जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले—आउट प्लान) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :—

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:—

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:—

1. डॉ. राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन—12 जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन— 09 जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती राधिका देवी, उपायुक्त जोन— 07 जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती अपूर्वा परवाल, उपायुक्त जोन—04, 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन—14 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन—07, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन—11, जविप्रा, जयपुर।
9. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन—14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन—09, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जैनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन— 06, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:—01 (407 / 12.08.2025)

विषय:—बीपीसी (एलपी) की 406वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:— **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 406वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:—02 (407 / 12.08.2025)

विषय:— म्युचअल हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी योजना रजत विहार में भूखण्ड संख्या 41, 44, 34, 35 पर से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक के एलाईमेन्ट परिवर्तन के संबध में जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25 (1) के कम में।	जोन—06
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:— 1. म्युचअल हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी योजना रजत विहार में भूखण्ड संख्या 41, 44, 34, 35 पर से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक के एलाईमेन्ट को मौके अनुसार करने बाबत विकास समिति द्वारा प्रार्थना पत्र पी.टी सर्वे एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत कर पी.टी सर्वे में मार्क ए से बी तक की सेक्टर / जोनल की 60 फीट सड़क के एलाईमेन्ट परिवर्तन हेतु निवेदन किया है। 2. बीपीसी एलपी की बैठक अति. एजेण्डा संख्या 2 दिनांक 7.2.2011 अनुसार सेक्टर प्लान 47 जो कि बीपीसी (एलपी) की 55वीं बैठक दिनांक 24.09.03 में अनुमोदित की गई 60 फीट चौडी सेक्टर रोड के स्कीम 1, 2 में दर्शायी है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
17234696

3. उक्त योजना का अनुमोदन जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 29.09.2023 को किया गया जिसमें सडक के एलाईमेन्ट को प्रस्तुत योजना में मौके पर स्थित 60 फीट चौडी सडक सीधी दर्शाई है, परन्तु जोनल प्लान में 80 फीट चौडी सडक में घुमाव है। उक्त योजना में जोनल प्लान की सड़क को यथावत दर्शित किया गया है, जिससे योजना के भूखण्ड संख्या 1, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42 प्रभावित हो रहें है। अतः जोनल प्लान के संबध में लिये नीतिगत निर्णय अनुसार " वर्तमान में अनुमोदित जोनल विकास योजना का मानचित्र पूर्व में जारी सेक्टर प्लान इत्यादि को प्राधिकरण कार्यों के लिए प्रभावी रुप से सुपरसीड करेगा की पालना में जविप्रा के जोन कार्यालयो द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेन्ट के जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है। यदि कोई कमिटमेंन्ट त्रुटिवंश अंकित होने से रह गये है, तो उनको करते हुये अपेक्षित कार्यवाही की जावें। अनुमोदित जोनल विकास योजना में भविष्य में कोई विषमता या विशेष स्थिति आने पर बीपीसी एल. पी. के स्तर पर आपत्ति सुझाव आमंत्रित करके संशोधन किया जावें। जिसका अनुमोदन पत्रावली पर माननीय मंत्री महोदय द्वारा करवाया जाकर निस्तारण किया जावेगा " अतः जोनल प्लान की सड़क के संबंध में निर्णय होने तक योजना के प्रभावित भूखण्ड संख्या 1, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42 को गैर अनुमोदित रखे जाने का निर्णय लिया गया है।

4. जोन कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार अनुमोदित योजना मानचित्र में 'क्' की 60 फीट सडक का मौका निरीक्षण किया गया। मौके पर प्रस्तावित सडक का एलाईमेन्ट सीधा पाया गया एवं सडक निर्मित है। प्रस्तावित 60 फीट सड़क से योजना के भूखंड संख्या 40,41,34,35,36 प्रभावित है। एवं सडक की लम्बाई लगभग 100 मीटर है। एवं सघन आबादी क्षेत्र है। जिसमें आवासीय मकान निर्मित है।

5. 5 प्रकरण में बीपीसी एल.पी की बैठक 309 दिनांक 24.11.2021 में मास्टर प्लान शाखा के प्रस्ताव के अनुसार जयपुर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत तैयार जोनल विकास योजनाओं का रिव्यू करने की कैटेगिरी के अन्तर्गत बसावट के कारण जोनल विकास योजना में दर्शित सड़को की चौड़ाई में परिवर्तन एलाईमेन्ट में परिवर्तन तथा सडक विलोपन प्रस्तावित होने वाले प्रकरणों के तहत प्रकरण में परीक्षण किया गया।

