहमति निदेशक (आयोजना) से प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त अनुमत उपयोग के अनुसार लीजडीड एवं मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ राज्य सरकार के नाम दर्ज की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित उपयोग के अनुसार धारा 90ए [illegible] में संशोधन**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	किया जावें तथा उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज किया जावें। उक्त कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावें।
3.	जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4.	प्रश्नगत भूमि का 10 प्रतिशत से अधिक भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित होने के क्रम मे नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में नियमानुसार सुविधा क्षेत्र मे छूट प्रदान की जावें।
5.	प्रकरण मे भूखण्ड का अग्र सैटबेक 60 मीटर सडक की ओर 9.0 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर सैटबेक रखे जावें।
6.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7.	प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–14 (410/03.10.2025)</u>

विषयः– अजय गोयल पुत्र श्री महेश चन्द गोयल एवं मुकुट बिहारी अग्रवाल पुत्र हनुमान दास अग्रवाल द्वारा ग्राम देवीसिंहपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 220 रकबा 0.38 हैक्ट, खसरा नं0 376/224 रकबा 1.40 हैक्ट व खसरा नं0 410/223 रकबा 1.33 हैक्ट, कुल किता 03 कुल रकबा 3.11 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर औद्योगिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 05.05.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 24.07.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	अजय गोयल पुत्र श्री महेश चन्द गोयल, जाति महाजन निवासी–82ए, धुलेश्वर गार्डन, सरदार पटेल मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर एवं मुकुट बिहारी अग्रवाल पुत्र हनुमान दास अग्रवाल, निवासी–प्लाट नं. बी–87, जय जवान–प्रथम, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम देवीसिंहपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 220 रकबा 0.38 हैक्ट, खसरा नं0 376/224 रकबा 1.40 हैक्ट व खसरा नं0 410/223 रकबा 1.33 हैक्ट, कुल किता 03 कुल रकबा 3.11 हैक्ट.	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><td rowspan="12">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="6">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>220</td><td>0.38</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>376/224</td><td>1.40</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>410/223</td><td>1.33</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>किता 03</td><td>3.11</td><td></td></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td rowspan="6">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td rowspan="6">जविप्रा के नाम गै.मु.वेयर हाउस प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>220</td><td>0.38</td></tr>
<tr><td>376/224</td><td>1.40</td></tr>
<tr><td>410/223</td><td>1.33</td></tr>
<tr><td>किता 03</td><td>3.11</td></tr>
<tr></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 देवीसिंहपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 220 रकबा 0.38 हैक्ट, खसरा नं0 376/224 रकबा 1.40 हैक्ट व खसरा नं0 410/223 रकबा 1.33 हैक्ट, कुल किता 03 कुल रकबा 3.11 हैक्ट.भूमि का वेयर हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 24.07.2025 को अजय गोयल पुत्र श्री महेश चन्द गोयल एवं मुकुट बिहारी अग्रवाल पुत्र हनुमान दास अग्रवाल के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">वेयर हाऊस</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">औद्योगिक (वेयर हाउस)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">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 ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित [illegible] का</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

		भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है, जिसमें जिसमें नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार वेयर हॉउस अनुज्ञेय है। प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अधिसूचित होने पश्चात् दिनांक 24.07.2025 को जारी किये गये है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 मे उक्त के संबंध मे कोई उल्लेख नही 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 प्रस्तावित 18 मीटर ग्रामीण रोड़ जिसमें वर्तमान में 3.75 मीटर चौड़ाई में डामर रोड़ निर्मित है से पहुच मार्ग उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त आवेदित भूमि जविप्रा की अनुमोदित योजना जनरल वेयर हॉउस योजना सिरानी की 18.0 मीटर रोड़ 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।	आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे खसरा नम्बर 216 जविप्रा के स्वामित्व मे 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।	संलग्न है। संलग्न पी.टी. 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	संलग्न है।	–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	टिप्पणी एवं मानचित्र		
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (74/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	धारा 90ए आदेश अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल	31100.00
2.	खसरा सुपरइम्पोजिशन अनुसार क्षेत्रफल	31640.13
3.	राजस्व मानचित्र में बढा हुआ क्षेत्रफल	540.13
4.	कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल	1967.39
5.	प्रस्तावित 18 मीटर रोड से प्रभावित क्षेत्रफल	724.97
6.	5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल	1448.32
	वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का कुल क्षेत्रफल	27499.45

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल का है। अतः आवेदित भूमि के 5 प्रतिशत के समतुल्य जविप्रा सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित 1448.32 वर्गमीटर भूमि कब्जा जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्राप्त किये जाने के उपरांत प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड जारी किया 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।	प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12. 05.2023 द्वारा गठित जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–** पत्रावली के पैरा 15/एन पर की गई है।		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

33.	प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. मे ग्रामीण भू–उपयोग के अन्तर्गत सामान्य वेयर हाउस गतिविधि अनुज्ञेय नही दर्शायी गई है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 मे सामान्य वेयर हाउस गतिविधि जी–1 व जी–2 भू–उपयोग के अलावा सभी भू–उपयोगो मे अनुज्ञेय दर्शायी गई है। जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 19.05.2022 मे मास्टर प्लान की डी.पी.सी.आर. मे अनुज्ञेय व अनुमत गतिविधि व राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश/परिपत्र/अधिसूचना मे विरोधाभाष होने पर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश/परिपत्र/अधिसूचना की पालना किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 19.07.2025 को जारी किये गये है एवं टाउनशिप पॉलिसी–2024 को दिनांक 17.07.2025 को नगरीय विकास विभाग द्वारा अधिसूचित किया जा चुका है एवं उक्त के क्रम मे जविप्रा द्वारा दिनांक 17.07.2025 से टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किया जा चुका है एवं उक्त दिनांक के पश्चात् जारी धारा 90ए के आदेशो की भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा उल्लेखित नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 टाउनशिप पॉलिसी–2010 का भाग है एवं टाउनशिप पॉलिसी–2024 मे सामान्य वेयर हाउस गतिविधि को ग्रामीण भू–उपयोग को अनुज्ञेय किये जाने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। **अतः प्रश्नगत प्रकरण मे उपरोक्त के संबंध मे निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। प्रकरण मे समिति द्वारा उक्त गतिविधि को अनुज्ञेय किये जाने की स्थिति मे बी.पी.सी. एल.पी. शाखा के प्रकरण के शेष विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार हैः–** **21.** जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को प्रस्तावित 18 मीटर ग्रामीण रोड़ जिसमें वर्तमान में 3.75 मीटर चौड़ाई में डामर रोड़ निर्मित है से पहुच मार्ग उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त आवेदित भूमि जविप्रा की अनुमोदित योजना जनरल वेयर हॉउस योजना सिरानी की 18.0 मीटर रोड़ पर स्थित है। जोन द्वारा उल्लेखित ग्रामीण सडक मे निहित खसरा नम्बर 216 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उल्लेखनीय है कि नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 2 हैक्टे. से 4 हैक्टे. के प्रकरणो हेतु न्यूनतम 24 मीटर सडक होना आवश्यक है एवं टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार आवेदित क्षेत्रफल हेतु 18 मीटर सडक होना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे 18 मीटर सडको को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। **22.** बिन्दु संख्या 01 पर उल्लेखित ग्रामीण सडक के मार्गाधिकार से निजी खातेदारी के स्वामित्व का खसरा नम्बर 222/357 किस्म गै.मु.नाला प्रभावित होता है। उक्त खसरें के समीप अन्य किसी खसरे की किस्म गै.मु.नाला दर्ज नही है। प्रकरण मे उक्त नाले के खसरे के बफर एवं सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। **23.** बिन्दु सं. 01 में उल्लेखित सडक के मार्गाधिकार के निर्णय के क्रम में प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। **24.** प्रश्नगत प्रकरण मे 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। **25.** प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.05.2023 द्वारा गठित जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। **26.** टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। **27.** भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।**	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 19.07.2025 को जारी किये गये है जो कि टाउनशिप पॉलिसी–2024 की जारी अधिसूचना दिनांक 17.07. 2025 के पश्चात् के है । समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा स्तर पर लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–16 के ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत केवल कृषि आधारित वेयर हाउस/फुड स्टोरेज ही अनुज्ञेय गतिविधि में सम्मिलित है। वर्तमान में अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 जो कि टाउनशिप पॉलिसी–2010 का भाग है, को प्रश्नगत प्रकरण में लागू माना जाना उचित नही है। बैठक में उपस्थित आवेदक के प्रतिनिधि द्वारा कृषि आधारित वेयर हाउस/फुड स्टोरेज में प्रश्नगत भूमि को अनुमोदन किये जाने पर असहमति प्रस्तुत की गई एवं प्रश्नगत प्रकरण को औद्योगिक प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु निवेदन किया गया। आवेदक द्वारा उक्त हेतु लिखित प्रतिवेदन भी प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत नॉन–पॉल्यूटिंग इंडस्ट्रीज विथ ई.आई.ए. एवं अन्य श्रेणी के उद्योग आर.एस.पी.सी.बी. के अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ जिनका क्षेत्रफल 1 हैक्ट़ से अधिक हो को बीपीसी–एलपी समिति से अनुमोदन पश्चात् अनुज्ञेय किया जा सकता है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 व 04 को मान्य करते हुये प्रश्नगत भूमि पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के क्रम मे नॉन–पॉल्यूटिंग उद्योग हेतु एकल भूखण्ड का निम्नलिखित शर्तों के साथ मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को संशोधित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में ई.आई.ए रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित खसरा नं. 216 गै.मु.रास्ता होने के क्रम में उक्त खसरें के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु कायम की जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के आस–पास भूमि रिक्त है। आवेदक द्वारा भूमि के चारों ओर कब्जे से बाहर की भूमि/भविष्य विस्तार अंकित करते हुए प्रस्तावित किया गया है तथा प्रश्नगत भूमि में अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गई है। उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा पुनः परीक्षण करते हुए अतिरिक्त भूमि होने की स्थिति में उक्त भूमि को जविप्रा के पक्ष में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि के साथ प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा की अनुमोदित योजना की 18 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त सडक का मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में खसरा नं. 222/357 किस्म गै.मु.रास्ता है। उक्त

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

खसरे के आस–पास अन्य खसरें गै.मु.नाले में नही होने तथा मौके पर नाला नही होने तथा प्रश्नगत भूमि उक्त नाले से न्यूनतम 6 मीटर की दूरी पर स्थित होने के क्रम में उक्त गै.मु. नाले के प्रश्नगत भूमि प्रभावित नही है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि कायम की जावें। 8. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.05.2023 द्वारा गठित जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। 9. 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। 10. प्रश्नगत भूमि पर सैटबेक प्रचलित भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किये जावें। 11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 एवं रीको के अनुसार देय होगें। 15. 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–15 (410/03.10.2025)</u>

विषयः– आवेदक श्री रविशंकर सोनी पुत्र श्री मुरलीधर सोनी निवासी 18 19, मीड लवकुश मार्ग, सुरेन्द्र पाल कालोनी, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर द्वारा ग्राम सिवार तह. जयपुर के खसरा नम्बर 1340/1317 रकबा 0.4047 हेक्ट. भूमि की पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के अनुमोदन बाबत।			जोन–12
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 14.02.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 12.05.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 28.05.2025			
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	श्री रविशंकर सोनी पुत्र श्री मुरलीधर सोनी निवासी 18 19, मीड लवकुश मार्ग, सुरेन्द्र पाल कालोनी, न्यू	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">सांगानेर रोड, 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 सिवार तह. जयपुर के खसरा नम्बर 1340/1317 रकबा 0.4047 हेक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>1340/1317</td><td>0.4047</td><td>बंजड़–1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>1340/1317</td><td>0.4047</td><td rowspan="2">पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता
02</td><td>कुल रकबा
0.4047 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम सिवार तह. जयपुर के खसरा नम्बर 1340/1317 रकबा 0.4047 हेक्ट. भूमि का पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 12.05.2025 के द्वारा श्री रविशंकर सोनी पुत्र श्री गुरलीधर सोनी निवासी 18 19, मीड लवकुश मार्ग, सुरेन्द्र पाल कालोनी, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया, जो की दिनांक 28. 08.2025 को बहाल किया गया हैं।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">पर्यटन इकाई</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">पर्यटन इकाई (होटल)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट 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">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि जविप्रा सिमा के बाहर दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग अदर रिक्रेयशनल दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान–11बी में स्थित है, जिसके अनुसार भू–उपयोग अदर रिक्रेयशनल है एवं जोनल प्लान–11बी की कोई भी सडक नही गुजर रही है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन... 11बी</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित सडक की चौडाई	की कोई भी सडक नहीं गुजर रही है।	
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार जेडडीपी–11बी एवं डीजीपीएस सर्वे में दर्शित 30मीटर सडक के एलाईमेन्ट में भिन्नता दर्शित है।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं हैं।	-
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार रेक्रीशनल (जी–3) भू–उपयोग में Hotels are permitted with ground coverage 20% and standard FSI Special approval from statutory committee	–
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 आवेदित्त भूमि को 3.45 मीटर बी.टी. सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में विद्यमान रास्ता गुजर रहा है। उक्त सडक मूण्डियारागसर से सिंवार सिटी अनुमोदित योजना तक जाता 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।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर वर्तमान में जी+1 भवन लगभग 810 वर्गमीटर क्षेत्र पर निर्मित है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

