जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 418वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 सांय 04.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्रीमती अपूर्वा परवाल, उपायुक्त जोन– 04 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन– 08 जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमती वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन– 22 जविप्रा, जयपुर।
8. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, 13 जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जाने –11, जविप्रा, जयपुर।
12. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
15. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –04, 08, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
17. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
18. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–22, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (418/02.12.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 417वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 417वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (418/02.12.2025)

विषय:– श्री अविनाश शर्मा पुत्र श्री रामस्वरूप शर्मा द्वारा ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 665/369 रकबा 0.26 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत। (राजकाज पत्रावली सं. 147318)	जोन–04
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 16.07.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक:– 01.08.2025	

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 09.09.2025						सी.सी.सी. क्रमांकः–240486
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1	आवेदक का नाम		श्री अविनाश शर्मा पुत्र श्री रामस्वरूप शर्मा			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 665 / 369 रकबा 0.26 हैक्टेयर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			665 / 369	0.26	चाही–1	
		90ए के पश्चात्	665 / 369	0.26	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 665 / 369 रकबा 0.26 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 01.08.2025 के द्वारा श्री अविनाश शर्मा पुत्र श्री रामस्वरूप शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।			–
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।		अनुरूप है।			–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		एकल भूखण्ड			–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग रिजर्व फॉर एयरपोर्ट दर्शित है।			–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित है।			–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–2 अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित नही हैं।	–
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 12 मीटर चौडी सडक 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।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024 /CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

26	पृष्ठ संख्या 76/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः– **भू–उपयोग** — **क्षेत्रफल व.मी** एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल — 2326.80 सड़क — **273.20** **कुल क्षेत्रफल** — 2600.00		
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।	टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	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 30/एन पर की गई है।		
33	**<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रकरण में संलग्न सीडी के क्षेत्रफल विश्लेषण एवं प्रस्तुत मानचित्र/ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः जाँच कर सुनिश्चतता करते हुए उक्तानुसार ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरईम्पोजिशन नही किया गया है एवं उक्त मानचित्र प्रमाणित नही है। अतः प्रकरण में सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरईम्पोजिशन करते हुए जोन के कनिष्ठ अभिंयता द्वारा मौका स्थिति अनुसार प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 01.08.2025 को जारी किये गये है। न.वि.वि द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच प्राप्त हो रहा हैं। पूर्व में प्रश्नगत भूमि के साथ लगती हुई		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

	अन्य भूमि (खसरा नं. 667/369) के प्रकरण में लिये गये निर्णय अनुसार खसरा नं. 372 की सडक को जविप्रा में सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 365 (किस्म गै.मु. रास्ता, निजी खातेदारी) व खसरा नं. 362 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त सड़क एवं उक्त सड़क में से गुज़र रहे नाले के संबंध में पूर्व में समिति द्वारा अन्य प्रकरण (415वीं बैठक दिनांक 11.11.2025, एजेंडा सं 02) में लिए गए निर्णय अनुसार ***"प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी सीमा से गुजर रहा नाला का निर्माण अभियांत्रिकी शाखा से रिपार्ट प्राप्त कर उक्तानुसार निर्माण किया जावें एवं उक्त नाले की सीमा से आवेदित भूमि की ओर सडक कायम की जावें। उक्त नाले की सीमा से आवेदित भूमि की ओर सडक का मार्गाधिकार गै. मु. रास्ते पर निर्मित उक्त नाले के अंतिम छोर से पूर्व कमिटमेंट अनुसार 32 फीट अथवा उक्त गै.मु.रास्ते के खसरें की चौडाई /सीमा (प्रश्नगत भूमि की ओर) जो भी अधिक हो कायम किया जावें एवं उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भाग/भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।"*** कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. बिन्दु सं. 06 से प्रभावित भूमि एवं प्रश्नगत भूमि के पूर्वी में प्रस्तावित 40 फीट सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रकरण में आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट स्थित होने के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट की सीमाओं में कोई ओवरलैप नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 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। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को पूर्वी दिशा में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना न्यू कॉलोनी की 40 फ़ीट सड़क से पहुँच उपलब्ध हो रही हैं किन्तु उक्त सडक योजना प्रश्नगत भूमि के उत्तरी सीमा तक ही है। आवेदक द्वारा उक्त सडक को आगे बढाते हुये 12 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावित किया गया है तथा उक्त प्रस्तावित सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु समर्पित किया गया है। प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 365 (किस्म गै.मु. रास्ता, निजी खातेदारी) व खसरा नं. 362 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 415वी बैठक दिनांक11.11.2025 में लिये गये उक्त रास्ते की चौडाई पूर्व कमिटमेंट अनुसार 32 फीट अथवा गै.मु.रास्ते के खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो रखे जाने का निर्णय लिया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 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 मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी सीमा से गुजर रहा नाला का निर्माण अभियांत्रिकी शाखा से रिपार्ट प्राप्त कर उक्तानुसार निर्माण किया जावें एवं उक्त नाले की सीमा से सडक कायम की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 365 गै. मु. रास्ते का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट अनुसार 32 फीट अथवा खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो कायम किया जावें एवं उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रमाणित पीटी सर्वे एवं ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोजिशन करवाते हुये मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित आवेदित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
6. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित खसरा नं. 372 की भूमि को सडक हेतु जविप्रा में दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के आस–पास के कमिटमेंटस तथा ओवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि को 40 फीट व पूर्व अनुमोदित योजना की 20 फीट 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।
9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
10. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
14. 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 संख्याः–03 (418/02.12.2025)

विषयः– ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1406/541 रकबा 0.2480 हैक्टेयर में से 1200 वर्ग मीटर भूमि की वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए किये जाने बाबत।	जोन–08

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 में रखा जाकर पेट्रोल पम्प हेतु 90ए स्वीकृति के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं –

''समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा जारी एलओआई आवेदक श्री सुनील चौधरी के नाम से जारी की गयी है किन्तु धारा 90ए हेतु उक्त आवेदक के अतिरिक्त अन्य व्यक्ति द्वारा भी संयुक्त आवेदन किया गया है, दोनों आवेदकों के मध्य एग्रीमेंट अपेक्षित है एवं जोन द्वारा आवेदित भूमि से 50 मीटर की परिधि मे आवासीय उपयोग के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर आवेदित भूमि के 50 मीटर की परिधि में कोई आवासीय गतिविधि स्थित नही है।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 के क्रम में पालना सुनिश्चित करते हुए आवेदकों के मध्य पंजीकृत एग्रीमेंट प्राप्त किये जाने की शर्त पर प्रश्नगत प्रकरण में वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।''

उक्त के क्रम में ज़ोन द्वारा निम्न टिप्पणी प्रस्तुत की गयी हैं –

> ''उपरोक्त क्रम में लेख है कि प्रकरण में धारा 90क हेतु आवेदन श्री सुनील चौधरी पुत्र लालाराम द्वारा किया गया था। राजस्व जमाबंदी मे उक्त खसरा सुनील चौधरी पुत्र लालाराम के नाम ही दर्ज है। आवेदित भूमि के सामने 30 मीटर सेक्टर रोड से प्रभावित भूमि आवेदक खातेदार सुनील चौधरी पुत्र लालाराम व लालाराम पुत्र जगन्नाथ के नाम दर्ज थी, जिसका समर्पणनामा दोनों खातेदारों द्वारा कर दिया गया है।
>
> जोन द्वारा बीपीसी (एलपी) में प्रस्तुत किये जाने वाले एजेंडा मे सहवन से आवेदक खातेदार मे श्री सुनील चौधरी पुत्र लालाराम के बजाय श्री सुनील चौधरी पुत्र लालाराम व श्री लालाराम पुत्र जगन्नाथ दोनों के नाम अंकित कर दिया था।''

प्रकरण में सचिव महोदय की ऑनलाइन 90ए पोर्टल पर की गयी टिप्पणी अनुसार प्रकरण में धारा 90ए स्वीकृति दिए जाने से पूर्व बीपीसी–एलपी समिति के निर्णय में ज़ोन की टिप्पणी के क्रम में संशोधन किये जाने हेतु निर्देश प्राप्त हुए हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी एवं सचिव महोदय के निर्देश के क्रम में प्रकरण में समिति के निर्णय के संशोधन हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः– प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में खसरा नं. 1406/541 की 0.2480 हैक्टेयर में से 1200 वर्ग मीटर भूमि की धारा 90ए के आदेश चाहे गये है किन्तु उक्त भूमि प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित है। उक्त भूमि में से सडक हेतु भूमि समर्पित होने के पश्चात् शेष भूमि को पहुँच मार्ग किस प्रकार प्राप्त हो रही है, के संबंध में जोन द्वारा टिप्पणी नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित भूमि प्रश्नगत खसरें का किस भाग का हिस्सा है, उक्त के संबंध में तरमीम होना आवश्यक है। अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी एवं सचिव महोदय के निर्देश के क्रम में प्रकरण में समिति के निर्णय के संशोधन हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रकरण में एलओआई धारक एवं धारा 90ए के आवेदक एक ही व्यक्ति श्री सुनील चौधरी आवेदक है तथा एजेंडा मे सहवन से आवेदक खातेदार मे श्री सुनील चौधरी पुत्र लालाराम के बजाय श्री सुनील चौधरी पुत्र लालाराम व श्री लालाराम पुत्र जगन्नाथ दोनों के नाम अंकित कर दिया था।''** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में सभी दस्तावेज एक ही आवेदक के नाम होने के क्रम में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 में लिये गये निर्णय को संशोधित करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकों के मध्य एग्रीमेंट की आवश्यकता नही होने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 के क्रम में पालना सुनिश्चित करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।''**

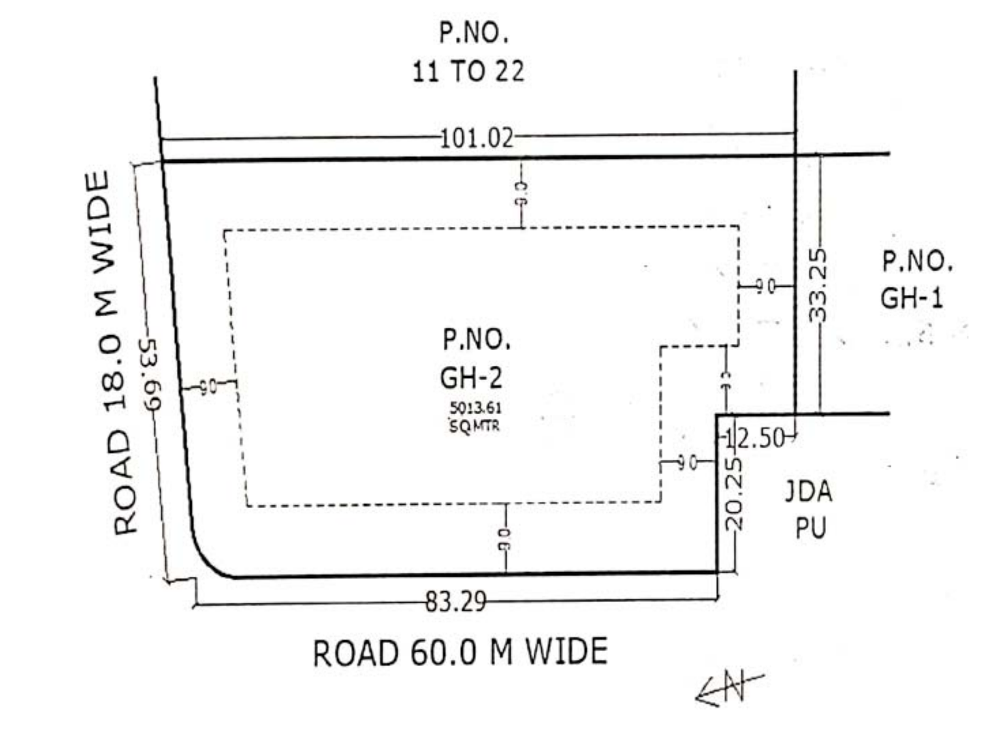
एजेण्डा संख्याः–04 (418/02.12.2025)

विषयः निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार के भूखण्ड संख्या जीएच–2 क्षेत्रफल 5013.61 व.मी. में से भूखण्ड संख्या जीएच–2–ए मध्य भाग क्षेत्रफल 1271.88 व.मी. व भूखण्ड संख्या जीएच–2–बी उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 1839.74 व.मी. का उपविभाजन करने बाबत।	**जोन–09**
सी.सी.सी. क्रमांकः 253500, 255069 **उपविभाजन हेतु आवेदन दिनांकः 09.10.2025** **आवेदक का नाम :–** श्री अश्वनी कुमार मीना पुत्र श्री टी.आर. मीना एवं श्रीमती उर्मिला मीना पत्नि श्री अश्वनी कुमार **योजना का नाम :–** निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार **भूखण्ड संख्या :–** भूखण्ड संख्या जीएच–2 क्षेत्रफल 5013.61 व.मी.	
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

1. निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार के भूखण्ड संख्या जीएच–2 क्षेत्रफल 5013.61 व.मी. की लीजडीड दिनांक 12.07.2018 को श्री अजीत सिंह पुत्र श्री स्वं. श्री रामसिंह को जारी की गई।
2. श्री अजीत सिंह पुत्र श्री स्वं. श्री रामसिंह द्वारा भूखण्ड संख्या जीएच–2 कुल क्षेत्रफल 5013.61 व.मी. में से भूखण्ड संख्या जीएच–2–ए मध्य भाग 1271.88 व.मी का बैचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 12.03.2020 को श्रीमती संतोष देवी मीना पत्नि श्री रामूलाल मीना एवं श्रीमती तीजा देवी पत्नि श्री गुलाब चन्द्र मीना को कर दिया गया।
3. श्रीमती संतोष देवी मीना पत्नि श्री रामूलाल मीना एवं श्रीमती तीजा देवी पत्नि श्री गुलाब चन्द्र मीना द्वारा भूखण्ड संख्या जीएच–2–ए मध्य भाग 1271.88 व.मी. का बैचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 04.12.2021 को श्री अश्वनी कुमार मीना पुत्र श्री टी.आर. मीना को कर दिया गया।
4. श्री अजीत सिंह पुत्र श्री स्वं. श्री रामसिंह द्वारा भूखण्ड संख्या जीएच–2 कुल क्षेत्रफल 5013.61 व.मी. में से भूखण्ड संख्या जीएच–2–बी उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 1839.74 व.गी. का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 27.06.2019 को श्रीमती उर्मिला मीना पत्नि श्री अश्वनी कुमार को कर दिया गया।
5. सीपीआरएमस के रिकॉर्ड अनुसार उक्त भूखण्ड की लीजडीड श्री अजीत सिंह पुत्र स्व. श्री रामसिंह के नाम दर्ज है।
6. आवेदकों श्री अश्वनी कुमार मीना पुत्र श्री टी.आर. मीना एवं श्रीमती उर्मिला मीना पत्नि श्री अश्वनी कुमार द्वारा भूखण्ड संख्या जीएच–2 क्षेत्रफल 5013.61 व.मी. में से भूखण्ड संख्या जीएच–2–ए मध्य भाग क्षेत्रफल 1271.88 व.मी. व भूखण्ड संख्या जीएच–2–बी उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 1839.74 व.मी. का उपविभाजन हेतु आवेदन किया गया प्रस्तुत किया गया है।
7. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके की माप जारी साईट प्लान के अनुसार है, एवं भूखण्ड रिक्त है।
8. आवेदकों द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ भूखण्ड संख्या जीएच–2 क्षेत्रफल 5013.61 व. मी. में से भूखण्ड संख्या जीएच–2–ए मध्य भाग क्षेत्रफल 1271.88 व.मी. व भूखण्ड संख्या जीएच–2–बी उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 1839.74 व.मी. की स्थिति निम्नानुसार है:–