6. मास्टर प्लान शाखा द्वारा की गई टिप्पणी अनुसार "प्रकरण जेडडीपी रोड एलाईमेन्ट संशोधन से संबधित है जिसमें जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव में सलंग्न मानचित्र में दर्शित भाग ।ठच्ब–16/ह को मौका स्थिति अनुसार विलोपित किया जाना प्रस्तावित किया गया है। उक्त के कम में मानचित्र में दर्शित भाग ठह जो कि मौके पर निर्मित है को वैकल्पिक मार्ग रखते हुए तदानुसार जेड.डी.पी रोड एलाईमेन्ट संशोधन के संबंध में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर हो रहे निर्माण, पूर्व कमिटमेंट, उपलब्ध दस्तावेज एवं प्रश्नगत सडक हेतु पूर्व में लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में बीपीसी एलपी की 387वी बैठक दिनांक 4.03.25 के निर्णय की पालना में धारा 25 (3) की नियमानुसार कार्यवाही करतें हुये प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पूर्ण सडक के एलाईमेन्ट के संबंध में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 03.04.25 को प्रकाशित करवाया गया। जिसमें नियत समयावधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति/ सुझाव नही प्राप्त हुई। अतः प्रकरण में 25 (1) कार्यवाही हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) में पुनः रखा जाना है।

बीपीसी (एल.पी) समिति द्वारा अपने निर्णय में जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक का एलाईमेन्ट प्रश्नगत योजना में की 60 फीट सडक के अनुसार कायम करने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को उपरोक्त निर्णय के कम में हो रहे अलाईमेन्ट परिवर्तन हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने एवं जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक के एलाईमेन्ट परिवर्तन की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।

8. बीपीसी (एलपी) के लिए उक्त निर्णय अनुसार जविप्रा के पत्र क्रमांकः जविप्रा/उपा./ जोन–06/2025/राजकाज 08234/डी दिनांक 02.04.2025 के क्रम में दिनांक 03.04.2025 को जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (3) के तहत दैनिक भास्कर समाचार पत्र में आम सूचना प्रकाशित कर बिन्दु सं. "ए" से "बी" के मध्य जोनल विकास योजना में प्रस्तावित सडक के अलाईमेंट परिवर्तन किये जाने के संबंध में मौके पर हो रहे निर्माण एवं प्रश्नगत सडक हेतु

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक का एलाईमेन्ट परिवर्तन प्रस्तावित सडक के अलाईमेन्ट मे परिवर्तन सम्बन्धी कार्यवाही के संबंध मे आपत्ति/सुझाव चाहा गया है।

9. प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक का एलाईमेन्ट के परिर्वतन के सम्बन्ध मे जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (3) के अन्तर्गत आमंत्रि आपत्ति/सुझावों हेतु लोक सूचना का प्रकाशन दिनांक 03.04.2025 को किया गया। कार्यालय रिकॉर्ड अनुसार नियत समयावधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही हुई। प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (4) के तहत प्रस्तावित 60 फीट के एलाईमेंट के परिर्वतन का अनुमोदन किये जाने का निर्णय बीपीसी (एलपी) समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक का एलाईमेन्ट प्रश्नगत योजना की 60 फीट सडक के एलाईमेन्ट परिर्वतन के सम्बन्ध मे धारा 25 (4) के तहत निर्णय जाना प्रस्तावित है, एवं प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया था। उक्त के क्रम में धारा 25(3) हेतु सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 03.04.2025 को किया गया है एवं जारी अधिसूचना पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा के अधिनियम 1982 की उप धारा 25 (4) की कार्यवाही हेतु नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुये अधिसूचना जारी किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण जोनल विकास योजना की 60 फीट सडक के एलाईमेन्ट से संबंधित होने के कारण प्रारूप अधिसूचना को जविप्रा स्तर पर गठित कार्यकारी समिति की बैठक में अनुमोदित करवाते हुए उक्त का अनुमोदन अध्यक्ष महोदय, जविप्रा से भी प्राप्त किया जावें। उक्त के पश्चात् ही जोनल प्लान में हो रहे उक्त संशोधन का अंकन भी जोनल विकास योजना में करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

एजेण्डा संख्याः–03 (407/12.08.2025)

विषयः– आवेदकगण 1. मैसर्स क्वीन्स बिल्डएस्टेट जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पराक्रम सिंह राठौड़ एवं 2. मैसर्स बी एल डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री अनिल सिंघवी ग्राम बीड़खातीपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्टेयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "क्वीन्स एस्टेट" के ले–आउट प्लान अनुमोदन के सम्बन्ध में।	जोन–07