26 पृष्ठ संख्या 51/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**
1.	पर्यटन इकाई (होटल) प्लॉट	3810.36	94.15
2.	सडक	236.64	05.85
	कुल क्षेत्रफल	**4047.00**	**100.00**
	जमाबन्दी 90ए	4047.00	

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।	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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में मौके पर एल. टी. लाईन गुजर रही है।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32 **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 97/एन पर की गई है।

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

1. प्रकरण को पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में रखा जाकर आवेदित भूमि पर पर्यटन इकाई (होटल) हेतु निम्नानुसार निर्णय लेते हुए 90ए बहाल किये जाने के निर्देश दिए गए हैं –

   समिति द्वारा पत्रावली एवं बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व बीपीसी–एलपी की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में रखा जाकर प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर पर्यटन इकाई (होटल) गतिविधि को व्यावसायिक मानते हुए स्वीकृति दिये जाने पर असहमति प्रदान की गई।

   समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–2 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ाई के सड़को के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि प्रतिबंधित हैं किन्तु वर्तमान प्रचलित भवन विनियम–2025 के अनुसार होटल प्रयोजन गतिविधि को व्यावसायिक गतिविधि में प्रस्तावित नही करते हुए पर्यटन इकाई के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा पर्यटन विभाग की एनओसी भी संलग्न की गई है।

   समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी–एलपी की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में लिये गये निर्णय को संशोधित करते हुए प्रकरण में पर्यटन इकाई (होटल) गतिविधि को मान्य करने का निर्णय लिया गया तथा धारा 90ए के आदेश बहाल करते हुए प्रकरण को ले–आउट अनुमोदन हेतु बीपीसी–एलपी समिति को प्रेषित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

   प्रकरण में ज़ोन द्वारा धारा 90ए के पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ हेतु आदेश दिनांक 12.05.2025 को जारी किये गए थे, जिसे निरस्त करने हेतु निरस्तीकरण आदेश दिनांक 29.07.2025 को जारी किये गए। उक्त समिति के निर्णय के क्रम में उक्त निरस्तीकरण आदेश को निरस्त करते हुए [illegible] 90ए आदेश को दिनांक 28.08.2025 को बहाल किया गया हैं एवं प्रकरण को पर्यटन इ[illegible] (हो[illegible] के ले–आउट

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

2. प्रकरण में आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.05.2025 को जारी होने के क्रम में प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानोनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रकरण में प्रस्तुत एकल भूखंड मानचित्र को ज़ोन द्वारा खसरा सुपरइम्पोस कर प्रमाणित नहीं किया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित अंकित किया गया है किन्तु मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित नही है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा विद्यमान सडक एवं उक्त के पश्चात् लगभग 4.5 मीटर भूमि सडक का भाग प्रस्तावित की गई है। उक्त का उल्लेख जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में भी अंकित किया गया है किन्तु उक्त सडक का मार्गाधिकार कितना कायम किया गया है के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान सडक का अलाईन्मेंट, मार्गाधिकार एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र को खसरा सुपरइम्पोस करते हुए प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अंतर्गत अदर रेक्रीशनल दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डी.पी.सी.आर. अनुसार रेक्रीशनल (जी–3) भू–उपयोग में होटल न्यूनतम 0.4 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार होने की शर्त पर अनुज्ञेय गतिविधि अंकित हैं। उक्त के अतिरिक्त डी.पी.सी.आर. में उक्त गतिविधि के संबंध में निम्न टिप्पणी की गयी हैं– *"Hotels are permitted with ground coverage 20% and standard FSI Special approval from statutory committee."*
अतः प्रकरण में उक्त शर्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत जेड.डी.पी–11बी के पार्ट प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क के एलाइनमेंट में भिन्नता हैं एवं उक्त सड़क पर कोई कमिटमेंट नहीं हैं।
ज़ोन द्वारा उक्त सड़क का अलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार रखे जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं परन्तु उक्त सड़क का एलाइनमेंट जोनल प्लान अनुसार रखने पर आवेदित भूमि को जोनल प्लान की सड़क से पहुँच नहीं मिल रही हैं।

ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में विद्यमान रास्ता गुजर रहा है एवं आवेदित भूमि को 3.45 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं। उक्त सडक मूण्डियारामसर से अनुमोदित योजना सिंवार सिटी तक जाता है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा संख्या 759 (किस्म बारानी 1, निजी खातेदारी में दर्ज) एवं आवेदित भूमि (खसरा संख्या 1340/1317) में से गुजर रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विद्यमान सड़क के पश्चात पश्चिमी दिशा में जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क स्थित हैं।
अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि में से कुछ भाग कब्जे से बाहर दर्शाया गया हैं परन्तु ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट एवं एकल भूखंड मानचित्र में उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नहीं हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण की सी.डी. अनुसार उक्त कब्जे से बाहर भूमि के क्षेत्रफल (4.36 वर्गमीटर) को सड़क में सम्मिलित किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि के क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण दर्शित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर वर्तमान में जी+1 भवन लगभग 810 वर्गमीटर क्षेत्र पर निर्मित है। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण पर भवन विनियम–2025 के प्रावधानोनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से 11 केवी. एल.टी. लाइन गुजर रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त विद्युत् लाइन को हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में अ[illegible]ही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पर्यटन विभाग की होटल हेतु स्वीकृति/एनओसी प्राप्त की गयी हैं। अतः पर्यटन निति के अंतर्गत प्रकरण में छूट प्रदान किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 11. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 30 मी. सडक की तरफ 6.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. 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। 13. टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स प्रचलित भवन विनियम 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 मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाइमेंट से प्रभावित नही है, किन्तु जोनल विकास योजना की सडक के पश्चात विद्यमान संचालित सडक से आवेदित भूमि को पहुंच उपलब्ध हो रही है। उक्त विद्यमान सडक का मार्गाधिकार वर्तमान में निर्धारित नही है। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि वर्तमान में मौके पर प्रश्नगत भूमि पर निर्मित दीवार के अनुरूप सडक सीमा से प्रभावित भूमि का अंकन किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अंतर्गत अदर रेक्रीशनल दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डी.पी.सी.आर. अनुसार रेक्रीशनल भू–उपयोग में होटल गतिविधि मानक एफ.ए.आर एवं 20 प्रतिशत भू–आच्छादन की शर्त पर अनुज्ञेय गतिविधि है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04, 05 व 07 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान सडक जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट से बाहर के भाग में जविप्रा स्वामित्व की भूमि स्थित होने के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर अथवा मौका स्थिति, जो भी अधिक हो कायम किया जावें एवं उक्त विद्यमान सडक के मध्य से दोनों ओर 6–6 मीटर रखते हुए अथवा मौका स्थिति अनुसार जो भी अधिक हो, से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र को खसरा सुपरइम्पोस करते हुए प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड पर मानक एफ.ए.आर एवं 20 प्रतिशत भू–आच्छादन अनुज्ञेय किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड में किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।**
5. **प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

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 पर पर्यटन विभाग की होटल हेतु स्वीकृति/एनओसी प्राप्त की गयी हैं। अतः पर्यटन निति के अंतर्गत प्रकरण में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।**
8. **प्रकरण मे भूखण्ड का अग्र सैटबेक 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर सैटबेक रखे जावें।**
9. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
10. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 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 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–16 (410/03.10.2025)

विषयः– मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक गौरव केडिया द्वारा ग्राम माचवा तहसील कालवाड के खसरा नं. 1010/1000, 1012/410, 1014/411 पर सृजित व्यावसायिक योजना 'माचवा कॉमर्शियल' में वैकल्पिक पहुंच मार्ग उपलब्ध कराये जाने के संबंध में।	**जोन–12**

प्रकरण के तथ्य :–

1. प्रकरण में ग्राम माचवा तहसील कालवाड के खसरा नं. 1010/1000, 1012/410, 1014/411 पर सृजित व्यवसायिक योजना माचवा कॉमर्शियल योजना का अनुमोदन बीपीसी–एलपी की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 में आवेदक श्री अधिराज सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह जाति राजपूत निवासी ग्रीन एकर्स कालवाड रोड, माचवा कालवाड, जयपुर–303706, श्रीमती सुचेता पानेकर पत्नि श्री शशि पानेकर जाति पानेकर निवासी एफ–58बी, कालीदास मार्ग, स्पेस सिनेमा के पास, बनीपार्क, जयपुर–302016, श्रीमती सुजाता सिंह पत्नि श्री पृथ्वीराज सिंह जाति राजपूत निवासी डी–66बी, स्वाई माधोसिंह रोड, बनीपार्क, जयपुर–302016 के पक्ष में किया गया था।
2. प्रश्नगत प्रकरण में श्रीमती सुचिता पडिंकर पत्नी डा. शशि पडिंकर द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.09.2024 से मेसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक गौरव केडिया को विक्रय किया गया है व द्वितीय खातेदार श्रीमती सुजाता सिंह पत्नी श्री पृथ्वीराज सिंह द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 04.11.2024 से मेसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक गौरव केडिया को विक्रय किया गया है व तृतीय खातेदार श्री अधिराज सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 04.11.2024 से मेसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक गौरव केडिया को विक्रय किया गया है।
3. तत्पश्चात् मेसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक गौरव केडिया के पक्ष में मांग पत्र दिनांक 09.05.2025 को जारी किया गया, जिसके कम में आवेदक द्वारा राशि जमा करायी जा चुकी है।
4. बीपीसी–एलपी की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 में बिन्दु संख्या 1 पर निम्न निर्णय लिया गया ***"प्रश्नगत भूमि एवं मौके पर संचालित बी.टी. सडक के मध्य खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 निजी खातेदारी के नाम दर्ज होने तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक का भाग होने के क्रम में उक्त खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित होने तथा सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।"***
5. वर्तमान में खसरा नं. 398/3 के खातेदार भैरया पुत्र मांगु व 395/1 के खातेदार राजु यादव व अन्य के नाम दर्ज है एवं ख.नं. 399/1 गै. मु. रास्ता जविप्रा की खातेदारी में दर्ज है। प्रकरण में खसरा नं. 399/1 के कम में अधिराज सिंह द्वारा आपत्ति प्राप्त हुयी है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

6. वर्तमान में आवेदक मेसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक गौरव केडिया द्वारा उक्त योजना हेतु वैकल्पिक पहुंच मार्ग (ए. बी, सी) उपलब्ध कराते हुये मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

<u>जोन के प्रस्ताव :–</u>

1. आवेदक मेसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाइजर्स प्रा.लि. द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रकरण हेतु वैकल्पिक पहुंच मार्ग उपलब्ध कराया गया है। जिस हेतु आवेदक द्वारा खसरा नम्बर 1141/1009 सम्पूर्ण, 1154/1013 में से 0.0672 हैक्ट., 1117/410 में से 0.0462 हैक्ट, व 1146/1011 सम्पूर्ण भूमि 18 मीटर रास्ते (ए, बी, सी) हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है। अतः आवेदित भूमि को कालवाड रोड से नारीकाबास से होते हुये जविप्रा की योजना अटल विहार को जाने वाली विद्यमान बी.टी. सड़क से स्वंय की खातेदारी भूमि से समर्पित की गई भूमि से 18 मीटर चौडा पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है।
2. नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 2 हैक्टयर तक की व्यावसायिक योजनाओं हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 18 मीटर आवश्यक है।
3. बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 10.12.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड संख्या सी–1, सी–2 एवं आवासीय भूखण्ड संख्या आर–1, आर–2 को वर्तमान में जेडडीपी की 90 मीटर सडक से पहुंच प्राप्त नहीं होने के कारण उक्त भूखण्ड के पैरामीटर्स 18 मीटर सडक के अनुसार देय होगें।