अनुमोदित मानचित्र अनुसार भू.सं. जीएच–2

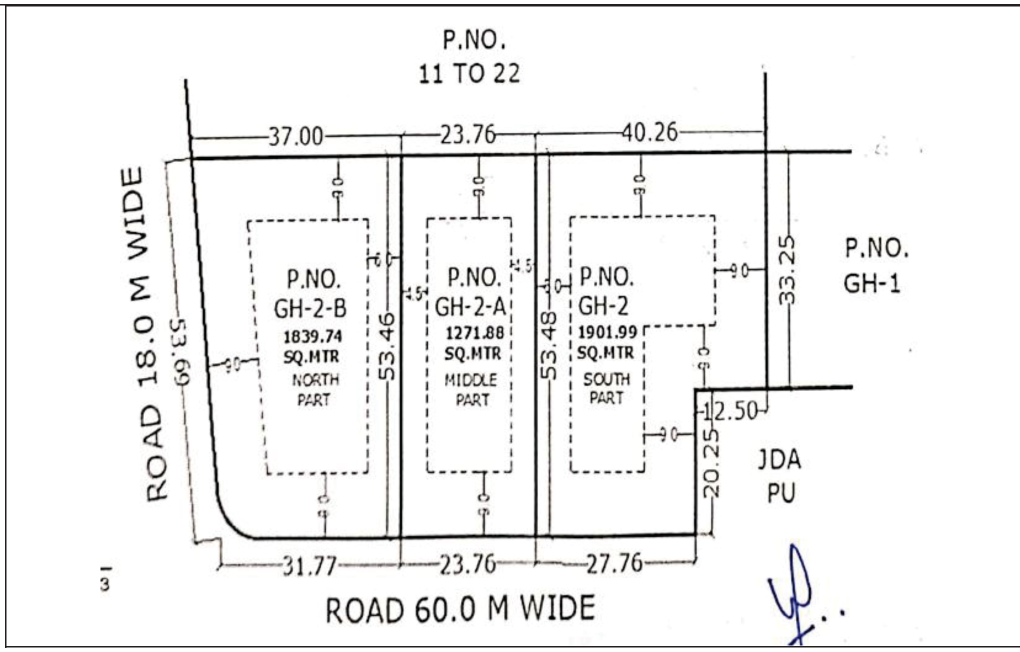


प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या जीएच–2–ए मध्य भाग क्षेत्रफल 1271.88 व.मी. व भूखण्ड संख्या जीएच–2–बी उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 1839.74 व.मी.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0



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

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में निजी खातेदारी योजना गोकुल विहार के भूखंड संख्या जी.एच.–02 की लीजडीड श्री अजित सिंह के पक्ष में दिनांक 12.07.2018 को जारी की गयी हैं। उक्त के पश्चात ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त पट्टाशुदा भूखंड में से 1271.88 वर्गमीटर (जी.एच.–02 मध्य भाग) का बेचान रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.03.2020 के माध्यम से श्रीमती संतोष देवी एवं श्रीमती तीजा देवी के पक्ष में किया गया जिसके पश्चात रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.12.2021 द्वारा उक्त मध्य भाग का बेचान श्री अश्वनी कुमार मीणा के पक्ष में किया गया हैं।
मूल भूखंड जी.एच.–02 में से 1839.74 वर्गमीटर (जी.एच.–02 उत्तरी भाग) का बेचान श्री अजित सिंह द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.06.2019 के माध्यम से श्रीमती उर्मिला मीणा के पक्ष में विक्रय किया गया हैं। परन्तु प्रकरण में उपरोक्त विक्रय के संबंध में दस्तावेज संलग्न नहीं हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखंड में से उत्तरी भाग (1839.74 वर्गमीटर) एवं मध्य भाग (1271.88 वर्गमीटर) के बेचान के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्राप्त कर उक्त दस्तावेजोनुसार क्षेत्रफल की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में श्री अश्वनी कुमार मीणा एवं श्रीमती उर्मिला मीणा द्वारा मूल भूखंड में से मध्य भाग (1271.88 वर्गमीटर) एवं उत्तरी भाग (1839.74 वर्गमीटर) के उपविभाजन किये जाने हेतु दो पृथक–पृथक आवेदन किये गये हैं। प्रकरण में उपरोक्त बेचान के कारण प्रश्नगत मूल ग्रुप हाउसिंग भूखंड जी.एच.–02 के तीन पृथक–पृथक भाग प्रस्तावित हो रहे हैं, जिनका क्षेत्रफल ग्रुप हाउसिंग हेतु मापदण्ड की पूर्ति नहीं करता हैं। अतः प्रकरण में उपरोक्तानुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखंड पर उपविभाजन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मूल भूखंड की 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।
4. प्रकरण में प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग मूल भूखंड 60 मीटर सड़क के सहारे सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित हैं। अतः प्रकरण में उक्त के क्रम में उपविभाजित भूखंडों में फ्रंटेज चार्जेज लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में अनुमोदित योजना गोकुल विहार के मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग भाग (पार्ट–ए) एवं आवासीय योजना भाग (पार्ट –बी) का अनुमोदन पृथक–पृथक भाग मानते हुए अनुमोदित किया गया है। अनुमोदित मानचित्र में दोनों भागों का क्षेत्रफल विश्लेषण पृथक–पृथक अंकित किया गया हैं। ग्रुप हाउसिंग भाग (पार्ट–ए) को एकल प्रकरण के रूप में अनुमोदित करते हुए उक्त भाग में केवल 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है किन्तु आवासीय योजना भाग (पार्ट –बी) में उक्त भाग के क्षेत्रफल अनुसार 5 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित करते हुए योजना अनुमोदित की गई है। वर्तमान में उपविभाजन हेतु प्रस्तावित मूल ग्रुप हाउसिंग भूखंड का प्रस्तावित उपविभाजन पश्चात तीनों उपविभाजित भागों का क्षेत्रफल ग्रुप हाउसिंग की श्रेणी में नही आता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पार्ट–अ को एकल भूखण्ड अनुमोदन के अनुसार अग्रिम कार्यवाही किये जाने तथा तीनों उपविभाजित भागों को क्षेत्रफल के आधार पर प्रस्तावित उपविभाजन एवं उपविभाजित भाग पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार आवासीय उपयोग माने जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. ज़ोन की रिपोर्ट मे प्रश्नगत मूल भूखण्ड पर पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण मे मूल भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक (60 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1 (18 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.–02	5013.61	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

प्रकरण में मूल भूखंड के सेटबैक यथावत रखते हुए प्रस्तावित उपविभाजन पश्चात भूखंडों में भवन विनियम–2025 अनुसार निम्न सेटबैक रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

उपविभाजन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

उपविभाजित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक (60 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.–02 उत्तरी भाग	1839.74	9 मीटर	9 मीटर (18 मीटर सड़क की ओर)	6 मीटर	9 मीटर
जी.एच.–02 मध्य भाग	1271.88	9 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	9 मीटर
जी.एच.–02 दक्षिणी भाग	1901.99	9 मीटर	9 मीटर	6 मीटर (उत्तरी दिशा की ओर)	9 मीटर

8. प्रकरण में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

10. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर लीजडीड अनुसार भूमि उपलब्ध हैं। अतः प्रकरण में मौके पर जारी लीजडीड के अनुसार उपलब्ध भूमि के संबंध मे जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता से सत्यापन पश्चात् प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले उपविभाजित भूखण्डों का अंकन मूल मानचित्र पर जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी एकल भूखण्डों के क्रम में प्रस्तावित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए उक्त का अंकन Land Bank में दर्ज करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण के समस्त तथ्यो सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार के भूखण्ड संख्या जीएच—2 क्षेत्रफल 5013.61 व.मी. के मूल भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड के तीन भागों में विभाजित करते हुए दो भागों का पृथक—पृथक बेचान किया गया है। वर्तमान में मूल भूखण्ड का उपविभाजन एवं उपविभाजित भागों मे से दो भागों की लीजडीड क्रेता द्वारा चाहा गया है। उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल ग्रुप हाउसिंग हेतु मापदण्ड की पूर्ति नहीं करता हैं किन्तु प्रश्नगत भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ भू—उपयोग के अंतर्गत स्थित होने के क्रम में वर्तमान प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार कार्यवाही की जा सकती है।

समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 03 व 06 से 12 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार के भूखण्ड संख्या जीएच—2 क्षेत्रफल 5013.61 व. मी. में से भूखण्ड संख्या जीएच—2—ए (मध्य भाग क्षेत्रफल 1271.88 व.मी.), भूखण्ड संख्या जीएच—2—बी (उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 1839.74 व.मी.) व जी.एच.—02 (दक्षिणी भाग क्षेत्रफल 1901.99 व.मी.) का उपविभाजन कर ले—आउट मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में बेचान के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्राप्त कर उक्त दस्तावेज अनुसार क्षेत्रफल की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मूल भूखंड की लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यावाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी एकल भूखण्डों के क्रम में प्रस्तावित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए उक्त का अंकन Land Bank में दर्ज करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले उपविभाजित भूखण्डों का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

5. प्रश्नगत मूल भूखण्ड पर पूर्व में बीपीसी (बी.पी.)/जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डो पर सैटबेक निम्नानुसार कायम किये जावें:–

उपविभाजित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक (60 मीटर सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.–02 उत्तरी भाग	1839.74	9 मीटर	9 मीटर (18 मीटर सड़क की ओर)	6 मीटर	9 मीटर
जी.एच.–02 मध्य भाग	1271.88	9 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	9 मीटर
जी.एच.–02 दक्षिणी भाग	1901.99	9 मीटर	9 मीटर	6 मीटर (उत्तरी दिशा की ओर)	9 मीटर

9. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित होने के क्रम में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–05 (418/02.12.2025)

विषयः– उत्पल इन्फ्रा प्रोजेक्ट एलएलपी जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह द्वारा ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 697/54 रकबा 1.2650 हैक्ट. मे से 0.1221 हैक्ट. (नया खसरा नं. 735/729) किता 01 कुल रकबा 0.1221 हैक्ट. निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "मिश्रित" एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. –08640)	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 20.04.2023 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 13.07.2023 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 11.11.2025	सी.सी.सी. क्रमांक 265833

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		उत्पल इन्फ्रा प्रोजेक्ट एलएलपी जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह पंजीकृत कार्यालय 1585/1, लेवल 2, 20 मैन रोड 1, सैक्टर एचआरएस लेआउट, बैंगलोर, कर्नाटक			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 697/54 रकबा 1.2650 हैक्ट. मे से 0.1221 हैक्ट. (नया खसरा नं. 735/729) किता 01 कुल रकबा 0.1221 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			697/54	1.2650 हैक्ट. मे से 0.1221	चाही 2 जाव 2	
			कुल किता 1	**0.1221**		
		90ए के पश्चात्	735/729 (नया खसरा नं)	0.1221	जविप्रा के नाम मिश्रित प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।	–
			कुल किता 1	**0.1221**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 697/54 रकबा 1.2650 हैक्ट. मे से 0.1221 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.1221 हैक्ट. भूमि का मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 13.07.2023 को उत्पल इन्फ्रा प्रोजेक्ट एलएलपी जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		मिश्रित			–
6.	आवेदित उपयोग		मिश्रित			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात पब्लिक एंव सेमी पब्लिक 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 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात पब्लिक एंव सेमी पब्लिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	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।	जोन से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 21.00 वर्गमीटर भागउ क्त सडक से प्रभावित 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।	हॉ। जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे प्रस्तावित सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात पब्लिक एवं सेमी पब्लिक दर्शित है। आवेदित भूमि में से 477.29 वर्गमीटर (39.77 प्रतिशत) व्यवसायिक भू–उपयोग में व 722.71 (60.23 प्रतिशत) पब्लिक एवं सेमी पब्लिक भू–उपयोग में आ रही है। जयपुर शहर के मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना के अनुसार 2 पृथक–पृथक भू–उपयोग के अन्तर्गत स्थित भूमि पर मिश्रित भू–उपयोग की लीजडीड जारी करने के संबंध में मार्गदर्शन चाहे जाने पर राज्य सरकार के पत्र दिनांक 20.06.2025 द्वारा निम्नानुसार मार्गदर्शन प्रदान किया गया है:– **"विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2025 के द्वारा जारी डीपीसीआर में मिश्रित भू – उपयोग के सम्बन्ध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है कि "किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग व्यसायिक/ मिश्रित भू – उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय / सार्वजनिक – अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का**	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

		एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान / लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।" अतः उक्त अनुसार जविप्रा स्तर पर निर्णय लिया जा सकता है।'' अतः नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 20.06.2025 द्वारा प्राप्त मार्गदर्शन की पालना में प्रकरण में सेक्टर व्यवसायिक पट्टी के पश्चात पब्लिक एवं सेमी पब्लिक भू–उपयोग होने के दृष्टिगत आवेदित भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ (व्यवसायिक व संस्थानिक) एकल भूखण्ड का लेआउट प्लान जिसमें व्यवसायिक क्षेत्रफल 477.29 वर्गमीटर (39.77 प्रतिशत) व संस्थानिक क्षेत्रफल 722.71 (60.23 प्रतिशत) है, का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। सेक्टर व्यवसायिक पट्टी में आने वाली भूमि हेतु व्यवसायिक दर से एवं शेष भूमि हेतु संस्थानिक प्रयोजनार्थ दर से समस्त लेय शुल्क जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को विद्यमान 24 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. 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।	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	नही	–
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 2010/2024 CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

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

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल**	1221.00
2.	**जोनल विकास योजना–10 की 24 मीटर चौड़ी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल**	21.00
3.	**मिश्रित (व्यवसायिक व संस्थानिक) एकल भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल**	1200.00

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/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 128/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 13.07.2023 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.07.2023 को जारी किये गये है। उक्त 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 किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को विद्यमान 24 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 54/584 किस्म चाही–2 माफी मन्दिर श्री मुरली मनोहर जी विराजमान के स्वामित्व मे एवं खसरा नम्बर 45 किस्म चाही–1 निजी खातेदारी एवं खसरा नम्बर 736/729 आवेदक के स्वयं के स्वामित्व मे दर्ज है। प्रकरण मे पत्रावली मे पृ.सं. 76/सी पर आवेदक द्वारा आवेदित भूमि के सडक से प्रभावित भाग क्षेत्रफल 21.00 वर्गमीटर एवं स्वयं के स्वामित्व के खसरा नम्बर 736/729 मे से 300 वर्गमीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 24 मीटर सडक किस विद्यमान सडक से जुड रही है, के संबंध में जोन