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
17234696

1. प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103859 के द्वारा खातेदार 1. मैसर्स क्वीन्स बिल्डएस्टेट जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पराक्रम सिंह राठौड़ एवं 2. मैसर्स वी एल डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री अनिल सिंघवी की खातेदारी भूमि ग्राम बीड़्यातीपुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्ट, भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 22.02.2025 को पारित किया गया है।

2. ग्राम बीडखातीपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्टेयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "क्वीन्स एस्टेट" के ले-आउट अनुमोदित है।

3. प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 390वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 के एजेण्डा संख्या 02 में प्रस्तुत किया गया था। जिसमें समिति द्वारा प्रकरण में सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। जिसका बिन्दु संख्या 03 निम्नानुसार है

"प्रश्नगत भूमि क्वींस रोड पर स्थित है। उक्त सडक के दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 03.09.2021 के अनुसार प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक एवं आवासीय भूखण्ड 100 मीटर के दायरे में स्थित होने के क्रम में संबंधित विभाग से उक्त भूखण्डों हेतु एनओसी प्राप्त करने के पश्चात ही 100 मीटर के दायरे में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्त के अतिरिक्त 500 मीटर के दायरे में प्रस्तावित भूखण्डों पर चार मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु संबंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावेंगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।"

4. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.09.2013 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार रक्षा मंत्रालय द्वारा स्थापित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/Installations) की सीमा से लगते हुये क्षेत्र में निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में :-

रक्षा मंत्रालय द्वारा स्थापित रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से लगते हुये क्षेत्र में निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में भवन विनियम-2020 के प्रावधान संख्या 10.6 निम्नानुसार है :-

"रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisment/Installations) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करने के सबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्र में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installation) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत् रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेश के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।"

5. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.02.2020 द्वारा यह स्पष्ट किया जा चुका है कि राज्य के नगरीय क्षेत्रो में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installation) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणो की स्वीकृति बाबत रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी। आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installation) की सीमा से 100 मीटर के अन्दर किसी भी प्रकार के निर्माण हेतु तथा 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में चार मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है।

उपरोक्त क्रम में आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है की "श्रीमान् जी हमारी उक्त योजना में स्थित फुटकर व्यावसायिक एवं भूखण्ड संख्या 01 बाबत् हमारे द्वारा सम्बंधित विभाग में सम्पर्क करने पर पाया कि स्वामित्व सम्बंधित दस्तावेज प्रस्तुत करने के पश्चात् ही सम्बंधित विभाग द्वारा उक्त भूखण्डों की एनओसी जारी की जायेगी।"

अतः आप श्रीमान जी से निवेदन है कि हमारी उक्त योजना क्वीन्स एस्टेट में स्थित भूखण्ड संख्या 01 एवं फुटकर व्यावसायिक के संबंध में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 को संशोधित करवाकर [illegible] की लीज डीड जारी करने की कृपा करें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
47234696

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत निवेदन के क्रम में समिति द्वारा लिए गये निर्णय के बिन्दु संख्या–03 के क्रम में प्रकरण पुनः समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णायार्थ रखे जाने हेतु अवलोकनार्थ प्रेषित है। प्रकरण मे समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 में 100 मीटर के दायरे मे स्थित भूखण्ड संख्या 01 एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड हेतु लिये गये निर्णय के संबंध मे एवं जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एलपी) की 390वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.02.2020 के क्रम में पूर्व में बीपीसी (एलपी) समिति में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 को निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गयाः–** **बिन्दु सं. 03 :– "प्रश्नगत भूमि क्वींस रोड पर स्थित है। उक्त सडक के दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। प्रचलित भवन विनियम–2025 के अनुसार प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक एवं आवासीय भूखण्ड 100 मीटर के दायरे में स्थित होने के क्रम में संबंधित विभाग से उक्त भूखण्डों हेतु एनओसी प्राप्त करने के पश्चात ही 100 मीटर के दायरे में प्रस्तावित भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी की जावें। उक्त के अतिरिक्त 500 मीटर के दायरे में प्रस्तावित भूखण्डों पर चार मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु संबंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावेंगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।"** **समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी (एलपी) की 390वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