अतः जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए व्यावसायिक योजना माचवा कॉमर्शियल में 18 मीटर चौडा वैकल्पिक पहुंच मार्ग (ए, बी, सी) के अनुसार योजना अनुमोदन करने के निर्णय हेतु पत्रावली अभिशंषा कर प्रकरण बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

प्रकरण में आवेदित भूमि को जोनल प्लान की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से पहुँच मानते हुए बीपीसी–एलपी समिति की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 को रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया था। उक्त के क्रम में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं –

<u>बिंदु संख्या 01 –</u> *"प्रश्नगत भूमि एवं मौके पर संचालित बी.टी. सडक के मध्य खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 निजी खातेदारी के नाम दर्ज होने तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक का भाग होने के क्रम में उक्त खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित होने तथा सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।"*

उक्त निर्णय की पूर्ति संभव नहीं होने के कारण प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा वैकल्पिक पहुँच मार्ग प्रस्तावित करते हुए अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं।

1. उक्त निवेदन अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित खसरा संख्या 1141/1009 (रकबा 0.1477 हेक्ट, किस्म बारानी), खसरा संख्या 1154/1013 (0.1367 हेक्ट में से 0.0672 हेक्ट, किस्म बारानी), ख. सं. 1117/410 (0.2722 हेक्ट में से 0.0462 हेक्ट, किस्म बारानी) एवं ख. सं. 1146/1011 (रकबा 0.0696 हेक्ट, किस्म बारानी) की भूमि सड़क हेतु समर्पित करते हुए 18 मीटर सड़क (ए, बी, सी) से उपरोक्त अनुमोदित योजना को वैकल्पिक पहुँच प्रस्तावित किया गया हैं।
   विकासकर्ता द्वारा उक्त प्रस्तावित 18 मीटर सड़क कालवाड़ रोड से नारी का बास जाने वाली सड़क से मिलती हैं। परन्तु प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त कालवाड़ रोड से नारी का बास जाने वाली सड़क निजी खातेदारी के खसरा सं. 393/3 (किस्म बारानी–2) एवं ख. सं. 384 (किस्म बारानी) में से गुज़र रही हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को उक्त निजी खातेदारी की भूमि में से गुज़र रही सड़क से आवेदक द्वारा प्रस्तावित 18 मीटर सड़क के जरिये पहुँच मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. उपरोक्त बिंदु संख्या 01 को समिति द्वारा स्वीकृति दिये जाने की स्थिति में प्रकरण में उक्त कालवाड़ रोड से नारी का बास जाने वाली सड़क के संबंध में नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने के पश्चात ही प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

3. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित वैकल्पिक 18 मीटर सड़क की चौड़ाई खसरा संख्या 1141/1009 पर 18 मीटर चौड़ाई में प्राप्त होती हैं अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन द्वारा स्पष्ट टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त प्रस्तावित सम्पूर्ण सड़क 18 मीटर चौड़े मार्गाधिकार में प्राप्त होने के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
4. प्रकरण में उपरोक्त वर्णित 18 मीटर सड़क वर्तमान में निजी खातेदारी (आवेदक) के नाम दर्ज हैं। अतः प्रकरण में उक्त प्रस्तावित 18 मीटर सड़क में निहित भूमि का नामांतरण सड़क हेतु जविप्रा में दर्ज होने के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णयों के बिंदु संख्या 01 को छोड़ते हुए अन्य सभी बिंदु यथावत रखते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः प्रकरण में आवेदक के निवेदन एवं ज़ोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में पूर्व में अनुमोदित व्यावसायिक योजना का आवेदक द्वारा प्रस्तावित वैकल्पिक पहुँच मार्ग को मान्य करते हुए अनुमोदन किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<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 को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया। उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में आवेदक द्वारा वैकल्पिक पहुॅच मार्ग के प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी में कुछ दूरी में विद्यमान कालवाड रोड से नारी का बास से होते हुए जविप्रा की योजना अटल विहार को जाने वाली विद्यमान सडक से प्रश्नगत भूमि के स्वयं स्वामित्व की उत्तरी दिशा में स्थित खसरा संख्या 1141/1009 (रकबा 0.1477 हेक्ट, किस्म बारानी), खसरा संख्या 1154/1013 (0.1367 हेक्ट में से 0.0672 हेक्ट, किस्म बारानी), ख. सं. 1117/410 (0.2722 हेक्ट में से 0.0462 हेक्ट, किस्म बारानी) एवं ख. सं. 1146/1011 (रकबा 0.0696 हेक्ट, किस्म बारानी) की भूमि में से 18 मीटर मार्गाधिकार की भूमि सड़क हेतु समर्पित करते हुए 18 मीटर सड़क (ए, बी, सी) से प्रश्नगत योजना को वैकल्पिक पहुँच प्रस्तावित करते हुए अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक एवं जोन उपायुक्त द्वारा प्रश्नगत विद्यमान कालवाड रोड से नारी का बास से होते हुए जविप्रा की योजना अटल विहार को जाने वाली विद्यमान सडक का मार्गाधिकार वर्तमान में निर्धारित नही होने तथा ग्रामीण सडक की श्रेणी में माने जाने का उल्लेख किया गया एवं उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत वैकल्पिक पहुॅच मार्ग को मान्य करते हुए बीपीसी–एलपी समिति की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01 को निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

<u>बिंदु संख्या 01 –</u> "आवेदक द्वारा प्रस्तावित प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में स्थित स्वयं की भूमि में से वैकल्पिक 18 मीटर पंहुच मार्ग में आ रही भूमि को सडक हेतु [illegible] समर्पित होने

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

तथा उक्त भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा में सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त हेतु आवेदक से निःशुल्क समर्पण किये जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।

विद्यमान कालवाड रोड से नारी का बास से होते हुए जविप्रा की योजना अटल विहार को जाने वाली विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त हेतु नविवि के अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।"

पूर्व बीपीसी–एलपी बैठक दिनांक 10.12.2024 में लिये गये निर्णय के अन्य बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–17 (410/03.10.2025)

विषयः– आवेदक श्रीमती रंजना पत्नि श्री वरूण कुमार कडवासरा के द्वारा ऑनलाईन सुधार हेतु आवेदन पत्र कर लीजडीड/फ्री होल्ड लीजडीड हेतु आवेदन बाबत्।	**जोन–12**

प्रकरण के तथ्य :–

1. जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना गोकुल प्रांगण–1 के भूखण्ड संख्या 115 क्षेत्रफल 195.91 वर्ग मीटर के भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 05.11.2019 को श्रीमति रंजना पत्नि श्री वरूण कुमार कडवासरा के नाम से जारी किया गया।
2. गोकुल प्रांगण । योजना का अनुमोदन श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 21.02.2019 में किया गया है एवं योजना गोकुल प्रांगण का अनुमोदन श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 16.01.2019 को किया गया है।
3. आवेदक द्वारा गोकुल प्रांगण। के भूखण्ड संख्या 115 से सटे हुये उत्तरी दिशा में गोकुल प्रांगण योजना में दर्शित भविष्य विस्तार हेतु 19.60 व.मी. के आवंटन एवं उक्त क्षेत्र को विलय करते हुये पट्टा जारी करने हेतु निवेदन किया गया है।
4. गोकुल प्रांगण योजना के निदेशक द्वारा गोकुल प्रांगण में दर्शित 19.60 व.मी. भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 08.11.2019 को ग्राम बिन्दायका तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 506/1, शा.नं. 508, 509, शा. नं. 210, 507/1 व 595/2 में विकसित की गयी योजना गोकुल प्रांगण में संपरिवर्तित भूमि कुल क्षेत्रफल 19.60 वर्ग मीटर श्रीमती रंजना पत्नि श्री वरूण कुमार कडवासरा के द्वारा क्रय किया गया है।
5. गोकुल प्रांगण योजना के निदेशक द्वारा गोकुल प्रांगण में दर्शित 19.60 व.मी. भूमि का अनापत्ति प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत कर दिया है।

जोन का प्रस्ताव :–

1. जविप्रा द्वारा अनुमोदित गोकुल प्रांगण योजना में दर्शित भविष्य विस्तार हेतु दर्शित 19.60 व.मी. भूमि का भू–उपयोग निर्धारण समिति स्तर पर किया जाना है।
2. गोकुल प्रांगण योजना का कुल आवासीय क्षेत्र 10735.10 व.मी. (45.97 प्रतिशत) है। भविष्य विस्तार हेतु दर्शित 19.60 व.मी. भूमि का भू–उपयोग निर्धारण आवासीय किया जाता है तो योजना का कुल आवासीय क्षेत्र 10754.70 व.मी. (46.01 प्रतिशत) होगा।

अतः निजी खातेदारी की योजना गोकुल प्रांगण में दर्शित भविष्य विस्तार हेतु दर्शित 19.60 व. मी. भूमि का भू–उपयोग निर्धारण एवं आवेदक को संयुक्त रूप से पट्टा जारी किये जाने के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु पत्रावली बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय योजना गोकुल प्रांगण के अनुमोदित मानचित्र में दर्शित [illegible] विस्तार हेतु 164.85 वर्गमीटर भूमि में से 19.60 वर्गमीटर भूमि को अनुमोदित योजना गोकुल [illegible] के पट्टाशुदा

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

आवासीय भूखंड संख्या 115 में सम्मिलित किये जाने के संबंध में जोन द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। आवासीय योजना गोकुल प्रांगण के अनुमोदित मानचित्र में भविष्य विस्तार हेतु दर्शायी गई भूमि योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित नही की गई है। अतः पट्टा शुदा भूखण्ड में उक्त भविष्य विस्तार की भूमि को आवासीय उपयोग में मानते हुए सम्मिलित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

2. उपरोक्त बिंदु संख्या 01 के निर्णय को मान्य किये जाने की स्थिति में उक्त दोनों पूर्व अनुमोदित योजनाओं के क्षेत्रफल विश्लेषण एवं मानचित्र में हो रहे संशोधन को ज़ोन द्वारा सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में गोकुल प्रांगण योजना में प्रस्तावित भविष्य विस्तार की भूमि पर अन्य भूमि सम्मिलित करते हुए टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार पार्क/सुविधा क्षेत्र रखते हुए योजना प्रस्तावित की जा सकती है किन्तु प्रकरण में योजना की भविष्य विस्तार की भूमि के भाग को पूर्ण रूप से विक्रय योग्य क्षेत्रफल (आवासीय) प्रस्तावित किया गया है। उक्त भविष्य विस्तार की भूमि के क्षेत्रफल पर पार्क/सुविधा रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में दोनों आवासीय योजनाओं के मानचित्र के संशोधन हेतू संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पट्टा शुदा भूखण्ड की भूमि में अन्य योजना की भूमि सम्मिलित किये जाने के क्रम में पुर्नगठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में गोकुल प्रांगण प्रथम के भूखंड संख्या 115 की लीजडीड जारी हैं। उक्त भूखण्ड में गोकुल प्रांगण के भविष्य विस्तार की भूमि सम्मिलित करते हुए संशोधित प्रस्तावित भूखण्ड कार्नर भूखण्ड प्राप्त होता है। अतः उक्त के क्रम में प्रकरण में भूखंड संख्या 115 पर नियमानुसार कार्नर भूखंड अनुसार प्रावधान लागू किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यावाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त तथ्यों एवं प्रस्ताव के क्रम में पट्टाशुदा आवासीय भूखंड में पूर्व अनुमोदित योजना गोकुल प्रांगण के भविष्य विस्तार की 19.60 वर्गमीटर भूमि को सम्मिलित किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं ।

<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 आवासीय योजना गोकुल प्रांगण के अनुमोदित मानचित्र में दर्शित भविष्य विस्तार हेतु 164.85 वर्गमीटर भूमि में से 19.60 वर्गमीटर भूमि को अनुमोदित योजना गोकुल प्रांगण—प्रथम के पट्टाशुदा आवासीय भूखंड संख्या 115 में सम्मिलित कर संयुक्त रूप से पट्टा जारी किये जाने की स्वीकृति हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना गोकुल प्रांगण में भविष्य विस्तार की भूमि को विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित नही किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना गोकुल प्रांगण—प्रथम का अनुमोदन तत्समय लागू नियम अनुसार 60 : 40 के अनुपात में किया गया है। वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधानों में 2 हैक्ट से कम की योजना 70 : 30 के अनुपात में किये जाने का प्रावधान है। उक्त 19.60 वर्गमीटर भूमि विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित की जाती है, तो योजना का अनुपात 70: 30 ... रहता है, जो कि