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

	द्वारा कोई उललेख नही किया गया है। नियमानुसार मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड में न्यूनतम विद्यमान 18 मीटर पहुॅच होना अनिवार्य है। अतः प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक एवं शेष गहराई मे आवासीय दर्शित है। नविवि के पत्र दिनांक 20.06.2025 मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10. 2024 मे अंकित निम्न प्रावधान का उल्लेख किया गया हैः– ***"किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग व्यसायिक/मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान/लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"*** नविवि द्वारा उक्त प्रावधान के क्रम मे निर्णय लिये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का 39.77 प्रतिशत भाग व्यावसायिक एवं 60.23 प्रतिशत भाग संस्थानिक भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण मे नविवि के पत्र के क्रम मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण मे आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे दर्शित खसरा सुपरइम्पोज अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित दर्शित नही है। परन्तु उक्त मानचित्र मे अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली मे संलग्न अन्य मानचित्र यथा नवीन पी.टी. सर्वे एवं जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान व एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि सडक से प्रभावित दर्शित है। उक्त प्रभावित भूमि के संबंध मे आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पणनामा भी प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण मे आवेदक द्वारा नवीन ले–आउट मानचित्र प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावति है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र एवं मास्टर प्लान शाखा की पार्ट प्रति अनुसार प्रश्नगत भूमि का भाग जोनल विकास योजना से प्रभावित नही है किन्तु जेडएलसी एवं योजना मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रश्नगत भूमि का आंशिक भाग जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है। प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित खसरा नं. 736/729 आवेदक की भूमि है एवं प्रश्नगत भूमि उक्त खसरें से तरमीम होने के पश्चात् सृजित हुई है। उक्त खसरें की आंशिक भूमि जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है, जिससे आवेदक को पहुॅच प्राप्त हो रही है। अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि एवं प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित अन्य जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान 24 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, किन्तु उक्त जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक प्रश्नगत भूमि के सामने कुछ दूरी तक ही निर्मित है तथा किसी अन्य चौडी सडक से मिलती हुई दर्शित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में 24 मीटर सडक के द्वारा प्रश्नगत भूमि को किस विद्यमान सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है, के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–06 (418/02.12.2025)

विषयः– जीकेसी वैली ऑफ ड्रीम्स एलएलपी जरिये अधिकृत प्रतिनिधि जितेश लश्करी पुत्र श्री सियाशरण गर्ग द्वारा ग्राम–चिमनपुराउर्फढाबकानला, तहसील आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 269 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 270 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 286 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 614/268 रकबा 0.01 हेक्टेयर किता–04 कुल रकबा 0.52 हेक्टेयर का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली सं. 130572)	जोन–13

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.01.2025 सी.सी.सी. क्रमांकः–264964

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 11.09.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 04.11.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		जीकेसी वैली ऑफ ड्रीम्स एलएलपी जरिये अधिकृत प्रतिनिधि जितेश लश्करी पुत्र श्री सियाशरण गर्ग।			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–चिमनपुराउर्फढाबकानला, तहसील आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 269 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 270 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 286 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 614/268 रकबा 0.01 हेक्टेयर किता–04 कुल रकबा 0. 52 हेक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			269	0.17	चाही ए, जाव ए	
			270	0.17	चाही ए, जाव ए	
			286	0.17	चाही ए, जाव ए	
			614/268	0.01	चाही ए, जाव ए	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

<table>
<tr><td rowspan="6"></td><td rowspan="6"></td><td rowspan="6">90बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>269</td><td>0.17</td><td rowspan="5">फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>270</td><td>0.17</td></tr>
<tr><td>286</td><td>0.17</td></tr>
<tr><td>614 / 268</td><td>0.01</td></tr>
<tr><td>कुल किता 04</td><td>कुल रकबा 0.5200 हेक्टेयर</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम–चिमनपुराउर्फढाबकानला, तहसील आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 269 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 270 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 286 रकबा 0.17 हेक्टेयर, 614 / 268 रकबा 0.01 हेक्टेयर किता–04 कुल रकबा 0. 52 हेक्टेयर भूमि के धारा 90–ए के दिनांक 11.09.2025 को फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90–ए आदेश जीकेसी वैली ऑफ ड्रीम्स एलएलपी जरिये अधिकृत प्रतिनिधि जितेश लश्करी पुत्र श्री सियाशरण गर्ग के पक्ष में जारी किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">फार्म हाउस प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">फार्म हाउस प्रयोजन</td><td>–'</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल पट्टा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी</td><td colspan="3">एकल पट्टा</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">एमडीपी–2011 के अनुसारभू–उपयोग</td><td colspan="3">ईकॉलोजिकल</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">एमडीपी–2025 के अनुसारभू–उपयोग</td><td colspan="3">U3 (HIZ)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">U3 (HIZ)</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना—2011 अनुसार ईकॉलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना—2025/जोनल विकास योजना—13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग U3 (HIZ) क्षेत्र दर्शित है। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा डीबी सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में पारित निर्णयों के क्रम में मास्टर विकास योजना—2011 के ईकॉलोजिकल भू—उपयोग को यथावत रखा जाना अपेक्षित है। उक्त निर्णय की पालना में प्रकरण में मास्टर विकास योजना—2011 में दर्शित ईकॉलोजिकल भू—उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग हेतु जयपुर—दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम—चिमिनपुरा, नटाटा आदि ग्रामों के जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। विद्यमान सडक मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में डामर निर्मित है जिसका मौके पर 12 से 14 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।	—	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जेन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के दक्षिण–पूर्व में स्थिति खसरा नम्बर 271, 272, 284, 285 क्षेत्रफल 6546.54 वर्गमीटर का फार्म हाउस प्रयोज नार्थ लीजडीड दिनांक 05.03.2024 को जारी है।	–
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/ वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (99/सी एवं जेड.एल.सी. अनुसार)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	5200.00
18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	94.18
कब्जे से बाहर स्थित भूमि क्षेत्रफल	89.76
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	5079.68

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 51/एन पर की गई है।		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 11.09.2025 को जारी किये गये है। न.वि.वि द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

	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 जावेगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 11.09.2025 को नाम जारी किये गए हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 14.10.2025 के द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के आवेदक के पक्ष में किया गया हैं। उक्त विक्रय के संबंध में ज़ोन द्वारा विज्ञप्ति दिनांक 07.11.2025 को जारी की गयी हैं एवं उक्त के क्रम में कोई अप्पति प्राप्त नहीं हुई हैं। प्रकरण में उप रजिस्टार कार्यालय से उक्त भूमि का अन्य किसी के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में जोनल विकास योजना की कोई प्रस्तावित सड़क गुज़र नहीं रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम–चिमिनपुरा, नटाटा आदि ग्रामों के जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में उक्त सड़क का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट में 18 मीटर मानते हुए एवं पहुँच मान्य करते हुए प्रकरण में धारा 90ए की स्वीकृति प्रदान की गयी हैं। अतः पूर्व में दी गई स्वीकृति प्रकरण में उक्त सड़क को पूर्व कमिटमेंट अनुसार 18 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं एवं उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 18 मीटर सडक के खसरें के पश्चात् खसरा नं. 449 गै.मु.नदी स्थित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.6 में निम्नानुसार उल्लेखित हैः– ***Buffer along water bodies, which are not notified under any Act/statute/Master plan/ Zonal Plan, is proposed to be kept as per following provisions:*** ***a) Minimum 30 m from HFL or revenue boundary of rivers whichever is higher. (HFL of river shall be fixed as certified by the Irrigation Department).*** अतः प्रश्नगत प्रकरण में सिचाई विभाग से उक्त गै.मु.नदी के HFL के संबंध में टिप्पणी प्राप्त करते हुए 30 मीटर बफर कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त से प्रभावित भूमि यदि प्रस्तावित भूमि का भाग प्राप्त होता है उक्त स्थिति में उक्त भूमि को छोडते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 89.76 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बहार अंकित हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखंड पर भवन विनियम–2025 अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल रखा जाना अनिवार्य हैं। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिंदु संख्या–(i) के अनुसार फार्म हाउस पट्टा जारी किए जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

	11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की तरफ उपरोक्त बिन्दु सं. 05 में प्राप्त टिप्पणी के पश्चात् 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 11 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
6. **प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 18 मीटर सडक के खसरें के पश्चात् खसरा नं. 449 गै.मु.नदी स्थित है। उक्त गै.मु.नदी के HFL के संबंध में संबंधित विभाग से टिप्पणी प्राप्त करते हुए उक्त के पश्चात् 30 मीटर बफर कायम किया जावें। उक्त बफर से प्रभावित आवेदित भूमि के भाग को सैटबेक के रूप में कायम किया जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी समिति की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदित भूमि के सामने विद्यमान सड़क को पूर्व कमिटमेंट अनुसार 18 मीटर कायम किया जावें एवं उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

8. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग पर ही लीजडीड जारी की जावें।

9. प्रश्नगत भूखण्ड पर अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल रखा जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।

10. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।

11. प्रश्नगत भूखण्ड पर 18 मीटर सडको की ओर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम कायम किया जावें।

12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

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

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

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

एजेण्डा संख्याः–07 (418/02.12.2025)

विषयः– प्रीमियम टाउनशिप एंड डेवेलपर्स पंजीकृत कार्यालय एस बी 56, बापू नगर, जयपुर के ग्राम–मानपुरा माचेडी, तहसील–आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 922 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 924 रकबा 0.71 हेक्टेयर, 925 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 932 रकबा 0.70 हेक्टेयर, 943 रकबा 0.25 हेक्टेयर, 920/4120 रकबा 0.30 हेक्टेयर, 929 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 930 रकबा 0.44 हेक्टेयर, 931 रकबा 0.57 हेक्टेयर, 4237/926 रकबा 0.026 हेक्टेयर, 4238/926 रकबा 1.244 हेक्टेयर, 4239/927 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 4240/927 रकबा 1.24 हेक्टेयर, 927/4115 रकबा 0.14 हेक्टेयर, 928 रकबा 1.13 हेक्टेयर किता 15 कुल रकबा 9.08 हेक्टेयर भूमि पर **फार्महाउस योजना 'माउन्टन लाइफ'** के अनुमोदन बाबत।	**जोन–13**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– **धारा 90ए आदेश की दिनांक :–** 12.01.2018 (संशोधित आदेश 14.11.2025), 16.06.2025, 14.08.2025 **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–** 23.09.2025, 14.11.2025 **सीसीसी संः 247054**	**राजकाज सं. 174764**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	प्रीमियम टाउनशिप एंड डेवलपर्स पंजीकृत कार्यालय एस बी 56, बापू नगर, जयपुर।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–मानपुरा माचेडी, तहसील–आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 922 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 924 रकबा 0.71 हेक्टेयर, 925 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 932 रकबा 0.70 हेक्टेयर, 943 रकबा 0.25 हेक्टेयर, 920/4120 रकबा 0. 30 हेक्टेयर, 929 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 930 रकबा 0.44 हेक्टेयर, 931 रकबा 0.57 हेक्टेयर, 4237/926 रकबा 0. 026 हेक्टेयर, 4238/926 रकबा 1.244 हेक्टेयर, 4239/927 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 4240/927 रकबा 1.24 हेक्टेयर, 927/4115 रकबा 0.14 हेक्टेयर, 928 रकबा 1. 13 हेक्टेयर किता 15 कुल रकबा 9.08 हेक्टेयर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**ख.नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			922	1.01	बारानी–3	
			924	0.71	बारानी–3	
			925	1.01	बारानी–3	
			932	0.70	बारानी–3	
			943	0.25	बारानी–3	
			920/4120	0.30	बारानी–3	
			929	0.28	बारानी–3	
			930	0.44	बारानी–3	
			931	0.57	बारानी–3	
			4237/926	0.026	गै.मु. रास्ता	
			4238/926	1.244	बारानी–3	
			4239/927	0.03	गै.मु. रास्ता	
			4240/927	1.24	बारानी–3	
			927/4115	0.14	बारानी–3	
			928	1.13	बारानी–3	
		90ए के पश्चात्	922	1.01	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	–
			924	0.71		
			925	1.01		
			932	0.70		
			943	0.25		
			920/4120	0.30		
			929	0.28		
			930	0.44		
			931	0.57		
			4237/926	0.026		
			4238/926	1.244		
			4239/927	0.03		
			4240/927	1.24		
			927/4115	0.14	रिसॉर्ट प्रयोजनार्थ	
			928	1.13		
			कुल किता 15	**कुल रकबा 9.08 है.**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90–ए प्रकरण संख्या 209 वर्ष 2017–2018 दिनांक 12.01.2018 को ग्राम–मानपुरामाचेडी, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा 927/4115 रकबा 0.14 है0, 928 रकबा 1.13 है0 किता–02 रकबा 1.27 है0 भूमि का रिसोर्ट प्रयोजन धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश खातेदार सुरेश कुमार पुत्र रामदेव, जाति–बलाई, निवासी–353, हसनपुरा, जयपुर के पक्ष में जारी किया गया (पृष्ठ संख्या 81/सी) तथा प्रकरण मामला संख्या (पूर्व मामला संख्या 209 वर्ष 2017–2018 दिनांक 12.01.2018)/डी–454 दिनांक 14.11.2025 को सुरेश कुमार पुत्र रामदेव, जाति–बलाई, निवासी–353, हसनपुरा, जयपुर खातेदार (पूर्व खातेदार) अन्तिम रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रेता PREMIUM TOWNSHIP AND DEVELOPERS पंजीकृत कार्यालय एस बी 56, बापू नगर, जयपुर राजस्थान खातेदार के पक्ष में रिसोर्ट से फार्म हाउस प्रयोजनार्थ संशोधित आदेश जारी किया गया एवं प्रकरण संख्या 90A/JDA/2025-26/100065 दिनांक 14.08.2025 को ग्राम–मानपुरामाचेडी, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा 922 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 924 रकबा 0.71 हेक्टेयर, 925 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 932 रकबा 0.27 हेक्टेयर, 943 रकबा 0.25 हेक्टेयर, 920/4120 रकबा 0.30 हेक्टेयर किता–6 कुल रकबा 3.98 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाउस प्रयोजन धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश खातेदार शिवजीराम रैगर पुत्र रामदेव रैगर, जाति–रैगर आर्दश विहार, ग्राम गौकुलपुरा, तहसील व जिला–जयपुर एवं उमेश वर्मा पुत्र कन्हैया लाल वर्मा जाति–बलाई निवासी–बस्सी नागान वाया कालवाड, तहसील–जौबनेर जिला–जयपुर एवं रमेश कुमार वर्मा पुत्र भंवर लाल वर्मा जाति–बलाई, मकान संख्या 0, कॉलोनी इन्द्रा कॉलोनी, पीलवा रोड, चन्दवाजी तहसील–आमेर जिला–जयपुर खातेदार के पक्ष में जारी किया गया तथा प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2025-26/104239 दिनांक 16.06.2025 को ग्राम मानपुरामाचेडी, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा 929 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 930 रकबा 0.44 हेक्टेयर, 931 रकबा 0.57 हेक्टेयर, 4237/926 रकबा 0.026 हेक्टेयर, 4238/926 रकबा 1.244 हेक्टेयर, 4239/927 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 4240/927 रकबा 1.24 किता–7 कुल रकबा 3.83 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाउस प्रयोजन धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश खातेदार दिनेश कुमार वर्मा पुत्र हीरालाल शर्मा, निवासी–दूधाली ढ़ाणी भैसावाला, जयपुर, रोहित अग्रवाल पुत्र महेश अग्रवाल, जाति–महाजन, निवासी–बी–1, न्यूलाईट कॉलोनी, टोक रोड़, जयपुर, शिवजीराम रैगर पुत्र रामदेव रैगर, जाति–रैगर निवासी–रैगर मौहल्ला, दातोब, टोडा रायसिंह टोंक एवं उमेश वर्मा पुत्र कन्हैया लाल वर्मा निवासी–विनोबापुरी कालवाड़ बस्सी नगर जयपुर खातेदार के पक्ष में जारी किया गया।	–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	फार्म हाउस	–
6.	आवेदित उपयोग	फार्म हाउस	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	फार्म हाउस योजना	—
~~**9.**~~	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	फार्म हाउस योजना	—
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	पत्रावली में संलग्न रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 के सीमा के बाहर है।	—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	पत्रावली में संलग्न रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग अनुसार इकोलॉजिकल व जी–2 व जी–1 (हिल्स, फॉरेस्ट आर. एफ, पी.एफ) दर्शित हैं।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	पत्रावली में संलग्न रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 13 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग अनुसार इकोलॉजिकल व जी–2 व जी–1 (हिल्स, फॉरेस्ट आर. एफ, पी.एफ) दर्शित हैं ।	—
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	पत्रावली में संलग्न रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के भाग से जोनल विकास योजना की कोई प्रस्तावित सड़क नहीं गुज़र रही 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।	प्रभावित नही है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल, जी–2, जी–1 भू–उपयोग में फार्म हाउस योजना अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर दिल्ली बाईपास से ग्राम मानपुरा माचेडी को जाने वाली सडक से आवेदित भूमि को जाने वाली एक अन्य सडक से उपलब्ध होता है जिस पर मौके पर 3.75 मीटर सी.सी. सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 12 से 14 मीटर की चौडाई में उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	—	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सलंग्न नहीं है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	सलंग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	—	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024 /CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024	—