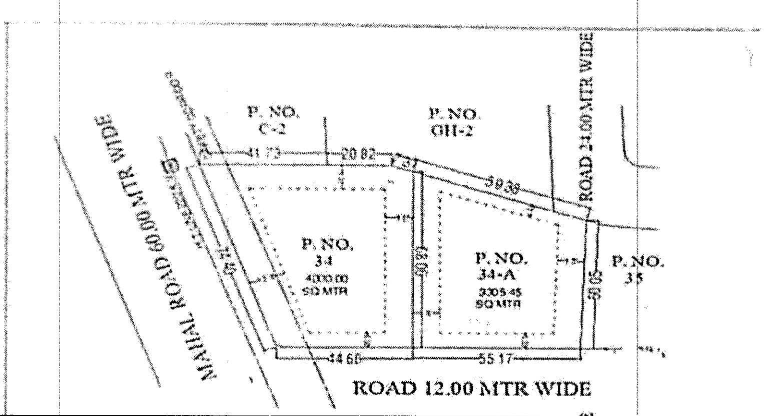
एजेण्डा संख्याः–04 (407 / 12.08.2025)

विषयः जविप्रा की योजना रामचन्द्रपुरा के संस्थानिक भूखण्ड संख्या 34 एवं 34ए का पुनर्गठन कर लीजडीड जारी करने बाबत्।	**जोन–09**
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः– 1. जविप्रा की योजना रामचन्द्रपुरा के संस्थानिक भूखण्ड संख्या 34 क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर की लीजडीड दिनांक 24.08.2020 को लोकमत समाचार पत्र प्राईवेट लिमिटेड के नाम से जारी की गयी है। 2. संस्थानिक भूखण्ड संख्या 34ए क्षेत्रफल 3305.43 वर्गमीटर की लीजडीड दिनांक 15.02.2024 को लोकमत मीडिया प्राईवेट लिमिटेड जरिये श्री ओम प्रकाश केला के नाम से जारी की गयी है। 3. आवेदक लोकमत मीडिया प्राईवेट लिमिटेड जरिये श्री ओम प्रकाश केला द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या 34 क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 34ए क्षेत्रफल 3305.43 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 7305.43 वर्ग मीटर का पुर्नगठन किये जाने हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया है। 4. नोटशीट के पैरा 15 / एन पर जोन कनिष्ठ अभियंता की मौका [illegible] रिक्त है।	

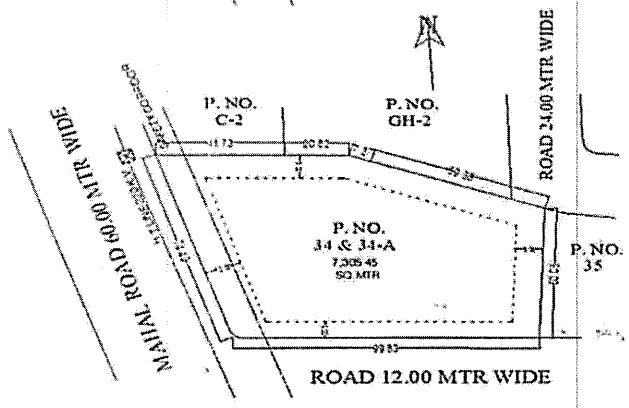
Signature valid
Digitally signed by Pr[illegible]ti Gupta
Designation : Addi[illegible]al Chief town Planner
Date: 2025.08.[illegible] [illegible]2:27:56 IST
Reason: Approved

5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र क साथ भूखण्ड संख्या 34 एवं 34ए का पुनर्गठन स्थल मानचित्र प्रस्तुत किये है जिनके अनुसार भूखण्ड संख्या 34 एवं 34ए की स्थिति निम्नानुसार है:–

वर्तमान मौका स्थिति



प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार



6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनाक 27.03.2025 के अनुसार पुनर्गठन के संबंध में गैर–आवासीय भूखण्ड क्षेत्रफल 10,000.00 व.मी. तक के भूखण्डों के पुनर्गठन एवं उपविभाजन का अधिकार स्थानिय निकाय को प्रदत्त किये गये है। अतः उक्त संस्थानिक भूखण्ड के पुनर्गठन का निर्णय जविप्रा स्तरीय बीपीसी (एल.पी) समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।
7. पुनर्गठित भूखण्ड पर सैटवेक पुर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शाये गये सेटबेक अथवा वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

उक्तानुसार भूखण्ड संख्या 34 क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर एवं भूखण्ड संख्या 34ए क्षेत्रफल 3305.43 वर्ग मीटर कुल क्षेत्रफल 7305.43 वर्ग मीटर का पुनर्गठन किये जाने पर पुर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शाये गये सेटबेक अथवा वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम 2025 के अनुसार सैटबैक रखने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र मिलता है। अतः प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक है। अतः संस्थानिक भूखण्ड संख्या 34 व भूखण्ड संख्या 34ए के पुर्नगठन का अनुमोदन किये जाने की अभिशंषा के साथ प्रकरण को सीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