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

नियमानुसार है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 02 व 05 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ अनुमोदित योजना गोकुल प्रांगण–प्रथम के भूखण्ड संख्या 115 में 19.6 वर्गमीटर भूमि सम्मिलित करते हुए संशोधित लीजडीड जारी किये जाने कर अनुमति प्रदान की गई:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में भविष्य विस्तार की भूमि को आवासीय भूखण्ड में सम्मिलित किये जाने के क्रम में आवासीय योजना गोकुल प्रांगण–प्रथम के मूल मानचित्र में उक्त संशोधन का अंकन करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भविष्य विस्तार की भूमि का आवासीय योजना गोकुल प्रांगण–प्रथम के भूखण्ड सं. 115 में सम्मिलित होने का तथ्य गोकुल प्रांगण योजना के मूल मानचित्र पर भी किया जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क लिया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में गोकुल प्रांगण–प्रथम के भूखण्ड संख्या 115 पर कॉर्नर भूखण्ड के अनुसार मापदण्ड रखते हुए कॉर्नर भूखण्ड के आधार पर शुल्क लिया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में गोकुल प्रांगण–प्रथम के भूखण्ड संख्या 115 के पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में जारी लीजडीड पर कोई भवन मानचित्र अनुमोदन नही होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. गोकुल प्रागंण के भविष्य विस्तार की भूमि का निस्तारण अनुमोदित योजना के अनुपात में किया जावें। उक्त का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें एवं उक्तानुसार शेष रही भूमि की गणना करते हुए भविष्य की भूमि का निस्तारण किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

एजेण्डा संख्या:–18 (410/03.10.2025)

विषय:– (1) कल्याण पुत्र नानूराम (2) कविता पुत्री रामजीलाल (3) किशोरी लाल पुत्र भूराराम (4) नाबालिग कोमल पुत्री बबलू प्रसाद संरक्षक राजकुमारी (5) खुशी पुत्री रामजी लाल (6) गोकुल पुत्र नानूराम (7) नाबालिग गोलू पुत्र बबलू प्रसाद सरंक्षक राजकुमारी (8) जगदीश प्रसाद पुत्र भूराराम (9) जमना देवी पत्नी भूराराम (10) प्रभात पुत्र भरता (11) बद्री पुत्र भरता (12) बाबूलाल पुत्र भूराराम (13) भोलाराम (14) मनफुली देवी पत्नी रामजीलाल (15) राजकुमारी पत्नी बंशी (16) रामप्यारी देवी पत्नी बंशी (17) लालचन्द पुत्र नानूराम (18) विक्रय कुमार पुत्र बंशी (19) संजय पुत्र रामजीलाल (20) सीताराम पुत्र भूराराम (21) नाबालिग हर्षराज पुत्र बबलू प्रसाद संरक्षक राजकुमारी द्वारा राजस्व ग्राम–घटवाड़ा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 391 रकबा 2.0563 हेक्टेयर भूमि पर वेयर हाउस प्रयोजनार्थ योजना ले–आउट अनुमोदन बाबत्।	जोन–13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 09.04.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 11.12.2024 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–07.04.2025	सी.सी.सी. क्रमांक –407936

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><th colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</th></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">(1) कल्याण पुत्र नानूराम (2) कविता पुत्री रामजीलाल (3) किशोरी लाल पुत्र भूराराम (4) नाबालिग कोमल पुत्री बबलू प्रसाद संरक्षक राजकुमारी (5) खुशी पुत्री रामजी लाल (6) गोकुल पुत्र नानूराम (7) नाबालिग गोलू पुत्र बबलू प्रसाद सरंक्षक राजकुमारी (8) जगदीश प्रसाद पुत्र भूराराम (9) जमना देवी पत्नी भूराराम (10) प्रभात पुत्र भरता (11) बद्री पुत्र भरता (12) बाबूलाल पुत्र भूराराम (13) भोलाराम (14) मनफुली देवी पत्नी रामजीलाल (15) राजकुमारी पत्नी बंशी (16) रामप्यारी देवी पत्नी बंशी (17) लालचन्द पुत्र नानूराम (18) विक्रय कुमार पुत्र बंशी (19) संजय पुत्र रामजीलाल (20) सीताराम पुत्र भूराराम (21) नाबालिग हर्षराज पुत्र बबलू प्रसाद संरक्षक राजकुमारी निवासीगण–मालेरा जाटांवाली, 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–घटवाड़ा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 391 रकबा 2.0563 हेक्टेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>391</td><td>2.0663</td><td>चाही</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>391</td><td>2.0663</td><td>वेयर हाउसिंग एवं रिक्रेयेसन प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">राजस्व ग्राम–घटवाड़ा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 391 रकबा 2.0563 हेक्टेयर भूमि पर वेयर हाउस प्रयोजन प्रयोजनार्थ धारा 90ए दिनांक 11. 12.2024 क्षेत्रफल 3.04 हेक्टेयर आवेदक (1) कल्याण पुत्र नानूराम (2) कविता पुत्री रामजीलाल (3) किशोरी लाल पुत्र भूराराम (4) नाबालिग कोमल पुत्री बबलू प्रसाद संरक्षक राजकुमारी (5) खुशी पुत्री रामजी लाल (6) गोकुल पुत्र नानूराम (7) नाबालिग गोलू पुत्र बबलू प्रसाद सरंक्षक राजकुमारी (8) जगदीश प्रसाद पुत्र भूराराम (9) जमना देवी पत्नी भूराराम (10) प्रभात पुत्र भरता (11) बद्री पुत्र भरता (12) बाबूलाल पुत्र भूराराम (13) भोलाराम (14) मनफुली देवी पत्नी रामजीलाल (15) राजकुमारी पत्नी बंशी (16) रामप्यारी देवी पत्नी बंशी (17) लालचन्द पुत्र नानूराम (18) विक्रय कुमार पुत्र बंशी (19) संजय पुत्र रामजीलाल (20) सीताराम पुत्र भूराराम (21) नाबालिग हर्षराज पुत्र बबलू प्रसाद संरक्षक राजकुमारी के पक्ष मे पारित किया गया है</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

5	90–ए / 90–बी अनुसार उपयोग	वेयर हाउस प्रयोजन	–
6	आवेदित उपयोग	वेयर 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।	वेयर हाउस योजना	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	वेयर हाउस योजना	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान–13के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में वेयर हाउस योजना अनुज्ञेय गतिविधि है।	
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर (जयपुर–दिल्ली एक्सप्रेस वे) सडक पर [illegible] जो मौके पर 45 मीटर चौड़ाई में बीटी [illegible] है	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

		तथा 75 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध होता है। मौके पर भूमि रिक्त 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।	नहीं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार।	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (123/सी) एवं 124/सी**		

S.N.	USE	AREA	%
1	WARE HOUSE AREA	9713.53	44.40
2	HOTEL	2811.12	12.85
3	RETAIL MARCKET	450.19	2.06
	TOTAL 1+2+3	12974.84	59.31
4	PLANTATION AREA	1154.16	5.28
5	P.U.	1075.55	4.92
6	FACILITY AREA	1103.84	5.37
7	MOBILE TOWER	21.06	0.10
8	S.W.M.	50.00	0.23
9	ROAD AREA	5190.31	23.73
10	90 MT ROAD AREA	116.46	0.53
11	60 MT ROAD AREA	190.63	0.87
	TOTAL (4+5+6+7+8+9+10+11)	8902.01	40.59
	TOTAL SCHEME AREA	21876.85	100.00
	90-A AREA	20563	
	EXTRA AREA	1313.85	

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

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण बीपीसी–एलपी समिति के अनुमोदन उपरान्त कार्यवाही की जानी है।	–
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 135/एन पर की गई है।		

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 06.06.2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर (जयपुर–दिल्ली एक्सप्रेस वे) से उपलब्ध होता है। जो कि मौके पर 45 मीटर चौडाई मे बी.टी. सडक निर्मित तथा 75 मीटर चौडाई मे ROW उपलब्ध होता है। मौके पर उक्त भूमि रिक्त होने का उल्लेख किया गया है।

   पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना–13/मास्टर विकास योजना–2025 के पार्ट प्लान की प्रति एवं एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि के सामने (पूर्वी–पश्चिमी) दिशा की ओर जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक तथा राष्ट्रीय राजमार्ग 8बी का सडक मार्गाधिकार 48 मीटर होने का उल्लेख है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.01.2019 अनुसार ***"राज्य के समस्त शहरों/कस्बों के मास्टर प्लान्स में नगरीयकरण याग्य क्षेत्र क बाहर राष्ट्रीय राज्यमार्ग/राज्य राजमार्ग का मार्गाधिकार आई.आर.सी व सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा निर्धारित मापदण्डों अनुसार 200 फीट रखा जावे व 200 फीट सडक मार्गाधिकार के पश्चात दोनो तरफ 100 फीट चौडी वृक्षारोपण पट्टी का भी प्रावधान रखा जावे।"*** के प्रावधान अनुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार 60 मीटर के सहारे–सहारे 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 11.12.2024 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 2.0563 हैक्टे. के जारी किये गये, किन्तु राजस्व शाखा द्वारा नक्शा ट्रेस पर खसरा सुपर इम्पोज किये जाने पर क्षेत्रफल 2.1876 हैक्ट् प्राप्त होता है जो कि धारा 90ए के आदेशों मे अंकित क्षेत्रफल से 1313.85 वर्गमीटर अधिक प्राप्त होता है, उक्त बढे हुये क्षेत्रफल के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 48 व राज्य राजमार्ग 8बी के जंक्शन पर स्थित है एवं आवेदक द्वारा पहुॅच जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। गूगल मानचित्र अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग 48 एलीवेटेड के रूप में निर्मित है। जोन द्वारा उक्त जंक्शन पर भूखण्ड पर कितना कर्वेचर रखा जाना है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है किन्तु गूगल मानचित्र पर उक्त दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मौका स्थिति की रिपोर्ट प्राप्त करते हुए अभियांत्रिकी शाखा से उक्त दोनों सडकों के जंक्शन पर कर्वेचर के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 48 व राज्य राजमार्ग 8बी के जंक्शन पर स्थित है एवं आवेदक द्वारा पहुॅच

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा सर्वे मानचित्र को ही ले–आउट मानचित्र के रूप मे प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त मानचित्र को जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा सत्यापित नही किया गया है। अतः सर्वे मानचित्र कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित करवाया जाना प्रस्तावित है तथा ले–आउट प्लान पर राजस्व रिकॉर्ड अनुसार आवेदित भूमि के आस–पास की भूमि के नवीनतम खसरो को अंकित कर उक्त खसरों का सत्यापन राजस्व शाखा द्वारा किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक तथा राष्ट्रीय राजमार्ग 8बी की 60 मीटर सडक के सहारे–सहारे 30 मीटर गहराई की वृक्षारोपण पट्टी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त वृक्षारोपण पट्टी अभियांत्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त वृक्षारोपण पट्टी अल्प भाग आवेदक द्वारा प्रस्तावित होटल प्रयोजनार्थ भूखण्ड सं. 16 में सम्मिलित किया गया है शेष भाग को योजना में पहुॅच मार्ग एवं वृक्षारोपण के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ भाग में प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी के भाग को अग्र सेटबेक के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भाग का केवल 30 प्रतिशत भाग ही पहुॅच मार्ग, पार्किंग के उपयोग में लिया जा सकेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले भूखण्ड की लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त की सुनिश्चितता भवन मानचित्र अनुमोदन के समय सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। योजना में कायम की गई वृक्षारोपण पट्टी में पहुॅच हेतु प्रस्तावित भूमि 30 प्रतिशत से अधिक हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 15 के सामने स्थित वृक्षारोपण पट्टी जो कि भूखण्ड सं. 16 का भाग अंकित किया गया है, को योजना का भाग मानते हुए भूखण्ड सं. 16 से पृथक किया जाना उचित होगा, ताकि 30 प्रतिशत भाग ही पहुॅच में माना जा सकेगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत योजना के प्रस्तावित भूखण्ड सं. 16 (होटल) एक्सप्रेस–वें सडक से लगते हुए प्रस्तावित किया गया है, उक्त भूखण्ड के प्रवेश हेतु एनएचआई से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। एनएचआई से अनापत्ति प्राप्त नही होने की स्थिति में उक्त भूखण्ड की पहुॅच योजना की आंतरिक सडक से ही मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण मे ले–आउट मानचित्र मे जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को एक से अधिक भाग में प्रस्तावित किये जाने पर सभी उपविभाजित भागों को पहुॅच उपलब्ध नही होती है तथा सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को समुचित फ्रन्टेज उपलब्ध नही हो रहा है। अतः जन सुविधा एवं सुविधा क्षेत्र के भूखण्डों को रि–प्लान किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण मे ले–आउट प्लान में दर्शित सुविधा क्षेत्र एवं जन–सुविधा हेतु 50–50 प्रतिशत (कुल 10 प्रतिशत) भूमि आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90.00 मीटर एवं राष्ट्रीय राजमार्ग 8बी 60.00 मीटर सड़क की चौडाई एवं एलाइनमेन्ट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से जॉच करवाते हुए उक्त सडकों से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र, क्षेत्रफल विश्लेषण गणना तथा प्राप्त सी.डी. के क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता है तथा जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट में अंकित पृष्ठ में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः उक्त क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता के संबंध मे जोन स्तर पर जॉच कर सुनिश्चितता किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक दुकानों 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 प्रस्तावित नही किया गया है। अतः योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल उक्त आदेशों के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	14. योजना में कॉर्नर भूखण्डों का नियमानुसार रेडियस रखा जाना प्रस्तावित है। 15. टाउनशिप पॉलिसी–2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम एवं 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 राष्ट्रीय राजमार्ग 48 व राज्य राजमार्ग 8बी के जंक्शन पर स्थित है एवं आवेदक द्वारा योजना में पहुॅच जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। गूगल मानचित्र अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग 48 एलीवेटेड के रूप में निर्मित है। जोन द्वारा उक्त जंक्शन पर भूमि पर कितना कर्वेचर रखा जाना है के संबंध में कोई उल्लेख/अभियांत्रिकी शाखा से रिपोर्ट संलग्न नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग 48 व राज्य राजमार्ग 8बी के जंक्शन के कर्वेचर एवं प्रश्नगत योजना में उपयुक्त स्थान पर पंहुच उपलब्ध करवाने के संबंध में निदेशक (अभियांत्रिकी–द्वितीय) से रिपोर्ट प्राप्त कर, उक्त रिपोर्ट के अनुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। उक्त के पश्चात् ही प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–19 (410/03.10.2025)