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (107/सी)

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–			
	भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
1	फार्म हाउस भूखण्ड	56589.14	63.97
2	फुटकर व्यावसायिक	912.46	1.03
ए	**कुल 1+2**	**57501.60**	**65.00**
3	पार्क	218.44	0.25
4	फैसिलिटी	3085.43	3.49
5	पब्लिक यूटिलिटी	1769.29	2.00
6	SWM	50	0.06
7	मोबाइल टॉवर	40	0.05
8	रोड	25799.24	29.16
बी	**कुल 3 से 8**	**30962.04**	**35.00**
सी	**कुल योजना क्षेत्रफल**	**88464.00**	**100.00**
9	भविष्य विस्तार	1426.00	
डी	**कुल क्षेत्रफल**	89890.00	
10	लैंड लॉस	910.00	
	90ए	90800.00	
11	खसरा नं. 930/4121 (जविप्रा) की भूमि	700.00	
	कुल क्षेत्रफल	91500.00	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	107
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	–	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	–	–
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।	–	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 40/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में तीन पृथक–पृथक धारा 90ए आदेश फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी हैं, जिसमे से एक आदेश दिनांक 16.06.2025 को जारी किया गया हैं, जो की टाउनशिप पॉलिसी–2024 लागू होने से पूर्व का हैं, शेष आदेश, जिसमे एक संशोधित आदेश हैं, दिनांक 14.08.2025 एवं 14.11.2025 को जारी किये गए हैं। ज़ोन द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख हैं। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के प्रावधानों के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त नही हुआ है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 928 एवं 927/4115 की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.01.2018 को जारी किये गये थे, जिसे दिनांक 14.11.2025 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये गये। परन्तु उक्त खसरों की किस्म वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज है। अतः प्रकरण में उक्त खसरों की किस्म फार्म हाउस प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत भूमि का मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में इकोलॉजिकल व जी–2 एवं जी–1 (हिल्स, फॉरेस्ट आर.एफ, पी.एफ) दर्शित हैं। डीपीसीआर अनुसार जी–1 क्षेत्र के उपयोग एवं राजस्व रिकॉर्ड के उपयोग में विरोधाभास की स्थिति होने पर जी–2 उपयोग लागू किया जा सकेगा। प्रकरण में जी–2 भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि पर प्रस्तावित फार्म हाउस योजना को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। प्रकरण में उक्त धारा 90ए शुदा भूमि का पृथक–पृथक विक्रय पत्रों द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के आवेदक प्रीमियम टाउनशिप एंड डेवलपर्स को बेचान किया गया है। उक्त के क्रम में जोन द्वारा विज्ञप्ति दिनांक 11.10.2025 को जारी की गई। जिसके क्रम में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश जारी होने के पश्चात् सम्पूर्ण पृथक–पृथक भूमि को आवेदक प्रीमियम टाउनशिप एंड डेवलपर्स को विक्रय पत्र के माध्यम से बेचान किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त धारा 90ए की भूमि के संबंध में अन्य किसी के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में तीन पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश की भूमि को सम्मिलित करते हुए फार्म हाउस योजना प्रस्तावित की गई है। अतः प्रकरण में अन्य प्रकरणों में लिए गए निर्णयानुसार एकीकरण शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 930/4121 (700 वर्गमीटर) किस्म बारानी की भूमि को सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त भूमि की एवज में ले–आउट मानचित्र में 18 मीटर सडक पर 700 वर्गमीटर का भूखण्ड (जे–01) जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित किया गया है। उक्त को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. उपरोक्त बिन्दु सं. 08 को मान्य किये जाने के क्रम में जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित उक्त भूखण्ड (जे–01) के उपयोग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की कोई सडक नही गुजर रही है। जोन की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर दिल्ली बाईपास से ग्राम मानपुरा माचेडी को जाने वाली सडक से आवेदित भूमि को जाने वाली एक अन्य सडक से उपलब्ध होता है जिस पर मौके पर 3.75 मीटर सी.सी. सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 12 से 14 मीटर की चौडाई में उपलब्ध है, जिसे आवेदक द्वारा ले–आउट में 18 मीटर प्रस्तावित की गयी है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

राजस्व रिकॉर्ड अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 1969/1 एवं 4235/1969 (किस्म गै.मु. रास्ता) स्थित हैं, जिसे आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गयी हैं। उक्त गै.मु. रास्ता (ख.सं. 4235/1969) उत्तरी दिशा में निजी खातेदारी की भूमि (खसरा सं. 920/4119) में से होते हुए खसरा सं. 919 (किस्म गैमु पहाड़, जविप्रा) में से गुज़रती हुई प्रस्तावित की गयी हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सड़क से पहुँच को मान्य किये जाने के संबंध में एवं उक्त सड़क के चौड़ाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से एलटी लाइन गुज़र रही हैं। उक्त एलटी लाइन शिफ्ट किये जाने के पश्चात ही उक्त लाइन से प्रभावित भूखंडो की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
15. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 4237/926 व 4239/927 किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज है। उक्त खसरों की भूमि को प्रस्तावित 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शाया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
16. प्रश्नगत प्रकरण प्रार्थी द्वारा भविष्य विस्तार हेतु 1426.00 वर्गमीटर भूमि पृथक–पृथक स्थानों पर दर्शायी गई है। उक्त भूमि को योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण से पृथक अंकित किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त भविष्य विस्तार की भूमि को योजना के अनुपात में ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल दिया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में 65 : 35 के अनुपात में अनुमोदित की जा रही है। भविष्य विस्तार की 35 प्रतिशत भूमि को विक्रय योग्य क्षेत्रफल से पृथक किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
17. योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. एफ–10 एवं एफ–19 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सड़क को 18 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
18. प्रश्नगत प्रकरण में योजना मानचित्र अनुसार 910.00 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त क्षेत्रफल छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
19. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग के प्रावधान आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नहीं रखा गया है। अतः प्रश्नगत फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानों के सामने पार्किंग प्रस्तावित करते हुए उक्त आदेशों अनुसार पुनः प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
20. प्रश्नगत प्रकरण में जन सुविधा की भूमि को एक ही पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त भूमि एफ–05 के स्थान पर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
21. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान में फार्महाउस योजना हेतु निम्न शर्त अंकित हैं– "Provision of solar lighting, bio-gas plant, solid waste management, and dense plantation along the roads as well as on rest open space after the ground coverage in the plots shall be

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

	mandatory.” उक्त शर्त का अंकन मानचित्र में करते हुए उक्त के पालना की ज़ोन स्तर से सुनिश्चतता किया जाना प्रस्तावित हैं। 22. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 23. प्रकरण में भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। प्रकरण में उक्त धारा 90ए शुदा भूमि का पृथक–पृथक विक्रय पत्रों द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के आवेदक प्रीमियम टाउनशिप एंड डेवलपर्स को बेचान किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर दिल्ली बाईपास से ग्राम मानपुरा माचेडी को जाने वाली सडक से आवेदित भूमि को जाने वाली एक अन्य सडक से उपलब्ध होता है जिस पर मौके पर 3.75 मीटर सी.सी. सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 12 से 14 मीटर की चौडाई में उपलब्ध है, जिसे आवेदक द्वारा ले–आउट में 18 मीटर प्रस्तावित की गयी है। प्रश्नगत योजना में 24 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु उक्त सडक योजना के बाहर 18 मीटर सडक से जुडती हुई अंकित की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 03 से 09 व 12 से 21 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्महाउस योजना ’माउन्टन लाइफ’ का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित खसरों की किस्म राजस्व रिकॉर्ड में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ दर्ज होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रकरण में उक्त धारा 90ए की भूमि के संबंध में अन्य किसी के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश की भूमि को सम्मिलित किये जाने के क्रम में एकीकरण शुल्क लिया जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत योजना के मध्य प्रस्तावित 24 मीटर सडक को पहुँच एवं भवन की उँचाई को आधार मानते हुए कोई अन्य स्वीकृति प्रदान नही की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें एवं उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि में से गुज़र रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात ही उक्त एलटी लाईन से प्रभावित भूखंडो की लीजडीड जारी की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 4237/926 व 4239/927 किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज है। उक्त खसरों की भूमि को प्रस्तावित 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शाया जावें। उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में योजना 65 : 35 के अनुपात में अनुमोदित की जा रही है। योजना में दर्शित भविष्य विस्तार की भूमि पर योजना के अनुपात में ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल देय होगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
12. प्रश्नगत योजना के मध्य दर्शित जविप्रा स्वामित्व का खसरा नं. 930/4121 के एवज में जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित 700 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड जे–01 को जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूखण्ड को Land Bank में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
13. योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. एफ–10 एवं एफ–19 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सड़क को 18 मीटर कायम किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में Land Loss area की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त Land Loss area की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
15. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग के प्रावधान आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नहीं रखा गया है। अतः प्रश्नगत फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए दुकानों के सामने पार्किंग प्रस्तावित करते हुए उक्त आदेशों अनुसार पुनः प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावे।
16. प्रश्नगत प्रकरण में जन सुविधा की भूमि को एक ही पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त भूमि एफ–05 के स्थान पर प्रस्तावित 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 के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

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

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (418/02.12.2025)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– मैसर्स श्याम इण्डस्ट्रीज जरिये साझेदार श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल, श्री रामबाबू लाल अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल एवं श्री महेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल द्वारा ग्राम–हरमाडा तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 246 रकाब 0.0100 हेक्टेयर, 247 रकबा 0.2200 हेक्टेयर किता–02 रकबा 0.2300 हेक्टेयर भूमि का व्यावसायिक एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु।</td><td>जोन–13</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 07.08.2023, संशोधित धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 11.07.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 12.09.2025</td><td>राजकाज नं 18282</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">मैसर्स श्याम इण्डस्ट्रीज जरिये साझेदार श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल, श्री रामबाबू लाल अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल एवं श्री महेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम–हरमाडा तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 246 रकाब 0.0100 हेक्टेयर, 247 रकबा 0.2200 हेक्टेयर किता–02 रकबा 0.2300 हेक्टेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="7">3.</td><td rowspan="7">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>246</td><td>0.0100</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>247</td><td>0.2200</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>246</td><td>0.0100</td><td rowspan="3">व्यावसायिक प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>247</td><td>0.2200</td></tr>
<tr><td>कुल किता 2</td><td>कुल 0.2300 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–हरमाडा तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 246 रकाब 0.0100 हेक्टेयर, 247 रकबा 0.2200 हेक्टेयर किता–02 रकबा 0.2300 हेक्टेयर भूमि की आवासीय</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

		प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 07.08.2023 को खातेदार भंवरलाल नायक पुत्र मुरलीधर नायक हिस्सा पूर्ण जाति नायक नि. ग्राम सामोद तहसील–चौमू जिला–जयपुर के पक्ष में की गई है। तत्पश्चात प्रकरण में जांच उपरान्त आवासीय के स्थान पर व्यावसायिक संशोधित आदेश मामला संख्या 427 दिनांक 11.07.2025 को भंवरलाल नायक पुत्र मुरलीधर नायक हिस्सा पूर्ण जाति–नायक नि. ग्राम सामोद तहसील–चौमू जिला–जयपुर (पूर्व खातेदार) रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 06.11.2023 द्वारा मैसर्स श्याम इण्डस्ट्रीज जरिये साझेदार श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल, श्री रामबाबू लाल अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल एवं श्री महेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल के पक्ष में जारी किया गया।	
5	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	व्यावसायिक	–
6	आवेदित उपयोग	व्यावसायिक	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड या उसमें कम) तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड या उसमें कम) तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है तथा जेडडीपी–12 की 60 मीटर सडक उक्त में से गुजर रही है।	–
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–12 अनुसार 60 मीटर सडक एवं जोनल विकास योजना–11बी अनुसार 12 मीटर सडक गुजर रही है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जेडडीपी–12 की 60 मीटर सडक एवं जोनल विकास योजना–11बी अनुसार 12 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से 226.36 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्रभावित होता है।	–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–12 के अन्तर्गत भू–उपयोग व्यासायिक (सडक का 1.5 गुण्ना या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना–12 की 60 मीटर सडक गुजर रही है। आवेदित भूमि का सम्पूर्ण भाग सडक की चौडाई के डेढगुना के अन्तर्गत आ रहा है। अतः प्रकरण में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ कार्यवाही किया 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 पहुंच गार्ग जयपुर सीकर रोड जिस पर लगभग 28 मीटर में बीटी सड़क निर्मित है एवं जिसको आरओडब्ल्यू 45 से 50 चौड़ाई से उपलब्ध है आवेदित भूमि को पिछले भाग से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध है जिस पर बीटी रोड लगभग 7 से 9 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में एन.एच.आई के स्वामित्व की गै.मु. सड़क खसरा सं. 243 की भूमि में से गुज़र रही हैं तथा पूर्वी दिशा में जविप्रा स्वामित्व का गै.मु. रास्ता खसरा सं. 258 की भूमि में से गुज़र रही हैं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न 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।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