विषयः– मैजिस्टिक रिसोर्टस् जरिये पार्टनर श्री तरूण यादव पुत्र श्री श्याम लाल यादव एवं श्री ललित कुमार जांगिड पुत्र श्री लालचन्द शर्मा द्वारा ग्राम–राजावास, तहसील–रामपुराडाबडी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 665/2 रकबा 0.0299 हेक्टेयर, 666/876 रकबा 0.0900 हेक्टेयर, 672 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 673 रकबा 0.2700 हेक्टेयर, 674 रकबा 0.90 हेक्टेयर, 675/2 रकबा 0.0868 हेक्टेयर किता–6 कुल रकबा 1.3967 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	**जोन–13**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 16.08.2024 **सी.सी.सी. क्रमांक–237661**

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 02.06.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 29.07.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1	आवेदक का नाम	मैजिस्टिक रिसोर्टस् जरिये पार्टनर श्री तरूण यादव पुत्र श्री श्याम लाल यादव एवं श्री ललित कुमार जांगिड पुत्र श्री लालचन्द शर्मा पंजीकृत कार्यालय प्लाट नम्बर 106 राधा गोविन्द कॉलोनी, सीकर रोड़, जयपुर	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरानं. व क्षेत्रफल	ग्राम–राजावास, तहसील–रामपुराडाबडी, जयपुर के खसरा नम्बर 665/2 रकबा 0.0299 हेक्टेयर,	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

			666/876 रकबा 0.0900 हेक्टेयर, 672 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 673 रकबा 0.2700 हेक्टेयर, 674 रकबा 0.90 हेक्टेयर, 675/2 रकबा 0.0868 हेक्टेयर किता–6 कुल रकबा 1.3967 हेक्टेयर			
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			665/2	0.0299	बारानी–ए	
			666/876	0.09	बंजड	
			672	0.02	बारानी–2	
			673	0.27	बारानी–2	
			674	0.90	बारानी–ए	
			675/2	0.0868	बारानी–ए	
			किता–6	1.3967		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			665/2	0.0299	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			666/876	0.09	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			672	0.02	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			673	0.27	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			674	0.90	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			675/2	0.0868	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			किता–6	1.3967		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–राजावास, तहसील–रामपुराडाबडी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 665/2 रकबा 0.0299 हेक्टेयर, 666/876 रकबा 0.0900 हेक्टेयर, 672 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 673 रकबा 0.2700 हेक्टेयर, 674 रकबा 0.90 हेक्टेयर, 675/2 रकबा 0.0868 हेक्टेयर किता–6 कुल रकबा 1.3967 हेक्टेयर भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ 90ए दिनांक 02.06.2025 क्षेत्रफल 1.3967 हेक्टेयर आवेदक मैजिस्टिक रिसोर्ट जरिये पार्टनर श्री तरूण यादव पुत्र श्री श्याम लाल यादव एवं श्री ललित कुमार जांगिड पुत्र श्री लालचन्द शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			–
6	आवेदित उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल पट्टा			–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग प्लाटेंशन कॉरीडोर व ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–13 के अनुसार 90 मीटर सडक व 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 डीपीसीआर वॉल्यूम–4 के प्रावधान अनुसार यू–2 भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	
पंहुचमार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर (जयपुर–सीकर राष्ट्रीय राजमार्ग) पर स्थित है जो मौके पर 30 मीटर चौडाई में बीटी सडक मय मिडियन के निर्मित है। तथा 60 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. 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।	नहीं।	–

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	प्रमाणित नही है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान क` संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा नम्बर 668/1, 675/1 रकबा 4905.67 वर्गमीटर की लीजडीड दिनांक 26.04.2023 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ जारी है जिसमें सडक मार्गाधिकार 90 मीटर दर्शित है।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार।	
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (103/सी) एवं 9/एन)** अनुसार		

तकनीकी विश्लेषण :–	
प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
(1) 90ए भूमि का क्षेत्रफल	13967.00
(2)लैण्ड लॉस एरिया	667.00
(3)खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	13300.00
(4) प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	989.89
(5) 30 मीटर प्लाटेंशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि	2679.81
प्लॉट एरिया	9630.3
रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल (—4) का क्षेत्रफल	**12310.11**

27	ले–आउट मे ं 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 मे ं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	न0वि0वि के आदेश क्रमांक न.वि. वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जाने का प्रावधान पर है।	—
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	लागू नहीं।	—

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	नहीं।		
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	–
32	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** </u>पत्रावली के पैरा 19/एन पर की गई है।		
33	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 02.06. 2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 1.3967 हैक्टे. के जारी किये गये है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर (जयपुर–सीकर राष्ट्रीय राजमार्ग) पर स्थित है जो मौके पर 30 मीटर चौडाई में बीटी सडक मय मिडियन के निर्मित है। तथा 60 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध होता है उक्त जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक प्रभावित क्षेत्रफल 989.89 वर्गमीटर भूमि को सडक हेतु आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करवाये जाने हेतु समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग की एनओसी संलग्न नही की गई है किन्तु धारा 90ए के संलग्न दस्तावेज में उद्योग विभाग द्वारा जारी पत्र में प्रश्नगत भूमि पर होटल एण्ड अलाईड एक्टीविटी का उल्लेख किया गया है किन्तु धारा 90ए की कार्यवाही रिसोर्ट प्रयोजनार्थ की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। धारा 90ए की कार्यवाही को मान्य किये जाने एवं रिसोर्ट हेतु पर्यटन विभाग से एनओसी संलग्न नही होने के क्रम में छूट दिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 02.06.2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 1.3967 हैक्टे. के जारी किये गये, किन्तु राजस्व शाखा द्वारा नक्शा ट्रेस पर खसरा सुपर इम्पोज किये जाने पर क्षेत्रफल 13300.00 वर्गमीटर प्राप्त होता है जो कि धारा 90ए के आदेशों मे अंकित क्षेत्रफल से 667.00 वर्गमीटर भूमि कम प्राप्त हो रही है। अतः उक्त लैण्डलॉस की भूमि को छोडते हुये सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 13300.00 पर ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–12 एवं मास्टर विकास योजना 2011 मे यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है, तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर व 30 मी प्लांटेशन कॉरिडोर में दर्शित है उक्त 30 मी प्लांटेशन कॉरिडोर से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 2679.81 व.मी. भूमि को सघन वृक्षारोपण पट्टी के रूप में विकसित किये जाने तथा उक्त 30 मी प्लांटेशन कॉरिडोर को अग्र सेटबैक के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं जोनल विकास योजना–12 की [illegible] अनुसार प्रस्तावित 90 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण गलियारा दर्शित है। उक्त [illegible]रोपण गलियारे		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	से आवेदित भूमि का 2679.81 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है। उक्त वृक्षारोपण पट्‌टी का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुॅच मार्ग एवं पार्किंग के उपयोग में लिया जा सकेगा शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त मानचित्र को जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा सत्यापित नही किया गया है। अतः राजस्व शाखा व मौके पर उपलब्ध भूमि तथा धारा 90ए आदेशो मे अंकित क्षेत्रफल मे से जो भी न्यूनतम हो पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. जोन द्वारा पत्रावली में संलग्न कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के समीप लगते हुए उतरी दिशा में वेयरहाउस परियोजनार्थ एकल भूखंड का पट्टा जारी किया गया है। अतः आवेदित भूमि तथा पूर्व में जारी वेयरहाउस परियोजनार्थ एकल भूखंड की भूमि के आपस में ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदक द्वारा नियमन में रिप्स सर्टिफिकेट संख्या आर.आई.पीएस/2022/2024/ 5010021 दिनांक 29.04.2024 के तहत छूट चाही गयी है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 10. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किस्म एवं क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं। 12. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सेटबैक बिंदु स 06 अनुसार व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार रिसोर्ट प्रयोजन हेतु न्यूनतम 9–9 मीटर कायम कायम 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।

<u>समिति का निर्णय</u>:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग की एनओसी संलग्न नही की गई है किन्तु धारा 90ए के संलग्न दस्तावेज में उद्योग विभाग द्वारा जारी पत्र में प्रश्नगत भूमि पर होटल एण्ड अलाईड एक्टीविटी का उल्लेख किया गया है किन्तु धारा 90ए की कार्यवाही रिसोर्ट प्रयोजनार्थ की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना में यू–2 एचआईजेड प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है, जिसमें रिसोर्ट प्रयोजनार्थ गतिविधि न्यूनतम 1 हैक्ट़ क्षेत्रफल तथा 18 मीटर सडक पर अनुज्ञेय है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को 90 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध हो रही है तथा आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1 हैक्ट़ से अधिक है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 04 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग की स्वीकृति संलग्न नही किये जाने के क्रम में पर्यटन इकाई हेतु देय छुट लागू नही की जावें। पर्यटन विभाग से एनओसी प्र[illegible]की स्थिति में**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

ही प्रकरण में छूट लागू की जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निशुल्क समर्पित करवाये जाने हेतु समर्पणनामा प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही की जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में लेण्ड लॉस की भूमि को छोडते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के पश्चात 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर को भूखण्ड के अग्र सेटबेक के रूप में कायम किया जावें। उक्त प्लान्टेशन कॉरिडोर क्षेत्र के अधिकतम 30 प्रतिशत भाग को पंहुच मार्ग एवं पार्किंग के उपयोग में लिया जावें एवं शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड में किया जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड व मौके पर उपलब्ध भूमि तथा धारा 90ए आदेश में अंकित क्षेत्रफल मे से जो भी कम हो पर कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के आसपास की भूमि से ऑवरलेपिंग नही होने के सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 7. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि के एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी दर से राशि ली जावेंगी। 8. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। 9. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सेटबैक 30 मीटर (प्लान्टेशन कॉरिडोर) तथा अन्य सभी ओर न्यूनतम 9–9 मीटर सेटबैक कायम किये जावें। 10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 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 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।

<u>एजेण्डा संख्या:–20 (410/03.10.2025)</u>

विषय:– श्रीमती ज्योति परनामी पत्नी श्री राजेश परनामी एवं श्री राजेश परनामी पुत्र श्री किशन चन्द परनामी के ग्राम बाढ़रमजानीपुरा तह. चाकसू के खसरा सं. 312/90 कुल किता 01 कुल रकबा 0.4060 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–14
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 26.06.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक:– 07.11.2024 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक:–	

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

<table>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती ज्योति परनामी पत्नी श्री राजेश परनामी एवं श्री राजेश परनामी पुत्र श्री किशन चन्द परनामी</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम बाढ़रमजानीपुरा तह. चाकसू के 90, 91 कुल किता 02 कुल रकबा 2.03 हैक्ट. में से 0.4060 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="5">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>90</td><td>1.95 में से 0.39</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>91</td><td>0.08 में से 0.0160</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>नवीन खसरा 312/90</td><td>0.4060</td><td rowspan="2">गै.मु. आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td>कुल रकबा 0.4060 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम बाढ़रमजानीपुरा तह. चाकसू के 90, 91 कुल किता 02 कुल रकबा 2.03 हैक्ट. में से 0.4060 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 07.11.2024 के द्वारा श्रीमती ज्योति परनामी पत्नी श्री राजेश परनामी एवं श्री राजेश परनामी पुत्र श्री किशन चन्द परनामी के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट 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">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदि[illegible] भूमि [illegible]ल</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग	विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना किसी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बाढरमजानीपुरा ब्लॉक–ए की 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त हैं।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

	2015 के अन्तर्गत		
26	पृष्ठ संख्या 90/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–		

क्षेत्रफल विश्लेषण		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	4060.00	100.00
कुल क्षेत्रफल	**4060.00**	**100.00**
जमाबन्दी 90ए	4060.00	

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।	नियमानुसार राशि जमा कराया जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 144/एन पर की गई है।		

33 **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बाढरमजानीपुरा ब्लॉक–ए की 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। अतः प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट की 12 मीटर सड़क टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने के सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र (प्रु.सं. 53/सी) अनुसार आवेदित भूमि (ख. सं. 312/90) एवं प्रस्तावित एकल भूखंड के सीमाओं में भिन्नता हैं परन्तु एकल भूखंड मानचित्र में उक्त भिन्नता दर्शित नहीं हैं। उक्त के क्रम में सर्वे मानचित्र में दर्शित आवेदित भूमि का कुछ भाग आवेदक के कब्जे से बहार है अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरा सीमा की ज़ोन द्वारा पुनः सुनिश्चतता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट्स स्थित हैं। प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में श्रीराम एन्क्लेव ब्लॉक–ए अनुमोदित योजना का भविष्य विस्तार भाग स्थित हैं तथा पूर्वी, दक्षिणी, पश्चिमी दिशा में पूर्व अनुमोदित योजनाओ की [illegible] दर्शित हैं । अतः आवेदित भूमि से लगते हुए सड़कों की चौड़ाई एवं भविष्य विस्तार की भूमि [illegible] नहीं होने की

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	सुनिश्चतता किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतूल्य राशि में लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक एवं 9 मी. सडक की तरफ 3.0 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। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना बाढरमजानीपुरा–ब्लॉक ए की 12 मीटर सडक से पंहुच उपलब्ध करवायी गयी है। उक्त सडक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय नही किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरा सीमा की ज़ोन द्वारा पुनः सुनिश्चतता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि से लगते हुए सड़कों की चौड़ाई एवं भविष्य विस्तार की भूमि से ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चतता किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतूल्य राशि ली जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक एवं 9 मी. सडक की तरफ 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया**
7. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
8. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।**
9. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।**
10. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्याः–21 (410/03.10.2025)

विषयः– श्री ओमप्रकाश चौधरी पुत्र श्री मांगीलाल चौधरी, कैलाश चन्द्र चौधरी पुत्र श्री मांगी... चौधरी, श्री गंगाराम पुत्र श्री रूपा, श्री महेन्द्र कुमार जाट पुत्र श्री गणेशराम जाट, श्री ...चन्द...	**जोन–14**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

श्री रूपा, श्री राधे गोविन्द पुत्र श्री रूपाराम, हरिवंश कोलोनाईजर्स एलएलपी जरिये पार्टनर श्री जितेन्द्र चौधरी पुत्र श्री गुल्लाराम चौधरी, एन एस डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री सुनिल कुमार यादव पुत्र श्री धर्मचन्द यादव, कजोड़ मल चौधरी पुत्र श्री गणेशराम चौधरी श्री श्रीराम पुत्र श्री रूपा के ग्राम चतरभूजपुरा तह. चाकन्नू के ख. नं. 179, 183, 269/180, 132, 188, 192, 193, 189, 190, 195 एवं ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 787/115, 786/115, 1, 2, 3 एवं ग्राम देवकीनन्दनपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 368/53 एवं ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 668, 669, 670 कुल् किता 19 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. की निजी खातेदारी के **आवासीय योजना 'अकीरा लिविंग' का मानचित्र अनुमोदन बाबत।**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 02.07.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 08.08.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 19.08.2025

सी.सी.सी क्रमांक 240789

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1	आवेदक का नाम	श्री ओमप्रकाश चौधरी पुत्र श्री मांगीलाल चौधरी, कैलाश चन्द्र चौधरी पुत्र श्री मांगीलाल चौधरी, श्री गंगाराम पुत्र श्री रूपा, श्री महेन्द्र कुमार जाट पुत्र श्री गणेशरम जाट, श्री रामचन्द्र पुत्र श्री रूपा, श्री राधे गोविन्द पुत्र श्री रूपाराम, हरिवंश कोलोनाईजर्स एलएलपी जरिये पार्टनर श्री जितेन्द्र चौधरी पुत्र श्री गुल्लाराम चौधरी, एन एस डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री सुनिल कुमार यादव पुत्र श्री धर्मचन्द यादव, कजोड़ मल चौधरी पुत्र श्री गणेशराम चौधरी श्री श्रीराम पुत्र श्री रूपा	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम चतरभूजपुरा तह. चाकन्नू के ख. नं. 179, 183, 269/180, 132, 188, 192, 193, 189, 190, 195 एवं ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 787/115, 786/115, 1, 2, 3 एवं ग्राम देवकीनन्दनपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 368/53 एवं ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 668, 669, 670 कुल् किता 19 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.	–

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			2750/2541	1.1085	बारानी 3	
			2741/2496	0.09	बारानी 2	
			11/5	2.7819	बारानी 3	
			2527/10	2.8198	बारानी 3	
			2743/11	0.06	बारानी 3	
			2749/2567	0.4350	बारानी 3	
			2752/2542	1.2250	बारानी 3	
			2755/2543	0.4508	बारानी 3	
			2744/2525	1.3088 हैक्ट मे से	[illegible]	

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

				0.6180		
			2745/2525	1.3088 हैक्ट मे से 0.4050	बारानी 3	
			किता 10	**10.00 है.**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			2750/2541	1.1085	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			2741/2496	0.09		
			11/5	2.7819		
			2527/10	2.8198		
			2743/11	0.06		
			2749/2567	0.4350		
			2752/2542	1.2250		
			2755/2543	0.4568		
			2744/2744	0.6180		
			2745/2745	0.4050		
			किता 10	**10.00**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम चतरभूजपुरा तह. चाकन्न्ू के ख. नं. 179, 183, 269/180, 132, 188, 192, 193, 189, 190, 195 एवं ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 787/115, 786/115, 1, 2, 3 एवं ग्राम देवकीनन्दनपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 368/53 एवं ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 668, 669, 670 कुल् किता 19 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 08.08.2023 को उपरोक्त आवेदकों के पक्ष में पारित किया गया है।				–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				–
6	आवेदित उपयोग	आवासीय				–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट				–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के	मास्टर विकास योजना–2011 के अनु[illegible] का				–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

	अनुसार भू–उपयोग	भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ व आंशिक पब्लिक सेमी–पब्लिक दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार 60 मीटर सड़क से 853.07 व. मी. भूमि प्रभावित हैं।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
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 योजना नोलेज सिटी साउथ चितौडा की 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 7.50 मीटर डामर सहित 30 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।	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। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की 765 के.वी. एच.टी.लाईन व 400 के.[illegible] टी. लाईन 52 मीटर कोरिडोर में दर्शित है [illegible]	–

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

		में दर्शित हैं।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / 2024 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

26 पृष्ठ संख्या 63 / सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

	भू–उपयोग	**क्षेत्रफल है.**	**प्रतिशत**
1	आवासीय	32813.73	32.82
2	इन्फार्मल कमर्शियल	3282.16	03.28
3	रिटेल कॉमर्शियल	270.00	0.88
	पार्किंग	610.98	
	योग A (1+2+3)	**36979.87**	**36.98**
4	पार्क	4000.31	04.00
5	प्ले ग्राउण्ड	3000.13	03.00
6	पब्लिक यूटिलिटी / एस.डबलू.एम.	4000.55	04.00
7	एच.टी.लाईन	15655.83	15.66
8	पब्लिक यूटिलिटी	10.02	00.01
9	मोबाईल टॉवर	40.06	00.04
10	जोनल विकास योजना की सडक	853.07	00.85
11	योजना सडक	35463.16	35.46
	योग B (4+5+6+7+8+9+10+11)	**63023.13**	**63.02**
	कुल क्षेत्रफल (A + B)	100000.00	100.00
	योजना का कुल क्षेत्रफल	100000.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	एच.टी.लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–</u>**पत्रावली के पैरा 56 / एन पर की गई है।		

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन करवाया जाकर प्रस्तावित योजना के क्षेत्रफल हेतु निर्धारित श्रेणी का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.08.2025 को जारी किये गए हैं जिसके क्रम में प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार आतंरिक विकास कार्यो हेतु डी.पी.आर. प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चतता एवं प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को उत्तरी दिशा में स्थित जविप्रा की नॉलेज सिटी योजना की 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त नॉलेज सिटी योजना के ले–आउट मानचित्र अनुसार प्रस्तावित 60 मीटर सडक के पश्चात् योजना की पट्टीनुमा भूमि दर्शित है। प्रकरण में प्रस्तावित योजना के मानचित्र अनुसार खसरा नं. 4 (गै.मु. रास्ता, जविप्रा में दर्ज) एवं आवेदित भूमि का आंशिक भाग उक्त 60 मीटर सडक से प्रभावित दर्शायी गई है।
   अतः जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना नॉलेज सिटी की सीमा के अनुसार आवेदित भूमि के खसरों की सीमा जॉच उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. उपरोक्त बिंदु संख्या 03 में वर्णित जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क एवं पूर्व कमिटमेंट में उक्त सड़क की अलाइनमेंट में भिन्नता दर्शित हैं। जोन द्वारा कमिटमेंट को दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त सड़क की अलाइनमेंट को पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित हैं एवं उक्त अलाइनमेंट से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान अनुसार यू–2 HIZ व आंशिक पब्लिक सेमी–पब्लिक भू–उपयोग में स्थित हैं। मास्टर विकास योजना के डीपीसीआर अनुसार यू–2 भू–उपयोग में इंटेग्रेटेड आवासीय योजना हेतु न्यूनतम 10 हेक्टेयर भूमि एवं 30 मीटर पहुंचमार्ग अनिवार्य हैं। प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10.00 हेक्टेयर होने एवं 60 मीटर जोनल प्लान की सड़क से पहुँच होने के क्रम में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय (योजना) गतिविधि को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में जोनल प्लान अनुसार आवेदित भूमि आंशिक रूप से पब्लिक सेमि–पब्लिक भू–उपयोग से प्रभावित हैं। प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार उक्त प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा 18 मीटर सड़क एवं पब्लिक यूटिलिटी हेतु भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र प्रमाणित नहीं हैं । अतः प्रकरण में उक्त सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोस करते हुए जोन के कनिष्ठ अभियंता एवं पटवारी द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 400 के.वी. एवं 765 के.वी. की एच.टी. लाइनें गुज़र रही हैं। प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार 400 के.वी. एचटी लाइन के दोनों ओर नियमानुसार 33. 20 मीटर का सेफ्टी कॉरिडोर रखते हुए उक्त के पश्चात दोनों ओर 12–12 मीटर की सड़के प्रस्तावित करते हुए कुल 57.20 मीटर का एचटी लाइन मार्गाधिकार प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि में से 765 के.वी. की 2 एच.टी. लाइन गुज़र रही हैं। प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त एच.टी. लाइनों का नियमानुसार सेफ्टी कॉरिडोर 85 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं एवं उक्त के पश्चात 12 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं।
   प्रकरण में प्रस्तावित योजना के उत्तरी भाग से दक्षिणी भाग को जोड़ने हेतु 12 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं, जो की 400 केवी एवं 765 केवी एचटी लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर में से गुज़र रही हैं। उक्त सड़क को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी भाग से दक्षिणी भाग को जोड़ने वाली 12 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर 765 केवी एचटी लाइन का टॉवर स्थित हैं किन्तु उक्त टावर को योजना मानचित्र पर नही दर्शाया गया है। अतः प्रकरण में विद्युत् टॉवर को दर्शाते हुए उक्त विद्युत टावर की सीमा के पश्चात् सड़क कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी भाग से दक्षिणी भाग को जोडने वाली सडक की चौडाई 12 मीटर प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक को अन्य खातेदार की भूमि सम्मिलित करते हुए 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से एचटी लाइन गुज़र रही हैं, जिसके क्रम में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से प्रतिशत भूमि प्रभावित हो रही हैं । उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(vii) अनुसार फैसिलिटी हेतु 4 प्रतिशत भूमि में छूट चाही गयी हैं । टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(vii) में छूट हेतु निम्नानुसार उल्लेख हैं –