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

26 पृष्ठ संख्या 103/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोजीशन एवं जेड.एल.सी. अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

क्षेत्रफल विश्लेषण		
भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
भूखण्ड क्षेत्रफल	2030.50	88.25 %
12 मी. सडक	43.87	1.91 %
60 मी. सडक	226.36	9.84 %
खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल	2300.73	100.00 %
जमाबंदी 90ए	2300.00	

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 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 नही है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–**पत्रावली के पैरा 107/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में प्रस्तुत लेआउट मानचित्र एवं ज़ेडएलसी में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में आंशिक भिन्नता हैं। उक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में ज़ेडएलसी एवं संलग्न सी.डी में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच कर ज़ोन स्तर से सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही धारा 90ए में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि की जमाबंदी एवं 90ए आदेश अनुसार क्षेत्रफल 2300.00 वर्गमीटर अंकित है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर खसरा सुपरइम्पोसिशन उपरांत 2300.73 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्राप्त होता हैं। अतः प्रकरण में उक्त 0.73 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 07.08.2023 को जारी किये गए हैं एवं संशोधित आदेश दिनांक 11.07.2025 को जारी किये गए हैं, जो की टाउनशिप पॉलिसी–2024 लागु किये जाने की दिनांक 17.07.2025 से पूर्व में जारी हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत ज़ेड.एल.सी. एवं चेकलिस्ट अनुसार प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु उल्लेख हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 पूर्व जारी धारा 90ए के आदेश के प्रकरणों में पूर्व उक्त टाउनशिप पॉलिसी अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 07.08.2023 को श्री भंवरलाल नायक पुत्र मुरलीधर नायक के पक्ष में जारी किये गए हैं । ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 06.11.2023 द्वारा मैसर्स श्याम इण्डस्ट्रीज जरिये साझेदार श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल, श्री रामबाबू लाल अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल एवं श्री महेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल को विक्रय किया गया हैं।

   उक्त के क्रम में प्रकरण में ज़ोन द्वारा आवेदित भूमि के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 11.07.2025 को मैसर्स श्याम इण्डस्ट्रीज जरिये साझेदार श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल, श्री रामबाबू लाल अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल एवं श्री महेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदार मल अग्रवाल के पक्ष में जारी किये गए हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रकरण मे जोनल विकास योजना–12 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) ततपश्चात् आवासीय दर्शित है। उक्त के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर गहराई (सडक का 1.5 गुना) तक व्यावसायिक भू–पट्टी लिए जाने पर सम्पूर्ण आवेदित भूमि व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत आ रही हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित व्यावसायिक प्रयोजन को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान–12 की 60 मीटर सड़क एवं जोनल प्लान–11बी की 12 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर–सीकर रोड जिस पर लगभग 28 मीटर में बीटी सड़क निर्मित है एवं आरओडब्ल्यू 45 से 50 चौड़ाई में उपलब्ध है तथा आवेदित भूमि को पूर्वी दिशा से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध है जिस पर बी.टी. रोड लगभग 7 से 9 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है।

   ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त निर्मित सडको की मौका स्थिति अनुसार अलाइनमेंट एवं जोनल प्लान की अलाइनमेंट में भिन्नता हैं। उक्त सड़कों पर पूर्व कमिटमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त दोनों सड़कों के अलाइनमेंट को जोनल विकास योजना अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
9. उपरोक्त बिंदु संख्या 08 पर समिति द्वारा लिए गए निर्णय अनुसार जोनल प्लान की 60 मीटर एवं 12 मीटर सडकों से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 60 मी. सडक की ओर न्युनतम 9 मीटर तथा 12 मीटर सडक की ओर न्युनतम 3 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान–12 की 60 मीटर सड़क एवं

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

जोनल प्लान–11बी की 12 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। प्रस्तावित सडको की मौका स्थिति अनुसार अलाइनमेंट एवं जोनल प्लान मे उक्त सडको का अलाइनमेंट में भिन्नता दर्शित हैं। उक्त सड़कों पर पूर्व कमिटमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। प्रस्तावित 60 मीटर सडक राष्ट्रीय राजमार्ग है, जो कि मौके पर डिवाईडर सहित निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 05, 06, 07 व 09 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच कर ज़ोन स्तर से सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही धारा 90ए में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु **(i)** एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु **(i)** के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 60 मीटर एवं 12 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौके पर निर्मित सडक के अनुसार कायम किया जावें।
5. जोनल विकास योजना की 60 मीटर एवं 12 मीटर सडकों से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 60 मी. सडक की ओर न्युनतम 9 मीटर तथा 12 मीटर सडक की ओर न्युनतम 3 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

एजेण्डा संख्याः—09 (418 / 02.12.2025)

विषयः— श्री बालाजी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. व श्री रूची माथुर जरिये मु.आम. नवसार रियल एस्टेट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री मन्जू शर्मा के ग्राम ग्राम चन्दलाई तह. चाकसू के ख.नं. 5882 / 6530, 5885, 5886, 5886 / 1, 5887, 5887 / 1, 7120 / 6791, 5948, 5949, 7115 / 5944, 5917, 5940, 5908, 5941, 5942, 5943, 5911, 5913, 7173 / 7117, 5915, 5916, 5905, 5916 / 1, 5907, 5908 / 1, 5909, 5910, 5900, 5901, 5902, 5903, 5903 / 1, 5904, 5895, 5896, 5896 / 1, 5897, 5899, 5899 / 1, 5888, 5889, 5892, 5893, 5893 / 1, 5893 / 2 कुल किता 45 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. **पर आवासीय योजना ''नवसार वैली'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत।**	**जोन—14**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— **धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 10.10.2025** **ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 07.11.2025** **सी.सी.सी क्रमांकः 265344**	**राजकाज संख्या 190340**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	श्री बालाजी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. व श्री रूची माथुर जरिये मु.आम. नवसार रियल एस्टेट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री मन्जू शर्मा।	289
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम चन्दलाई तह. चाकसू के ख.नं. 5882 / 6530, 5885, 5886, 5886 / 1, 5887, 5887 / 1, 7120 / 6791, 5948, 5949, 7115 / 5944, 5917, 5940, 5908, 5941, 5942, 5943, 5911, 5913, 7173 / 7117, 5915, 5916, 5905, 5916 / 1, 5907, 5908 / 1, 5909, 5910, 5900, 5901, 5902, 5903, 5903 / 1, 5904, 5895, 5896, 5896 / 1, 5897, 5899, 5899 / 1, 5888, 5889, 5892, 5893, 5893 / 1, 5893 / 2 कुल किता 45 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.	289

क्र.सं.	बिन्दु		खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	पृष्ठ संख्या
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	5882 / 6530	0.07	बंजड 2	171—233
			5885	0.27	बारानी 1	
			5886	0.22	नहरी 1	
			5886 / 1	0.22	नहरी 1	
			5887	0.43	नहरी 1	
			5887 / 1	0.02	नहरी 1	
			7120 / 6791	0.30	नहरी 1	
			5948	0.19	नहरी 1	
			5949	0.25	नहरी 1	
			7115 / 5944	0.0635	नहरी 1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

			5917	0.25	बारानी 3	
			5940	0.33	नहरी 1	
			5908	0.35	बारानी 3	
			5941	0.08	नहरी 1	
			5942	0.42	नहरी 1	
			5943	0.27	नहरी 1	
			5911	0.90	नहरी 1	
			5913	0.25	बारानी 1	
			7117 / 6792	0.06 में से 0.0065	नहरी 1	
			5915	0.02	बारानी 3	
			5916	0.18	बंजड 2	
			5905	0.13	नहरी 1	
			5916 / 1	0.10	बंजड 2	
			5907	0.27	बारानी 3	
			5908 / 1	0.10	बारानी 3	
			5909	0.42	बारानी 3	
			5910	0.09	बारानी 3	
			5900	0.09	बारानी 3	
			5901	0.29	बारानी 3	
			5902	0.19	बारानी 3	
			5903	0.06	बारानी 3	
			5903 / 1	0.01	बारानी 3	
			5904	0.21	नहरी 1	
			5895	0.58	बंजड 2	
			5896	0.26	बंजड 2	
			5896 / 1	0.27	बंजड 2	
			5897	0.41	बारानी 3	
			5899	0.11	बारानी 3	
			5899 / 1	0.12	बारानी 3	
			5888	0.22	नहरी 1	
			5889	0.23	बारानी 3	
			5892	0.15	बारानी 3	
			5893	0.29	बारानी 3	
			5893 / 1	0.13	बारानी 3	
			5893 / 2	0.18	बंजड 2	
			किता 45	**10.00 है.**		
			खसरा नं.	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

		90ए के पश्चात्	5882/6530	0.07	आवासीय प्रयोजनार्थ	345—350
			5885	0.27		
			5886	0.22		
			5886/1	0.22		
			5887	0.43		
			5887/1	0.02		
			7120/6791	0.30		
			5948	0.19		
			5949	0.25		
			7115/5944	0.0635		
			5917	0.25		
			5940	0.33		
			5908	0.35		
			5941	0.08		
			5942	0.42		
			5943	0.27		
			5911	0.90		
			5913	0.25		
			7173/7117	0.0065		
			5915	0.02		
			5916	0.18		
			5905	0.13		
			5916/1	0.10		
			5907	0.27		
			5908/1	0.10		
			5909	0.42		
			5910	0.09		
			5900	0.09		
			5901	0.29		
			5902	0.19		
			5903	0.06		
			5903/1	0.01		
			5904	0.21		
			5895	0.58		
			5896	0.26		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

			5896/1	0.27		
			5897	0.41		
			5899	0.11		
			5899/1	0.12		
			5888	0.22		
			5889	0.23		
			5892	0.15		
			5893	0.29		
			5893/1	0.13		
			5893/2	0.18		
			किता 45	**10.00 हैक्ट.**		

4	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम चन्दलाई तह. चाकसू के ख.नं. 5882/6530, 5885, 5886, 5886/1, 5887, 5887/1, 7120/6791, 5948, 5949, 7115/5944, 5917, 5940, 5908, 5941, 5942, 5943, 5911, 5913, 7173/7117, 5915, 5916, 5905, 5916/1, 5907, 5908/1, 5909, 5910, 5900, 5901, 5902, 5903, 5903/1, 5904, 5895, 5896, 5896/1, 5897, 5899, 5899/1, 5888, 5889, 5892, 5893, 5893/1, 5893/2 कुल किता 45 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 10.10.2025 को श्री बालाजी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. व श्री रूची माथुर जरिये मु.आम. नवसार रियल एस्टेट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री मन्जू शर्मा के पक्ष में पारित किया गया है।	289, 356
5	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	289
6	आवेदित उपयोग	आवासीय	392
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	392
9	एकल भूखण्ड ले—आउट/ प्लाटेड ले— आउट/ ले—आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले—आउट	392
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	269, 267
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2एल.आई.जेड व वाटर बॉडी (आंशिक) दर्शित है।	266, 267
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड व एल.आई.जेड (आंशिक) दर्शित है।	267
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से 3933.86 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है।	267
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित हैं।	267
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	जेड.एल. सी. अनुसार
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 मौके पर चन्दलाई से आलीयावास जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 7.00 मीटर डामर सहित 12 मीटर का पहुॅच मार्ग उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	जेड.एल. सी. अनुसार
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने चन्दलाई से आलीयावास जाने वाली ग्रामीण सड़क पर स्थित है। उक्त ग्रामीण सड़क जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 5881, 5882 किस्म चरागाह व ख.नं. 5719, 5768 किस्म गै.मु.रास्ता व आवेदित भूमि के ख.नं. 5895, 5896/1, 5896 पर निर्मित है। अतः उक्त विद्यमान ग्रामीण सड़क का राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार मार्गाधिकार 18.00 मीटर निर्धारित किये जाने के संबंध में निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।	जेड.एल. सी. अनुसार

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	जेड.एल. सी. अनुसार
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	जेड.एल. सी. अनुसार
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	–	
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 392/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	42568.36	45.71	
2	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी प्लॉट	4256.83	4.57	
	कॉमर्शियल	4271.01	4.59	
3	रिटेल कॉमर्शियल	1208.68	1.30	
	TOTAL = 1 TO 4	52304.88	56.17	
4	पार्क	3724.74	04.00	7.00
5	प्ले ग्राउण्ड	2793.56	03.00	
6	फैसिलिटी	3724.74	4.00	
7	पब्लिक यूटिलिटी	3674.74	3.95	4.00
8	एस.डबलू.एम.	50.00	0.05	
9	मोबाईल टॉवर	40.00	0.04	
10	सडक	26805.94	28.79	
11	**TOTAL = 5 TO 11**	40813.72	43.83	
	SCHEME AREA	**93118.60**	**100.00**	
1.	**J.D.A. SECTOR ROAD**	3933.86	57.17	
2.	**KHATEDAR COMM.**	1720.35	25.00	
3.	**J.D.A. COMM.**	1227.19	17.83	
	TOTAL	6881.40	100.00	
	TOTAL SCHEME AREA	100000.00		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	392
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	392
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।	–	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 05/एन पर की गई है।		
33	**<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार नवसार रियल ईस्टेट एल.एल.पी. के नाम पंजीयन प्रमाण जारी किया गया है। प्रकरण में श्रीराम बालाजी डेवेलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड जरिये रूचि माथुर द्वारा मुख्तियारनामा नवसार रियल ईस्टेट एल.एल.पी जरिये मंजू शर्मा के नाम किया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश श्री बालाजी डेवेलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड जरिये रूचि माथुर, श्रीमती रूचि माथुर एवं श्री कमलेश कुमार मेहरोठा के नाम जारी किये गए हैं । 2. उक्त के अतिरिक्त मुख्तियारनामा में भी श्री कमलेश कुमार मेहरोठा का नाम अंकित नही है। तीनों धारा 90ए धारक के मध्य असाईन्मेंट डीड संलग्न नही की गई है। अतः धारा 90ए धारक में से एक व्यक्ति द्वारा की गई कार्यवाही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश श्री बालाजी डेवेलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड जरिये रूचि माथुर, श्रीमती रूचि माथुर एवं श्री कमलेश कुमार मेहरोठा के नाम जारी किये गए हैं। परन्तु 90ए पूर्व जमाबंदी एवं प्रस्तुत मुख्तियारनामा अनुसार आवेदित भूमि के खसरे श्रीराम बालाजी डेवेलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के नाम दर्ज होने के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि एवं धारा 90ए आदेश में टाइटल की जाँच कर सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । उक्त के अतिरिक्त उक्तानुसार ही धारा 90ए में यदि संशोधन अपेक्षित है। उक्त की सुनिश्चितता करने हेतु प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार नवसार रियल ईस्टेट एल.एल.पी. के नाम पंजीयन प्रमाण जारी किया गया है। प्रकरण में श्रीराम बालाजी डेवेलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड जरिये रूचि माथुर द्वारा मुख्तियारनामा नवसार रियल ईस्टेट एल.एल.पी जरिये मंजू शर्मा के नाम किया गया हैं। अतः प्रकरण में नवसार रियल ईस्टेट एल.एल.पी का पंजीयन प्रमाण पत्र को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रश्नगत प्रकरण में यदि नवसार रियल ईस्टेट एल.एल.पी का पंजीयन प्रमाण पत्र मान्य किया जाता है उक्त स्थिति में टाउनिशप पॉलिसी–2024 के तहत् उक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में 12.5 प्रतिशत भूखण्ड सम्पूर्ण रिलिज होने तक योजना के विकास हेतु पाबन्ध रहेगा। उक्त के क्रम में आवेदक से रजिस्टर्ड सहमति पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 04.11.2025 अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 यू–2 एल.आई.जेड. व वाटर बॉडी दर्शित हैं। जोनल विकास योजना के अंतर्गत यू–2 एच.आई.जेड. व एल. आई.जेड. (आंशिक) दर्शित है। डीपीसीआर अनुसार उक्त भू–उपयोग में न्यूनतम 10 हैक्ट क्षेत्रफल पर इन्टीग्रेटड टाउनशिप अनुज्ञेय गतिविधि है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10 हैक्ट् होने के क्रम में प्रकरण में आवासीय योजना गतिविधि को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि को मौके पर चन्दलाई से आलीयावास जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 7.00 मीटर डामर सहित 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त ग्रामीण सड़क जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 5881, 5882 किस्म चरागाह व ख.नं. 5719, 5768 किस्म गै.मु.रास्ता व आवेदित भूमि के ख.नं. 5895, 5896 / 1, 5896 पर निर्मित है। उक्त विद्यमान उक्त सड़क को आवेदक द्वारा 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सड़क को टाउनशिप पालिसी 2024 अनुसार 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। अतः प्रकरण में उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

10. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र खसरा सुपरइम्पोस कर ज़ोन द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर खसरा सुपरइम्पोस कर सीमाओं की जाँच करते हुए ज़ोन के कनिष्ठ अभियंता एवं राजस्व शाखा के अधिकारी द्वारा मौक स्थिति अनुसार प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में गैमु तलाई (खसरा सं 5883) एवं गैमु पाल (खसरा सं 5884) स्थित हैं। उक्त गै.मु. तलाई एवं गै.मु. पाल की भूमि से 9 मीटर बफर प्रस्तावित किया गया हैं जो की योजना में प्रस्तावित पार्क एवं प्लेग्राउंड के भूखंड में सम्मिलित हो रहा हैं। उक्त के अतिरिक्त उक्त गै.मु.पाल एवं तलाई तथा आवेदित भूमि में से विद्यमान सडक गुजर रही है। खसरा नं. 5883 अधिसूचित तालाबों की सूची है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा अंकित नही किया गया है किन्तु मास्टर विकास योजना–2025 में अंकित है। अतः प्रकरण में उक्त गै.मु. तलाई की भूमि में तालाब की एफ. टी.एल. की सुनिश्चतता करने के पश्चात् उक्त भूमि को छोडते हुए उक्त के पश्चात् 9 मीटर बफर को न्यूनतम 12 मीटर सडक के रूप में कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

12. प्रकरण में आवेदित भूमि यु–2 क्षेत्र में स्थित होने एवं जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से प्रभावित होने के क्रम में प्रकरण में सेक्टर कमर्शियल निति अनुसार सेक्टर कमर्शियल भाग पृथक से प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त भाग में योजना की दो 12 मीटर आतंरिक सड़के प्रस्तावित की गयी है, जिसका सम्पूर्ण क्षेत्रफल जविप्रा सेक्टर सड़क की गणना में अंकित किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त दोनों सडको में से एक सडक के क्षेत्रफल को खातेदार के सेक्टर गणना में सम्मिलित करते हुए 25:75 के अनुपात में रखा जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के क्रम में योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

13. प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त गूगल मानचित्र एवं सर्वे मानचित्र अनुसार खसरा नं. 5914, 5918 को योजना के मध्य से विद्यमान सडक प्रस्तावित है किन्तु प्रस्तावित योजना में खसरा नं. 5914 को केवल 9 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है एवं खसरा नं. 5918 को पहुॅच उपलब्ध नही हो रही है। खसरा नं. 5918 जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः उक्त खसरों के पहुॅच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

14. प्राप्त गूगल मानचित्र में भूमि के मध्य से उत्तर से दक्षिण तक पानी के बहाव अंकित हो रहा है। उक्त भाग में आवेदक द्वारा योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत भूमि के उक्त भाग में पानी के बहाव को नियंत्रित किये जाने हेतु वाटर चैनेलाईजेशन हेतु नाले का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है, जो कि उत्तरी दिशा में स्थित तालाब को जोडेगा। उक्त नाले, नाले की चौडाई एवं उक्त के साथ बफर के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

15. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखंड संख्या 88 से 99 एवं भूखंड संख्या 233 से 245, भूखंड संख्या 64 से 75 एवं भूखंड संख्या 260 से 273, भूखंड संख्या 41 से 51 एवं भूखंड संख्या 288 से 301, भूखंड संख्या 22 से 30 एवं भूखंड संख्या 316 से 324, भूखंड संख्या 08 से 14 एवं भूखंड संख्या 343 से 357, भूखंड संख्या 165 से 170 एवं भूखंड संख्या 217, 218, एल–01 से एल–18 के सामने स्थित 9 मीटर सड़क की लम्बाई 100 मीटर से अधिक हैं। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार उक्त सड़क को न्यूनतम 12 मीटर रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

16. प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में आवासीय भूखंड सं. 189 से 194 तक के सामने स्थित 9 मीटर सड़क का आंशिक भाग अन्य खातेदारी भूमि में प्रस्तावित किया गया हैं। अतः उक्त सड़क को सम्पूर्ण चौड़ाई में आवेदित भूमि में प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

17. प्रश्नगत भूमि के साथ लगते हुई जविप्रा की भूमि के सबंध में जोन द्वार पृथक से कार्यवाही करते हुए उक्त भूमि को चयनित करते हुए योजना तैयार कर निदेशक (आयोजना) से अनुमोदित करवाते हुए उक्त योजना को PWC में अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में उक्त भूमि को Land Bank में दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

18. प्रकरण में योजना मानचित्र में दर्शाये दो पार्क भूखंड एवं आवासीय भूखंडो के मध्य टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के क्रम में योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

19. प्रकरण में कुल 5 भूखंड पब्लिक यूटिलिटी हेतु प्रस्तावित किये गए हैं, जिसमे से दो भूखंड (250.07 वर्गमीटर एवं 207.20 वर्गमीटर) अनियमित आकर में प्रस्तावित किये गए हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडों को नियमित आकर में रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।

20. प्रकरण में सुविधा क्षेत्र की गहराई अधिक प्रस्तावित की गयी हैं जिसमे उक्त भूमि का अनुकूल उपयोग हेतु प्लेग्राउंड एवं सुविधा क्षेत्र के भूखंडों के मध्य 12 मीटर सड़क कायम किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

21. योजना में प्रस्तावित भूखंड सं 22 को 9 मीटर सड़क मार्गाधिकार पूर्ण रूप से प्राप्त नहीं हो रहा हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडों को पास स्थित भूखंडो में सम्मिलित करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

22. योजना में प्रस्तावित भूखंड सं 132 को अनियमित आकर में प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त भूखंड का पट्टीनुमा पृष्ठ भाग सेटबैक के रूप में ही रखा जाना प्रस्तावित हैं। उक्त का अंकन मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

23. प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय भूखंडों का नियमानुसार 10 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखंडो हेतु प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त एलआईजी भूखंडों को न्यूनतम 6 मीटर एवं मीटर फ्रंटेज रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

24. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग के प्रावधान आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नहीं रखा गया है। अतः प्रश्नगत फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानों के सामने

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

	पार्किंग प्रस्तावित करते हुए उक्त आदेशों अनुसार पुनः प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 25. प्रकरण में प्रस्तावित सामान्य आवासीय भूखंडो का नियमानुसार 10 प्रतिशत भाग ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखंडो हेतु प्रस्तावित किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 26. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 27. 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 प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश श्री बालाजी डेवेलपर्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड जरिये रूचि माथुर, श्रीमती रूचि माथुर एवं श्री कमलेश कुमार मेहरोठा के नाम जारी किये गए हैं। तीनों धारा 90ए धारक के मध्य असाईन्मेंट डीड संलग्न नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में गैमु तलाई (खसरा सं 5883) एवं गैमु पाल (खसरा सं 5884) के खसरें स्थित हैं। उक्त गै.मु. तलाई एवं गै.मु. पाल की भूमि से 9 मीटर बफर योजना मे पार्क एवं प्लेग्राउंड के रूप में प्रस्तावित किया गया हैं। गूगल मानचित्र में प्रश्नगत भूमि के उत्तर में स्थित गै.मु.तलाई से आवेदित भूमि के मध्य से उत्तर से दक्षिण तक पानी के बहाव अंकित हो रहा है, जो कि भूमि के दक्षिण में जविप्रा की भूमि तक स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03 सें 06, 08, 09, 11 व 14 से 24 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''नवसार वैली'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण—पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच चन्दलाई से आलीयावास जाने वाली ग्रामीण सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार के निर्धारण के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान अनुसार नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।
4. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. प्रकरण में आवेदित भूमि पर खसरा सुपरइम्पोस कर सीमाओं की जाँच करते हुए ज़ोन के कनिष्ठ अभियंता एवं राजस्व शाखा के अधिकारी द्वारा मौका स्थिति अनुसार प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

6. प्रश्नगत योजना में सैक्टर व्यावसायिक भाग में प्रस्तावित दो 12 मीटर सडकों में से एक सडक के क्षेत्रफल को खातेदार के सेक्टर गणना में सम्मिलित करते हुए 25:75 के अनुपात में रखा जावें। उक्त के क्रम में योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा की भूमि खसरा नं. 5918 एवं 5912/6605 तथा प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में स्थित खसरा नं. 5914 की भूमि को न्यूनतम 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें। उक्त के अतिरिक्त योजना के दक्षिणी भाग में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के दक्षिणी भाग में स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि को न्यूनतम 12 मीटर पहुँच सडक उपलब्ध करवाई जावें।
8. प्रश्नगत भूमि के साथ लगते हुई जविप्रा की भूमि अन्य भूमि के सबंध में जोन द्वारा पृथक से कार्यवाही करते हुए उक्त भूमि को चयनित करते हुए निदेशक (आयोजना) के मार्गदर्शन में योजना तैयार करते हुए उक्त योजना को जविप्रा स्तर पर गठित PWC में अनुमोदित करवाया जावें। वर्तमान में उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए Land Bank में दर्ज करवाया जावें।
9. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में 100 मीटर से अधिक लम्बाई में प्रस्तावित सभी 9 मीटर सड़कों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम 12 मीटर रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
10. प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में आवासीय भूखंड सं. 189 से 194 तक के सामने स्थित 9 मीटर सड़क का आंशिक भाग अन्य खातेदारी भूमि में प्रस्तावित किया गया हैं। अतः उक्त सड़क को सम्पूर्ण चौड़ाई में आवेदित भूमि में प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में गै.मु.पाल के खसरें की भूमि के पश्चात् 9 मीटर सडक बफर के रूप में कायम की जावें।
12. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित गै.मु.तलाई के ऑवर–फ्लों के आधार पर पानी के बहाव हेतु ड्रेनेज चैनल प्रस्तावित किया जावें। उक्त ड्रेनेज का डिजाईन/चौडाई का निर्धारण अभियांत्रिकी शाखा से करवाने के उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त चैनल के दोनों ओर न्यूनतम 6 मीटर बफर कायम किया जावें।
13. प्रकरण में योजना मानचित्र में दर्शाये दो पार्क भूखंड एवं आवासीय भूखंडो के मध्य टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जावें। उक्त के क्रम में योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
14. प्रकरण में कुल 5 भूखंड पब्लिक यूटिलिटी हेतु प्रस्तावित किये गए हैं, जिसमे से दो भूखंड (250.07 वर्गमीटर एवं 207.20 वर्गमीटर) अनियमित आकार में प्रस्तावित किये गए हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडों को नियमित आकार में रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

15. प्रकरण में सुविधा क्षेत्र की गहराई अधिक प्रस्तावित की गयी हैं। उक्त भूमि का अनुकूल उपयोग हेतु प्लेग्राउंड एवं सुविधा क्षेत्र के भूखंडों के मध्य 12 मीटर सड़क कायम किया जावे अथवा उक्त हेतु योजना में संशोधन किया जावें।
16. योजना में प्रस्तावित भूखंड सं 22 को 9 मीटर सड़क मार्गाधिकार पूर्ण रूप से प्राप्त नहीं हो रहा हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडों को पास स्थित भूखंडो में सम्मिलित करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
17. योजना में प्रस्तावित भूखंड सं 132 को अनियमित आकार में प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त भूखंड का पट्टीनुमा भाग सेटबैक के रूप में ही रखा जावें। उक्त का अंकन मानचित्र पर किया जावें।
18. प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय भूखंडों का नियमानुसार 10 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखंडो हेतु प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त एलआईजी भूखंडों को न्यूनतम 6 मीटर फ्रंटेज रखा जावें।
19. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग के प्रावधान आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नहीं रखा गया है। अतः प्रश्नगत फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानों के सामने पार्किंग प्रस्तावित करते हुए उक्त आदेशों अनुसार रि–प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। प्रश्नगत भूखण्ड पर दो भूखण्डों के मध्य न्यूनतम 6 मीटर पाथ–वे कायम किया जावें एवं भूखण्डों की संख्या के अनुसार पार्किंग प्रस्तावित की जावें। प्रत्येक पाथ–वे की चौडाई न्यूनतम 3 मीटर कायम किया जावें।
20. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
21. प्रश्नगत प्रकरण मे हो रहे संशोधन का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् मानचित्र जारी किया जावे।
22. 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।
23. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
24. 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।
25. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–10 (418/02.12.2025)

विषयः– निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना स्वर्ण भूमि उदय गजराज, ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के अनुमोदित मानचित्र का पूर्वानुसार ही पुनः अनुमोदन के संबंध में। (राजकाज नं. 03463)	जोन–14

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. **90एः–** राजस्व ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136 (नवीन ख.नं. 772/136), 138, 137, 142, 143, 144, 145 (नवीन ख.नं. 774/145), 166 कुल किता 08 क्षेत्रफल 03.14 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की 90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/102954 दिनांक 23.02.2024 के द्वारा मैसर्स उदय गजराज रियल एस्टेट एलएलपी जरिये भागीदार श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा के पक्ष में की गयी है। जिसकी प्रति 69/सी पर संलग्न है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः–

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	90ए आदेशानुसार भूमि का विवरण			90ए उपरान्त जरिये नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज भूमि का विवरण		
		खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	भूमि किस्म	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	भूमि किस्म
तहसील चाकसू जिला जयपुर	रामपुरा बास गोनेर	136	0.75 में से 0.04	बारानी–2	772/136	0.04	आवासीय प्रयोजन
		138	0.93	बारानी–2	138	0.93	
		137	0.40	बारानी–2	137	0.40	
		142	0.37	बारानी–1	142	0.37	
		143	0.35	बारानी–1	143	0.35	
		144	0.30	बारानी–1	144	0.30	
		145	0.98 में से 0.34	बारानी–1	774/145	0.34	
		166	0.41	बारानी–1	166	0.41	
		कुल किता 08	कुल रकबा 03.14 हैक्ट.		कुल किता 08	कुल रकबा 03.14 हैक्ट.	