    "In any scheme, if the saleable area is less than 50%, due to developer proposing all minimum 12mroads, Master Plan/Zonal Plan/Sector Plan roads, H.T. Line/Gas Pipeline/Oil Pipeline, Safety Corridors, Water body buffer then relaxation in facility area will be given proportionately subject to maximum 4%, in case of schemes having 8% facility area and 3% in case of schemes having 5% facility/Public Utility area respectively"

    प्रश्नगत प्रकरण में योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 50 प्रतिशत से कम प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी. भूखंडों हेतु 9 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं एवं उपरोक्त प्रावधान अनुसार योजना में सभी सड़के न्यूनतम 12 मीटर प्रस्तावित होने का उल्लेख हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तावित योजना में फैसिलिटी हेतु 4 प्रतिशत भूमि में छूट दिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।
12. प्रकरण में स्थित हाईटेंशन लाईनों के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रश्नगत योजना मानचित्र में पार्क तथा फुटकर व्यावसायिक व जन सुविधा भूखण्ड के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ प्रस्तावित नही किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.1(xiii) के प्रावधान अनुसार पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त फुटपाथ के पश्चात् नियमानुसार पार्क एवं प्ले–ग्राउण्ड कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
14. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानें एवं पार्किंग टाउनशिप पॉलिसी–2024 एवं बी.पी.सी.(एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित नही की गई है। अतः योजना में नियमानुसार दुकानें एवं पार्किंग का प्रावधान रखा जाना प्रस्तावित है।
15. प्रस्तुत योजना मानचित्र में कुल 329 (270 सामान्य आवासीय, 30 ई.डब्लू.एस एवं 29 एल.आई.जी) भूखंड प्रस्तावित किये गए हैं। उक्त के क्रम में फुटकर व्यावसायिक हेतु न्यूनतम 33 दुकाने प्रस्तावित किया जाना आवश्यक हैं परन्तु योजना में केवल 30 दुकाने प्रस्तावित की गई हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक हेतु न्यूनतम 33 दुकाने कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
16. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट प्लान अप्रूवल चार्जेज एवं सिटी इंफ्रास्ट्रक्टर डेवलपमेंट चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
17. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
18. योजना में भूखण्डों 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 जोनल विकास योजना में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड व आंशिक पब्लिक–सेमी पब्लिक दर्शित है। योजना में पब्लिक–सेमी पब्लिक भू–उपयोग के भाग में 18 मीटर सड़क एवं पब्लिक यूटिलिटी हेतु भूखंड प्रस्तावित किये गये हैं। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि आवेदित भूमि में से 400 केवी एवं 765 केवी की एच.टी. लाईनें गुजर रही

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल गणना के अनुसार उक्त एच.टी लाईनों से प्रश्नगत भूमि का 15.66 प्रतिशत भाग प्रभावित है, जिसके क्रम में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार सुविधा क्षेत्र में छुट चाही गयी है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 09 व 12 से 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "अकीरा लिविंग" 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 आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोज करते समय जोन के कनिष्ठ अभियंता एवं पटवारी द्वारा प्रमाणित करने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत योजना में 400 व 765 केवी एचटी लाईन का नॉ–कन्स्ट्रशन जोन के पश्चात् दोनों ओर 12–12 मीटर सडक कायम की जावें।
5. प्रश्नगत योजना में प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से दक्षिणी भाग को जोड़ने वाली 12 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर 765 केवी एचटी लाइन का टॉवर स्थित हैं किन्तु उक्त टावर को योजना मानचित्र पर नही दर्शाया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर वर्तमान स्थिति अनुसार एचटी लाईन के विद्युत् टॉवर को दर्शाते हुए उक्त विद्युत टावर की सीमा के पश्चात् सडक कायम किया जावें। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना के बाहर केवल एचटी लाईन के दोनों ओर ही सडक कायम की जावें। शेष प्रस्तावित सडकों को विलोपित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
7. प्रश्नगत योजना मे 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट नॉलेज सिटी में प्रस्तावित अलाईन्मेंट के अनुरूप कायम किया जावें एवं उक्त कमिटमेंट के अनुसार सडक सीमा से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
8. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति एवं पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम किया गया है। अतः उक्त का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
9. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.6 (i) के प्रावधान अनुसार [illegible] के आधार पर सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें किन्तु जन सुविधा [illegible] हेतु [illegible] कोई छूट देय

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

नही होगी। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

10. प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.1(xiii) के प्रावधान अनुसार पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ कायम किया जावें। उक्त फुटपाथ के पश्चात् नियमानुसार पार्क एवं प्ले–ग्राउण्ड कायम किया जावें।
11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानें एवं पार्किंग टाउनशिप पॉलिसी–2024 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार पार्किंग एवं फुटकर व्यावसायिक हेतु न्यूनतम 33 दुकाने कायम किया जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।
15. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
16. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
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 जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
18. 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–22 (410/03.10.2025)</u>

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

विषयः— निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 176.86 व.मी. एवं निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन के भविष्य विस्तार भूखण्ड क्षेत्रफल 09.06 व.मी. का पुर्नगठन करने बाबत्।	जोन—14

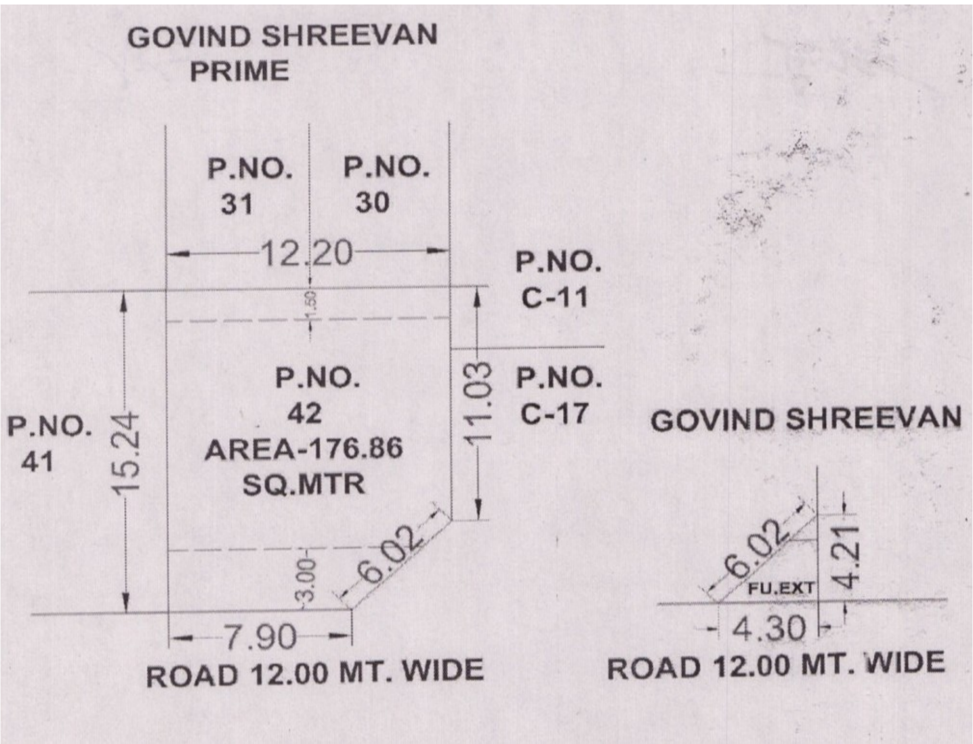
<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—</u>

1. जविप्रा द्वारा निजी खतोदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 176.86 व.मी. की लीजडीड क्रमांक 452 दिनांक 16.05.2025 को श्रीमती हरप्रिया गिरी पत्नी श्री प्रताप चन्द प्रधान के पक्ष में जारी की गयी है।
2. जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन का मानचित्र अनुमोदन बीपीसी एलपी की 368वीं बैठक दिनांक 26.09.2024 में किया जाकर रिकॉर्ड शाखा द्वारा मानचित्र कमांक 1464/बी दिनांक 25.10.2024 पर दर्ज कर जारी किया गया था। उक्त मानचित्र कार्यालय के पत्र क्रमांक डी—1747 दिनांक 05.11.2024 के द्वारा मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फा वेन्चर्स जरिये साझेदार श्री राजू चौपडा के पक्ष में जारी किया गया था। उक्त निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन में 9.06 व.मी. भूमि भविष्य विस्तार के रूप में सृजित/अनुमोदित है। जिसका मैसर्स गोविन्दकृपा इन्फा वेन्चर्स जरिये अधिकृत प्रतिनिधि/हस्ताक्षरकर्ता श्री राजू चौपडा द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.06.2025 को श्रीमती हरप्रिया गिरी पत्नी श्री प्रताप चन्द प्रधान के पक्ष में बेचान किया गया है।
3. जिसके आधार पर आवेदिका द्वारा ऑनलाईन आवेदन कमाक 230261 के द्वारा निजी खतोदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 176.86 व. मी. एवं निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन के भविष्य विस्तार भूखण्ड क्षेत्रफल 09.06 व.मी. का पुर्नगठन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
4. जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम का मानचित्र अनुमोदन बीपीसी एलपी की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 में किया जाकर रिकॉर्ड शाखा द्वारा मानचित्र क्रमांक 1526/बी दिनांक 18.02.2025 पर दर्ज कर जारी किया गया था।
5. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड एवं भविष्य विस्तार क्षेत्र रिक्त है तथा अनुमोदित मानचित्र अनुसार माप उपलब्ध है।
6. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड संख्या 42 व भविष्य विस्तार भूखण्ड की स्थितिः—

Signature Not Verified

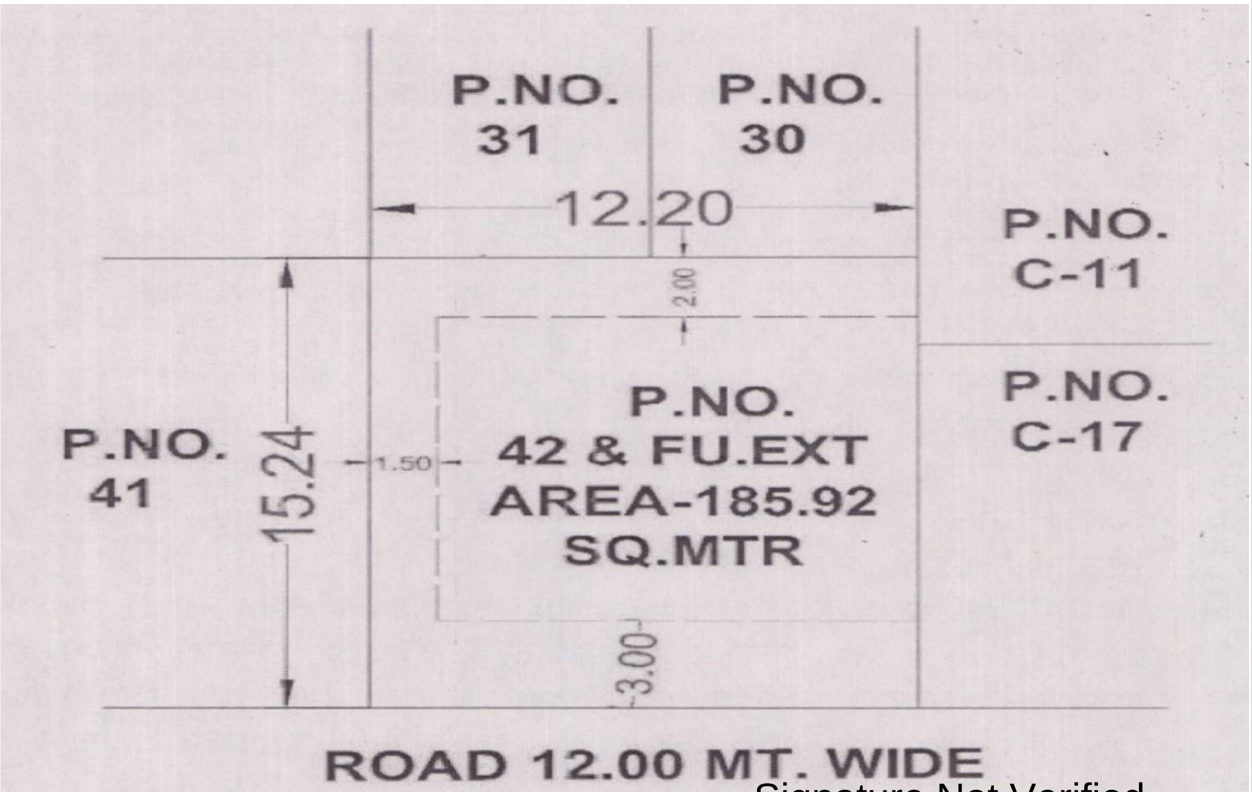
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788



7. आवेदिका द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन प्लान अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 42, भविष्य विस्तार भूखण्ड की स्थितिः—

8.



प्रकरण में निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल ... व.मी. एवं निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन के भविष्य विस्तार भूखण्ड क्षेत्रफ़ल 03.06 व.... का ...ठन करने पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

पुर्नगठित भूखण्ड को सैटबैक छोड़ने के पश्चात बिल्टअप क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है।

9. प्रकरण में पुर्नगठित भूडण्ड पर सैटबेक भवन विनियम 2025 की तालिका–1 के अनुसार पार्श्व सेटबैक 15 मीटर व पीछे 2.00 मीटर एवं तालिका–5 के अनुसार अग्र सैटबेक 3.0 मीटर प्रस्तात्रित किये गये है।

10. अतः प्रकरण में निजी खातेदार की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 176.86 व.मी. एवं निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन के भविष्य विस्तार भूखण्ड क्षेत्रफल 9.06 व.मी. का पुर्नगठन करने का निर्णय बीपीसी एलपी के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 176.86 वर्गमीटर एवं योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भविष्य विस्तार हेत आरक्षित क्षेत्रफल 9.06 वर्गमीटर का पुनर्गठन किये जाने हेतु प्रस्ताव भिजवाया गया है। योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 की लीजडीड जोन द्वारा दिनांक 16.05.2025 को श्रीमती हरप्रिया गिरी के पक्ष मे जारी कि जा चुकी है एवं योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित क्षेत्रफल 9.06 वर्गमीटर का पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.06.2025 के माध्यम से विकासकर्ता द्वारा श्रीमती हरप्रिया गिरी को बेचान किया गया है। जिसके क्रम मे आवेदिका द्वारा उक्त दोनो भूखण्डो का पुनर्गठन किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।

   उल्लेखनीय है कि उक्त दोनो भूमि दो पृथक–पृथक निजी खातेदारी की योजनाओं का भाग है। उक्त दोनो भूमियों के पुनर्गठन से योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के क्षेत्रफल विश्लेषण मे संशोधन किया जाना है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा निर्णय उपरान्त मूल मानचित्र पर अंकन किया जाना प्रस्तावित है, तत्पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में भविष्य विस्तार के भाग को विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित किया गया है तथा भूखण्ड सं. 42 की मूल योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60.68 प्रतिशत ही है। योजना 2 हैक्ट् से कम होने के क्रम में नियमानुसार 70 : 30 के अनुपात में की जाती है। अतः भविष्य विस्तार की भूमि को भूखण्ड सं. 42 में जोडे जाने पर उक्त अनुपात पर नियमानुसार रहेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम का अनुमोदन भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार किया गया है। वर्तमान मे भवन विनियम 2025 प्रभावी है। भवन विनियम 2025 की तालिका 1 के अनुसार पुनर्गठित क्षेत्रफल 185.92 वर्गमीटर पर पीछे का सैटबेक 2 मीटर एवं पार्श्व सैटबेक 1.5 वर्गमीटर रखे जाने का प्रावधान है। उपरोक्त के क्रम मे जोन द्वारा भवन विनियम 2025 के अनुसार सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. बिन्दु संख्या 01 के क्रम मे योजनाओं मे हो रहे संशोधन के क्रम मे संशोधन शुल्क एवं पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

<u>समिति का निर्णयः</u>–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 176.86 वर्गमीटर एवं योजना गोविन्द श्रीवन के भविष्य विस्तार हेत आरक्षित क्षेत्रफल 9.06 वर्गमीटर को सम्मिलित करते हुए संयुक्त भूमि का पट्टा जारी किये जाने हेतु स्वीकृति चाही गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 02 व 05 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ भूखण्ड संख्या 42 में 09.06 वर्गमीटर भूमि सम्मिलित करते हुए पुर्नगठित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में भविष्य विस्तार की भूमि को आवासीय भूखण्ड में शामिल किये जाने के क्रम में आवासीय योजना गोविन्द श्रीवन के मूल मानचित्र में उक्त संशोधन का अंकन**

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भविष्य विस्तार की भूमि का आवासीय योजना गोविन्द श्रीवन के भूखण्ड सं. 42 में सम्मिलित होने का तथ्य गोविन्द श्रीवन प्राईम योजना के मूल मानचित्र पर भी किया जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क लिया जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 पर कॉर्नर भूखण्ड के अनुसार मापदण्ड रखते हुए कॉर्नर भूखण्ड के आधार पर शुल्क लिया जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में गोविन्द श्रीवन प्राईम के भूखण्ड संख्या 42 के पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में जारी लीजडीड पर कोई भवन मानचित्र अनुमोदन नही होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 5. गोविन्द श्रीवन के भविष्य विस्तार की भूमि का निस्तारण अनुमोदित योजना के अनुपात में किया जावें। उक्त का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें एवं उक्तानुसार शेष रही भूमि की गणना करते हुए भविष्य विस्तार की भूमि का निस्तारण किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

<u>अति. एजेण्डा संख्याः—01 (410/03.10.2025)</u>

विषयः— प्रभुदयाल पुत्र गणपतलाल द्वारा राजस्व ग्राम—बीलपुर, तहसील—आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 733 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, 734 रकबा 0.2400 हेक्टेयर, 736/932 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 803 रकबा 1.6400 हेक्टेयर, 818/952 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 820/951 रकबा 0.0500 किता—6 रकबा 2.1500 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—13**

<u>बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु</u>

प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की बीपीसी—एलपी समिति की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 एजेण्डा संख्या 29 पर रखा जाकर 2.1500 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले—आउट मानचित्र का सशर्त अनुमोदन किया गया था।

समिति द्वारा प्रकरण मे बिन्दु संख्या 03 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

बिन्दु संख्या 03ः— *"प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित खसरा नंण् 743 व 744 किस्म गै. मु. नाला के उपर कल्वर्ट का निर्माण जविप्रा के अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन होने एवं निर्मित होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।"*

उक्त निर्णय के क्रम मे आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि मौके पर गै० मु० नाला (राजस्व रिकार्ड) के ऊपर से ग्राम को जाने वाली सडक निर्मित है। इस नाले में आने वाला पानी ना तो रूकता है और ना ही जमा होता है। पानी का निकास मौके पर निर्मित सडक के सहारे—सहारे लगभग 40 मीटर दूर स्थित कल्वर्ट से होकर वापस सडक के सहारे सहारे राजस्व नाले में मिल जाता है, जो वर्षों से उपलब्ध है। इस कारण से जविप्रा की अभियान्त्रिकी शाखा द्वारा भी नये कल्वर्ट बनाने की आवश्यकता नहीं बताई गई है। उक्त सडक की 18 मीटर चौडाई के उपरान्त भी कुछ भाग पानी के निकासी में प्रयोग आता है, उसको हम किसी भी प्रकार बाधित नहीं किये जाने एवं फार्म हाउस में 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल ही निर्माण हेतु अनुमत होने से शेष भाग कृषि भूमि की तरह पेड पौधे [illegible] लिये जाने तथा नेचुरल पानी निकासी में कोई बाधा उत्पन्न नहीं होती है। उक्त के अति[illegible] विकल्प के

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

तौर पर जविप्रा द्वारा पानी के निकासी से प्रभावित क्षेत्र को Reserve for Future रखे जाने व वांछित स्थान पर कल्वर्ट बनाया जाकर आरक्षित क्षेत्र का पट्टा जारी कर दिये जाने का उल्लेख किया गया है।

अतः बी.पी.सी. एल.पी. समिति के निर्णय के बिन्दु संख्या 03 को विलोपित किये जाने का निवेदन किया गया है।

अभियांत्रिकी शाखा की रिपोर्ट अनुसार मौके पर रेवेन्यू नाले को सडक क्रोस कर गॉव को जाती है, मौके पर नाले के पानी का बहाव रेवेन्यू नाले से लगभग 40 से 50 मीटर पास ही स्थित कल्वर्ट से होकर बहता है तथा नया कल्वर्ट बनाये जाना आवश्यक नही होने की टिप्पणी अंकित है।

सर्वे मानचित्र एवं गूगल इमेज से ज्ञात होता है कि सडक के दोनो ओर स्थित आवेदक की भूमि नाले के बहाव क्षेत्र से प्रभावित है। अतः उक्त बहाव क्षेत्र के संबंध मे मौका स्थिति अनुसार अभियांत्रिकी शाखा से रिपोर्ट प्राप्त कर प्रभावित भूमि को छोडकर शेष भूमि पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त तथ्यों एवं प्राप्त प्रार्थना पत्र के क्रम मे प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

प्रश्नगत प्रकरण को आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं आयुक्त महोदया के निर्देशों के क्रम में बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में एजेण्डा संख्या 29 पर रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है। प्रकरण में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत तथ्य के अनुसार वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रहा गै० मु० नाला (राजस्व रिकार्ड) के ऊपर से ग्राम को जाने वाली सडक निर्मित है। उक्त नाले में आने वाला पानी ना तो रूकता है और ना ही जमा होता है। पानी का निकास मौके पर निर्मित सडक के सहारे—सहारे लगभग 40 मीटर दूर स्थित कल्वर्ट से होकर वापस सडक के सहारे सहारे राजस्व नाले में मिल जाता है, जो वर्षों से उपलब्ध है। उक्त प्रस्तुत तथ्य के क्रम में अभियांत्रिकी शाखा द्वारा अवगत करवाया गया कि मौके पर रेवेन्यू नाले को सडक क्रोस कर गॉव को जाती है, मौके पर नाले के पानी का बहाव रेवेन्यू नाले से लगभग 40 से 50 मीटर पास ही स्थित कल्वर्ट से होकर बहता है तथा नया कल्वर्ट बनाये जाना आवश्यक नही है।

समिति द्वारा गूगल मानचित्र एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटो ग्राफ से मौका स्थिति के संबंध में परीक्षण किया गया एवं नोट किया गया कि उक्त सडक के दोनों ओर आवेदक की भूमि है एवं दोनों भूमि पर से नाले में आने वाला पानी बहते हुए पुनः नाले में बहता है। वर्तमान निर्मित कल्वर्ट सडक मार्गाधिकार में स्थित है एवं यदि उक्त नाले के बहाव को नियंत्रित किया जाता है उक्त स्थिति में सडक मार्गाधिकार के पश्चात् आवेदक की भूमि भी नाले से प्रभावित होती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी—एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 को निम्नानुसार संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः—

बिन्दु संख्या 03:— ***“प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित खसरा नं० 743 व 744 गै. मु. नाला स्थित है। वर्तमान में अभियांत्रिकी शाखा, गूगल मानचित्र एवं आवेदक द्वारा***

Signature Not Verified
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788

प्रस्तुत फोटो ग्राफ के क्रम मे प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा निर्मित सडक एवं उक्त सडक पर निर्मित कल्वर्ट *के क्रम में बहाव की गति एवं बहाव का परीक्षण करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में कल्वर्ट के अंतिम छोर के पश्चात् दोनों ओर नाले को चैनेलाईज करने हेतु प्रस्ताव तैयार कर अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन पश्चात् उक्त नाले से प्रभावित भूमि को छोडते हुए लीजडीड जारी की जावें। प्रस्तावित नाले के दोनो ओर न्यूनतम 6–6 मीटर बफर कायम किया जावें। आवेदित भूमि प्रस्तावित नाले से प्रभावित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक न्यूनतम 6 मीटर कायम प्रस्तावित नाले के पश्चात् किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।''*

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

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

Signature Not Verified

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.10 13:14:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18235788