2. प्रकरण में 90ए आदेश दिनांक 23.02.2024 के क्रम में आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तकरण दर्ज हो चुका है। जिसके अनुसार ख.नं. 136 का नवीन ख.नं. 772/136 रकबा 0.04 हैक्ट. एवं ख.नं. 145 का नवीन ख.नं. 774/145 रकबा 0.34 हैक्ट. जविप्रा के नाम दर्ज हुआ है। नामान्तकरण की प्रति पृ.सं. 66–68/सी पर संलग्न है।

3. **मानचित्र अनुमोदन** :– प्रकरण में निजी खातेदारी की भूमि ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136 (नवीन ख.नं. 772/136), 138, 137, 142, 143, 144, 145 (नवीन ख.नं. 774/145), 166 कुल किता 08 क्षेत्रफल 03.14 हैक्ट. पर आवासीय योजना स्वर्ण भूमि उदय गजराज का मानचित्र अनुमोदन बीपीसी–एलपी की 359वीं बैठक दिनांक 16.07.2024 में किया जाकर मानचित्र रिकॉर्ड शाखा द्वारा क्रमांक 1437/बी दिनांक 02.08.2024 पर दर्ज किया जाकर जारी किया गया है। (अनुमोदित मानचित्र की प्रति पृ.सं. 118/सी)

4. **मास्टर प्लान–2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण है।(पृ.सं. 61/सी पर संलग्न है)

5. **मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–15 :–** मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है तथा जोनल प्लान की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोनल पार्ट प्लान पर आवेदित भूमि प्रमाणित कर प्रति 60/सी पर संलग्न की गयी है।

6. **मौका एवं पहुॅच मार्ग** :– कनिष्ठ अभियंता की पैरा 21/एन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है तथा मौके पर आवेदित भूमि को ग्रामीण सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जो कि पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा निर्मित है एवं 12 मीटर चौडाई से अधिक उपलब्ध है। (पृ.सं. 89/सी)

7. अनुमोदित योजना मानचित्र पृ.सं. 118/सी अनुसार तकनीकि विशलेषण निम्नानुसार हैः–

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	16068.43	51.17
2.	E.W.S./L.I.G.	1607.05	05.12
3.	RETAIL COMM.	304.31	00.97

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

TOTAL (1 + 2 + 3)		17979.79	57.26
4.	PARK	1570.00	05.00
5.	FACILITY	3140.00	10.00
6.	S.W.M.	50.00	00.16
7.	MOBILE TOWER	20.00	00.06
8.	ROAD	8640.21	27.52
TOTAL (4 TO 8)		13420.21	42.74
TOTAL SCHEME AREA		31400.00	100.00
TOTAL SCHEME AREA		31400.00 SQ. MTR. (03.14 HECT.)	

जोन का प्रस्ताव :—

1. प्रकरण में निजी खातेदारी की भूमि ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136 (नवीन ख.नं. 772/136), 138, 137, 142, 143, 144, 145 (नवीन ख.नं. 774/145), 166 कुल किता 08 क्षेत्रफल 03.14 हैक्ट. पर आवासीय योजना स्वर्ण भूमि उदय गजराज का मानचित्र अनुमोदन बीपीसी—एलपी की 359वीं बैठक दिनांक 16.07.2024 में किया जाकर मानचित्र रिकॉर्ड शाखा द्वारा कमांक 1437/बी दिनांक 02.08.2024 पर दर्ज किया जाकर जारी किया गया है। (पृ.सं. 118/सी)
2. प्रकरण में श्री गणेश नारायण शर्मा द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना स्वर्ण भूमि उदय गजराज में जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ता खसरा नम्बर 53 का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किये जाने के कारण माननीय न्यायालय अपीलीय अधिकरण, जविप्रा, जयपुर में एक अपील संख्या 658/2024 गणेश नारायण शर्मा बनाम जविप्रा व अन्य दायर की गयी। जिसमें माननीय न्यायालय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा दिनांक 29. 10.2024 को जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ता खसरा नम्बर 53 का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना व जोनल विकास योजना में निर्धारित नहीं होने एवं राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 में वर्णित प्रक्रिया की पालना नहीं करने के कारण ''अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील विरूद्व प्रत्यर्थीगण स्वीकार की जाकर, प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार, जिसका निर्णय भवन मानचित्र समिति (एलपी) की बैठक संख्या 359वीं दिनांक 16.07.2024 के द्वारा एजेण्डा संख्या 15 में समिति के निर्णय में बिन्दु संख्या—1 के द्वारा लिया गया है, को निरस्त किया जाता है, तद्नुसार जो भी प्रभाव प्रत्यर्थी संख्या 2 की आवासीय योजना स्वर्ण भूमि पर हो, के अनुसार सभी आनुषांगिक कार्यवाही करने हेतु जविप्रा को निर्देशित किया जाता है।'' निर्णय पारित किया गया है। (पृ.सं. 121—128/सी)
3. प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व के ग्राम रामपुराबास गोनेर तह. चाकसू के खसरा नम्बर 53 किस्म गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार बीपीसी—एलपी की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 के एजेण्डा संख्या 25 में लिये गये निर्णय की पालना में राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार निर्धारित प्रकिया अपनाते हुए 18 मीटर निर्धारित किया जाकर ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के खसरा नम्बर 139, 140 व 167 पर आवासीय ग्रुपहाउसिंग एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान मानचित्र रिकॉर्ड शाखा द्वारा कमांक 332/आर दिनांक 04.11.2025 को जारी किया जा चुका है। मानचित्र की प्रति पृ.सं. 120/सी पर संलग्न है।
4. प्रकरण में माननीय न्यायालय द्वारा बीपीसी एलपी की 359वीं बैठक दिनांक 16.07.2024 के बिन्दु संख्या 1 को निरस्त करने एवं जविप्रा स्वामित्व के राजस्व रास्ता खसरा नम्बर 53 का मार्गाधिकार बैठक दिनांक 15.07.2025 में 18 मीटरनिर्धारित किये जाने के फलस्वरूप पूर्व अनुमोदित मानचित्र को पूर्वानुसार ही पुनः अनुमोदन करने का निर्णय समिति के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना स्वर्ण भूमि उदय गजराज में जविप्रा स्वामित्व की गै.मु.रास्ता (खसरा नम्बर 53) का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किये जाने के क्रम में श्री गणेश नारायण शर्मा द्वारा माननीय न्यायालय अपीलीय अधिकरण, जविप्रा, जयपुर में अपील दायर की गयी। जिसमें माननीय न्यायालय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा दिनांक 29.10.2024 को जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ता (खसरा नम्बर 53) का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना व जोनल विकास योजना में निर्धारित नहीं होने एवं राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 में वर्णित प्रक्रिया की पालना नहीं करने के कारण भवन मानचित्र समिति (एलपी) की बैठक संख्या 359वीं दिनांक 16.07.2024 के द्वारा एजेण्डा संख्या 15 में समिति के निर्णय में बिन्दु संख्या—1 के द्वारा लिया गया है, को निरस्त किया गया है।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि उक्त योजना स्वर्ण भूमि उदय गजराज से लगते हुए खसरा नं. 139, 140, 167 पर ग्रुप हाउसिंग एकल भूखण्ड योजना के प्रकरण में बीपीसी—एलपी की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा गै.मु.रास्ता (खसरा नम्बर 53) का मार्गाधिकार निर्धारण हेतु राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 में वर्णित प्रक्रिया अपनाई गई है एवं प्रक्रिया पूर्ण करते हुए उक्त 18 मीटर सडक के आधार पर एकल भूखण्ड का मानचित्र जारी किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना को खसरा नं. 53 के भाग से पहुँच उपलब्ध हो रही है एवं वर्तमान में उक्त सडक हेतु पूर्व बीपीसी—एलपी द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है। अतः समिति (एलपी) की बैठक संख्या 359वीं दिनांक 16.07.2024 के द्वारा एजेण्डा संख्या 15 में समिति के निर्णय में बिन्दु संख्या—1 को यथावत कायम करने की स्वीकृति दिया जाना उचित होगा।

समिति द्वारा नोट किया गया कि माननीय न्यायालय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा दिनांक 29.10.2024 को पारित आदेश के क्रम में भवन मानचित्र समिति (एलपी) की बैठक संख्या 359वीं दिनांक 16.07.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 को समिति स्तर पर निरस्त नही किया गया है। अतः उक्त निर्णय यथावत कायम होने के क्रम में वर्तमान में समिति स्तर पर प्रकरण में कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में माननीय न्यायालय में दायर याचिका के संबंध में स्थिति सुनिश्चित करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः—11 (418 / 02.12.2025)</u>

विषयः— के.आर.जी. रियल एस्टेट जरिये पार्टनर कृष्ण कुमार पुत्र चन्दगीराम द्वारा ग्राम मानपुरागेट तह. माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 350 / 101 रकबा 0.0126 हैक्ट., 322 / 101 रकबा 3.2371 हैक्ट. में से 2.6974 हैक्ट. कुल किता 02 रकबा 2.71 हैक्टयर निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय योजना ''कृष्णा विरासत'' के मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. — 207772)	जोन—22
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 25.07.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 10.10.2025	सी.सी.सी. क्रमांकः— 263440

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td colspan="6">ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.11.2025</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">के.आर.जी. रियल एस्टेट जरिये पार्टनर कृष्ण कुमार पुत्र चन्दगीराम</td><td>106</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मानपुरागेट तह. माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 350/101 रकबा 0.0126 हैक्ट., 322/101 रकबा 3.2371 हैक्ट. में से 2.6974 हैक्ट. कुल किता 02 रकबा 2.71 हैक्टयर</td><td>106</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">41</td></tr>
<tr><td>350/101</td><td>0.0126</td><td>बंजड–2</td></tr>
<tr><td>322/101</td><td>3.2371 मे से 2.6974</td><td>बंजड–2
बारानी–2</td></tr>
<tr><td>किता 02</td><td>3.2497</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td rowspan="4">जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="4">101–102</td></tr>
<tr><td>350/101</td><td>0.0126</td></tr>
<tr><td>382/322</td><td>2.6974</td></tr>
<tr><td>किता 02</td><td>2.71</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 मानपुरागेट तह माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 350/101 रकबा 0.0126 हैक्ट., 322/101 रकबा 3. 2371 हैक्ट. में से 2.6974 हैक्ट. कुल किता 02 रकबा 2. 71 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 10.10.2025 द्वारा के.आर.जी रियल एस्टेट जरिये पार्टनर कृष्ण कुमार पुत्र चन्दगीराम के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>106</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>106</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>118</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</td><td>118</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>118</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

	जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	75
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।	74
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व कॉर्मेशियल 12 मीटर गहराई तक दर्शित है। भूमि पर 24 मीटर मार्गाधिकार दर्शित है।	76
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 15 की 24 मीटर सडक पर स्थित है।	76
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना–15 की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 7.15 व.मी. है।	
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग – आवासीय व कॉमशियल 12 मीटर गहराई तक दर्शित है मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय भू–उपयोग 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 मौके पर ग्रामीण सड़क से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है जो मौके पर 3.75 मीटर बी.टी. सहित 12 मीटर उपलब्ध है। उक्त ग्रामीण सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क है। जिस पर आवेदित भूमि के सामने की तरफ ख. नं. 63/1 पर जविप्रा द्वारा ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे का पूर्व में कमिटमेंट किया हुआ है।	111
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर खसरा नम्बर 100 व 97 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है।	76

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

	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 मौके पर रिक्त है एवं एक भाग पर ऑफिस का निर्माण किया हुआ है। आवेदित भूमि में एक बोरिंग है तथा एल.टी.लाईन गुजर रही है। आवेदित भूमि पर चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। जिसको सर्वे मानचित्र पर अंकित कर दिया गया है। आवेदित भूमि को मौके पर ग्रामीण सड़क से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है जो मौके पर 3.75 मीटर बी.टी. सहित 12 मीटर उपलब्ध है। उक्त ग्रामीण सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क है। जिस पर आवेदित भूमि के सामने की तरफ ख.नं. 63/1 पर जविप्रा द्वारा ग्रुपहाउसिंग एकल पट्टे का पूर्व में कमिटमेंट किया हुआ है। कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे मानचित्र पृ.स. 111/सी संलग्न है।	111
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	77
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	77
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	111
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024 /CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (118/सी)**

क्र.सं.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत(%)**	
1.	आवासीय	13665.26	51.04	
2.	ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी	1366.53	05.10	
3.	खुदारा व्यावसायिक	469.77	01.76	
	कुल क्षेत्रफल (1 to 3)	15501.56	57.90	
4.	पार्क	1070.97	04.00	
5.	खेल मैदान	803.23	03.00	
6.	सुविधा क्षेत्र	1070.97	04.00	
7.	जन सुविधा क्षेत्र (Public Utility)	1070.97	03.81	4%
8.	ठोस कचरा प्रबन्धन	50.00	00.19	
9.	मोबाईल टावर	20.00	00.07	
10.	सडक	7236.69	27.03	
	कुल क्षेत्रफल (4 to 10)	11272.83	42.10	
	आवासीय योजना क्षेत्रफल	26774.39	100	
सेक्टर रोड व सेक्टर व्यावसायिक उपयोग क्षेत्रफल गणनाः–				
1.	सेक्टर रोड	145.61	44.72	
2.	खातेदार व्यावसायिक भूखण्ड	81.40	25.00	
3.	जविप्रा व्यावसायिक भूखण्ड	98.60	30.28	
	सेक्टर व्यावसायिक एवं सेक्टर रोड क्षेत्रफल	325.61	100	
	आवेदित योजना भूमि का कुल क्षेत्रफल	**27100.00 व.मी. 2.71 हैक्ट.**		

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	118
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू हैं।	118
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	–	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 05/एन पर की गई है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

33.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u> 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 10.10.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः– ***"समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि जविप्रा में प्राप्त हो रहे योजना मानचित्र के प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने योजना केवल मानचित्र जारी किया जा सकता है। उक्त अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप प्रश्नगत प्रकरणों में डीपीआर का अनुमोदन जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी एवं जोन उपायुक्त द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रमाणित की जावें। अनुमोदित डीपीआर के अनुरूप जन सुविधा की भूमि पर हो रहे प्लानिंग का अंकन योजना के अनुमोदित मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भाग पर प्लानिंग हेतु मापदण्ड / मार्गदर्शन बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा पृथक से किया जावेगा। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत योजना हेतु कैम्प प्रस्तावित किया जावे एवं प्रश्नगत योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्तानुसार कार्यवाही करने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"*** उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर ग्रामीण सड़क से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है जो मौके पर 3.75 मीटर बी.टी. सहित 12 मीटर उपलब्ध है। उक्त ग्रामीण सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क का भाग है। विद्यमान सडक खसरा नं. 100 गै.मु.रास्ता पर स्थित है। आवेदक की भूमि का अल्प भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 100 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे एवं खसरा नम्बर 318/100 व 320/101 किस्म बंजड–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। मौके पर निर्मित बी.टी. सडक का सम्पूर्ण भाग गै. मु.रास्ते के खसरे की भूमि पर पूर्ण रूप से संचालित ना होकर निजी खातेदारी की अन्य भूमियों मे भी संचालित है।उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना का अलाईन्मेंट से प्रश्नगत भूमि को अल्प भाग से ही पहुँच उपलब्ध हो रही है। उक्त के पश्चात् प्रश्नगत भूमि को खसरा नं. 100 गै.मु.रास्ते से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। प्रकरण मे गै.मु.रास्ते के खसरें से उपलब्ध पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर खसरा नम्बर 100 व 97 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है। खसरा नम्बर 100 का आंशिक भाग एवं खसरा नम्बर 97 का अधिकांश भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के पश्चात् 12 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी मे स्थित है। प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के दूसरी ओर पूर्व कमिटमेंट अंकित है किन्तु जोन द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि उक्त प्रकरण में प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति के अनुसार प्रस्तावित किया गया है अथवा जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

5. बिन्दु सं. 04 पर लिये गये निर्णयानुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं
6. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे 12 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। उक्त सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी एवं सडक से प्रभावित भाग मे विकासकर्ता द्वारा जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार 75:25 का अनुपात रखते हुये एक भूखण्ड जविप्रा व एक भूखण्ड विकासकर्ता के पक्ष मे आरक्षित दर्शाया गया है। प्रकरण मे विकासकर्ता हेतु प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड को जोनल विकास योजना की सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त नही होता है। उक्त भूखण्ड एवं जोनल विकास योजना की सडक के मध्य खसरा नम्बर 100 व 97 किस्म गै.मु. रास्ता की भूमि स्थित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त बिन्दु सं. 04 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित 4 प्रतिशत भूमि को योजना की आंतरिक 9 मीटर सडक पर प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित भूखण्ड की गहराई अधिक होने के कारण उक्त भूखण्ड का समुचित उपयोग संभव नही है। अतः उक्त जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 99 से 130 की पूर्वी दिशा की ओर स्थित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम मे उक्त सडक को 12 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में योजना की पश्चिमी सीमा एवं पूर्वी सीमा के साथ लगते हुए खसरों पर आवेदक द्वारा कोई पहुॅच अंकित नही की गई है। उक्त सीमाओं के खसरों पर पहुॅच के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के आस–पास के खसरों के अंकन के संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एल.टी. लाईन से प्रभावित है उक्त एल.टी.लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे एल.आई.जी. श्रेणी हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की चौडाई व लम्बाई का अनुपात अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त भूखण्डों की चौडाई 4.5 मीटर ई.डब्ल्यू.एस हेतु व 6 मीटर एल. आई.जी हेतु रखते हुये संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे योजना मे प्रस्तावित प्ले ग्राउण्ड व आवासीय भूखण्ड संख्या 130 के मध्य 1.50 मीटर की लेन प्रस्तावित की गई है। प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार उक्त लेन को फुटपाथ के रूप मे अंकित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.5 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड पर प्रस्तावित दुकानों को दर्शाते हुये योजना मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड की प्लानिंग दर्शाते हुये मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा की ओर खसरा नम्बर 100 व 97 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरों पर विद्यमान सडक निर्मित है। खसरा नम्बर 100 का आंशिक भाग एवं खसरा नम्बर 97 का अधिकांश भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के पश्चात् 12 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के दूसरी ओर पूर्व कमिटमेंट अंकित है किन्तु जोन द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि उक्त कमिटमेंट में प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति के अनुसार प्रस्तावित किया गया है अथवा जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित किया गया है।

आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 100 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे एवं खसरा नम्बर 318/100 व 320/101 किस्म बंजड–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। मौके पर निर्मित बी.टी. सडक का सम्पूर्ण भाग गै.मु.रास्ते के खसरे की भूमि पर पूर्ण रूप से संचालित ना होकर निजी खातेदारी की अन्य भूमियों मे भी संचालित है।उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना का अलाईन्मेंट से प्रश्नगत भूमि को अल्प भाग से ही पहुँच उपलब्ध हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05, 06, 08 व 10 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''कृष्णा विरासत'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवायी जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में गै.मु.रास्ते के खसरों की भूमि को सडक के रूप में कायम किया जावें।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 99 से 130 की पूर्वी दिशा की ओर स्थित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम मे उक्त सडक को 12 मीटर कायम किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के आस–पास के खसरों के अंकन के संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

7. आवेदित भूमि में से गुजर ही एल.टी. लाईन को.लाईन शिफ्ट किये जाने पश्चात् ही उक्त एलटी लाईन से प्रभावित भूमि की लीजडीड जारी की जावें।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे एल.आई.जी. श्रेणी हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की चौडाई व लम्बाई का अनुपात अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त भूखण्डों की चौडाई 4.5 मीटर ई. डब्ल्यू.एस हेतु व 6 मीटर एल.आई.जी हेतु रखते हुये संशोधन किया जावें।
9. प्रकरण मे जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित भूखण्ड की गहराई अधिक होने के कारण उक्त जन सुविधा की भूमि को 12 मीटर सडक पर प्रस्तावित किया जावें।
10. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक हेतु भूखण्ड पर प्लानिंग प्रस्तावित नही की गई है। योजना में प्रस्तावित भूखण्डों के अनुरूप 13 भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने है। उक्त के अनुसार प्रश्नगत भूमि पर पर्याप्त भूमि उपलब्ध है अथवा नही स्पष्ट नही हो रहा है। उक्त प्लानिंग एवं योजना में हो रहे अन्य संशोधन का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) से करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–12 (418/02.12.2025)

विषयः– कृष्ण सुदामा बिल्ड स्क्वायर प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री सुदामा सैनी पुत्र श्री ग्यारसी लाल सैनी द्वारा ग्राम रेनवाल तहसील माधोराजपुरा के खसरा नं. 1575/1 कुल किता 1 रकबा 1.8588 हैक्टयर निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. –204477)	जोन–22
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 04.08.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :–12.09.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 18.11.2025	सी.सी.सी. क्रमांक 267534
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	कृष्ण सुदामा बिल्ड स्क्वायर प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री सुदामा सैनी पुत्र श्री ग्यारसी लाल सैनी निवासी प्लाट नं.	85

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

			45, सुन्दर नगर, बाढ मोहनपुरा ईस्कान रोड मुहाना मण्डी रोड, जयपुर			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रेनवाल तहसील माधोराजपुरा के खसरा नं. 1575/1 कुल किता 1 रकबा 1.8588 हैक्टयर			85
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**ख.नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	38
			1575/1	1.8588	बारानी–3	
		90ए के पश्चात्	**ख.नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			1575/1	1.8588	आवासीय	87–89
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम रेनवाल तहसील माधोराजपुरा के खसरा नं. 1575/1 कुल किता 1 रकबा 1.8588 हैक्टयर भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 12.09.2025 को आवेदक कृष्ण सुदामा बिल्ड स्क्वायर प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री सुदामा सैनी पुत्र श्री ग्यारसी लाल सैनी के पक्ष मे पारित किये गये है।			85
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			85
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			3
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			82
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/ **प्लाटेड ले–आउट**/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			82
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			78
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।			77
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित योजना जोनल प्लान 16 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा जेडडीपी–16 के अनुसार कोई प्रस्तावित सडक नही गुजर रही है।			80

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित योजना जोनल प्लान 16 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा जेडडीपी–16 के अनुसार कोई प्रस्तावित सडक नही गुजर रही है।	80
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।	–	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	80
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जेडीए की अनुमोदित योजना रोहिणी नगर–प्रथम के भूखण्ड संख्या–490 से समर्पित भूमि से 12 मीटर ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। 12 मीटर सडक हेतु समर्पणनामा पृष्ठ 26/सी संलग्न है। भूखण्ड संख्या–490 अनुमोदित योजना रोहिणी नगर–प्रथम की 30 मीटर सडक पर स्थित है।	71
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सलंग्न है व मौके पर भूमि रिक्त है।	71
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	सलंग्न है।	79
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जविप्रा की योजना रोहिणी नगर–प्रथम स्थित है।	71

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (82/सी)**		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1	आवासीय	9993.28	53.76 %
2	शॉप	72.00	01.82 %
	पार्किंग	266.08	
	कुल (1+2)	10331.36	55.58 %
3	पार्क व प्ले ग्राउण्ड	1301.29	07.00 %
4	फैसिलिटी	743.64	04.00 %
5	पब्लिक यूटिलिटी	743.52	04.00 %
6	पीयू (टॉयलेट)	10.15	00.06 %
7	मोबाईल टावर	20.05	00.11 %
8	रोड	5437.99	29.25 %
	कुल (3 से 8)	8256.64	44.42 %
	क्षेत्रफल	**18588.00**	**100.00 %**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	153
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
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।	—	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–** पत्रावली के पैरा 18/एन पर की गई है।</u>		
33.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**</u>		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 12.09.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा कैटेगिरी डी का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

   उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जेडीए की अनुमोदित योजना रोहिणी नगर–प्रथम के भूखण्ड संख्या–490 में से 12 मीटर चौडी भू–पट्टी ग्रेवल सडक से रूप में पहुँच मार्ग उपलब्ध है। शेष भूमि के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त 12 मीटर सडक हेतु समर्पणनामा पृष्ठ 26/सी संलग्न है। प्रश्नगत भूखण्ड आवेदक के स्वयं के स्वामित्व का भूखण्ड है, जो कि रोहिणी नगर–प्रथम की 30 मीटर सडक पर स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा शेष रही भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड पर उपविभाजन प्रस्तावित है तथा हो रहे संशोधन के क्रम में भूखण्ड सं. 490 व 491 कोने के भूखण्ड प्रस्तावित हो रहे है। दोनों भूखण्डधारियों से सहमति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है तथा भूखण्ड सं. 491 में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है अथवा नही के संबंध में भी सूचना अपेक्षित है। उक्त कार्यवाही के पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त कार्यवाही के पश्चात् प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना रोहिणी नगर मे हो रहे संशोधन के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे बिन्दु संख्या 03 पर उल्लेखित पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध जविप्रा की अनुमोदित योजना रोहिणी नगर–प्रथम मे हो रहे संशोधन एवं प्रश्नगत भूमि के उपविभाजन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड/आवंटन को जविप्रा मे समर्पित करवाते हुये उपविभाजित लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 39 से 55 के पश्चिमी दिशा मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना के उत्तरी छोर तक निरन्तरता मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा 12 मीटर सडक व 09 मीटर सडक को डेडएण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त अन्य भूमि केवल 9 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। योजना में डेड एण्ड को समाप्त करते हुए अन्य भूमि को न्यूनतम 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ.नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु पर्याप्त पार्किंग के क्रम में भूखण्ड सं. 66 की भूमि को फुटकर व्यावसायिक के अंतर्गत सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. योजना के कॉर्नर भूखण्डों में नियमानुसार रेडियस रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण मे प्रस्तावित पार्क की भूमि एवं भूखण्ड संख्या 67 के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना रोहिणी नगर–प्रथम के भूखण्ड संख्या–490 (आवेदक के स्वामित्व की) जो कि रोहिणी नगर–प्रथम की 30 मीटर सडक पर स्थित है, में से आवेदक द्वारा 12 मीटर चौडी पट्‌टी को प्रश्नगत योजना हेतु पहुँच सडक के रूप में एवं शेष भूमि को भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या–490 पर प्रस्तावित पहुँच सडक के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर सडक के दूसरी ओर स्थित भूखण्ड को उपरोक्त स्थिति में कोने का भूखण्ड प्रस्तावित होने की स्थिति में संबंधित भूखण्डधारी से सहमति संलग्न नही की गई है एवं उक्त संशोधन मूल मानचित्र पर अंकन किया गया है अथवा नही के संबंध में भी कोई टिप्पणी नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 05 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740
eSign 1.0

2. प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे रोहिणी नगर–प्रथम मे भूखण्ड संख्या–490 मे से 12 मीटर सडक प्रस्तावित किये जाने के क्रम मे उक्त भूखण्ड पर नियमानुसार उपविभाजन की कार्यवाही सुनिश्चित की जावें तथा सडक के पश्चात् शेष रहे भाग पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही उपविभाजन की कार्यवाही करते हुए मूल भूखण्ड की लीजडीड समर्पित करवाते हुये उपविभाजित भूखण्ड की संशोधित लीजडीड जारी की जावें। उपरोक्त हो रहे उपविभाजन एवं 12 मीटर सडक प्रस्तावित किये जाने के क्रम में भूखण्ड सं. 491 के भूखण्डधारी से सहमति प्राप्त की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उक्त के पश्चात् ही उपविभाजन की कार्यवाही की जावें।
4. बिन्दु सं. 03 पर हो रहे उपविभाजन के क्रम में उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
5. प्रश्नगत योजना को प्रस्तावित 12 मीटर पहुँच सडक की भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त भूमि का आवेदक द्वारा भविष्य में किसी प्रकार का मुआवजा देय नही होगा। उक्त का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भूमि पर सडक का निर्माण आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार निर्मित होने के पश्चात् ही योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. बिन्दु सं. 03 पर हो रहे संशोधन/उपविभाजन के क्रम में मूल मानचित्र पर अंकन किया जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 39 से 55 के पश्चिमी दिशा मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना के उत्तरी छोर तक निरन्तरता मे प्रस्तावित करते हुये मानचित्र मे संशोधन किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना मे भूखण्ड संख्या 09 से 21 के सामने प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
9. प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु पर्याप्त पार्किंग हेतु भूखण्ड सं. 66 की भूमि को फुटकर व्यावसायिक के अंतर्गत सम्मिलित करते हुये बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ. नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जावे।
10. प्रश्नगत योजना के कॉर्नर भूखण्डों में नियमानुसार रेडियस कायम किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण मे योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क की भूमि एवं भूखण्ड संख्या 67 के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ का अंकन किया जावें।
12. योजना में पार्क/प्ले–ग्राउण्ड के स्थान पर पार्क प्रस्तावित किया जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
14. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि लिया जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19251740

eSign 1.0

15. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
16. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
17. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता 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।

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–

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 04, 08, 09, 11, 12, 13, 14 व 22 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 09:47:12 IST
Reason: Approved