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

1. प्रकरण में पत्रावली में प्रस्तुत ज़ोन उपायुक्त द्वारा प्रमाणित भूमि आवंटन की तथ्यात्मक रिपोर्ट (प्रु.सं. 664/सी) अनुसार प्रकरण में पी.डबलू.सी की बैठक दिनांक 03.10.2018 के निर्णय अनुसार संस्था ... पत्र को पूर्व में जारी 7305.53 वर्गमीटर के साइट प्लान में से 4000.00 वर्गमीटर भूखंड पृथक कर ... दिनांक 24.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

08.2020 को लोकमत समाचार पत्र प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री धीरेन्द्र जैन के नाम से जविप्रा की योजना रामचंद्रपुरा में सांस्थानिक भूखंड संख्या 34 (4000 वर्गमीटर) की लीजडीड जारी की गयी। उक्त के अतिरिक्त जविप्रा की योजना रामचंद्रपुरा में भूखंड संख्या 34ए (3305.43 वर्गमीटर) का संस्थागत पट्टा मेसर्स लोकमत मीडिया प्रा. लि. जरिये श्री ओम प्रकाश केला के नाम दिनांक 15.02.2024 को जारी किया गया हैं। दोनों भूखण्डों के आवेदक पृथक–पृथक अंकित है। जोन द्वारा दोनों भूखण्डों के आवेदकों के मध्य एग्रीमेंट/असाईन्मेंट डीड रजिस्टर्ड संलग्न नही किया गया है। अतः उक्त को प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में जविप्रा की योजना रामचंद्रपुरा एवं भूखण्ड संख्या 34 के साइट प्लान अनुसार उक्त भूखण्ड के पश्चिमी दिशा से 220 के.वी. क्षमता की एच.टी. लाइन गुज़र रही हैं। उक्त एच.टी. लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर एवं आर. ओ.डब्लू के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने उक्त एचटी लाइन के पश्चात सेफ्टी कॉरिडोर एवं नियमानुसार 9 मीटर सड़क की स्थिति अनुमोदित योजना मानचित्र में स्पष्ट नहीं हो रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त एच.टी. लाइन की मौका स्थिति अनुसार अलाइनमेंट का परिक्षण करते हुए उक्त के सेफ्टी कॉरिडोर एवं आर.ओ.डब्लू को कायम कर पुनर्गठित भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही के संबंध में कोई उल्लेख नहीं हैं। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में एकीकृत भूखण्ड का जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर उपलब्ध भूमि जो जारी लीजडीड से अधिक नही हो पर ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन मूल मानचित्र पर जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में सेटबैक को भवन विनियम–2025 के प्रावधानोनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार क्षेत्रफल एवं सैटबेक

योजना	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जविप्रा की योजना रामचन्द्रपुरा के संस्थानिक भूखण्ड	34	4000.00	12 मीटर	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर
	34ए	3305.43	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	4.5 मीटर

पुनर्गठन पश्चात जोन द्वारा प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

पुनर्गठित भूखण्ड	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अग्र सेटबेक (60 मीटर सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–1 (12 मीटर सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

	7305.43	12 मीटर	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

पुनर्गठित भूखण्ड	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अग्र सेटबेक (60 मीटर सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–1 (बिल्डिंग लाइन के सेटबैक अनुसार)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
	7305.43	12 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

10. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के सेटबेक एवं अन्य प्रावधान भवन विनियम–2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
12. प्रश्नगत प्रकरण में संस्थागत पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यो सहित प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) 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 विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 03 से 12 को मान्य करते हुए जविप्रा की योजना रामचन्द्रपुरा के संस्थानिक भूखण्ड संख्या 34 एवं 34ए का पुनर्गठन तथा मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानों के अनुरूप किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक आवेदक द्वारा एकल पट्टा चाहा गया है। अतः आदेश दिनांक 02.05.2023 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में रजिस्टर्ड असाईन्मेंट डीड प्राप्त करने के पश्चात् ही एकल पट्टा जारी किया जावें तथा सह खातेदारों के हिस्सों का अंकन पुनर्गठित मानचित्र पर किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड संख्या 34 के पश्चिमी दिशा से 220 के.वी. क्षमता की एच.टी. लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर एवं आर.ओ.डब्लू की मौका स्थिति अनुसार अलाइनमेंट का परिक्षण करते हुए उक्त के सेफ्टी कॉरिडोर एवं आर.ओ.डब्लू को नियमानुसार कायम किया जावें। उक्त नो–कन्स्ट्रकशन जोन के पश्चात् 9--9 मीटर सडक कायम की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन मूल मानचित्र पर जारी किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 12 मीटर व अन्य सभी ओर न्यूनतम 9 मीटर सैटबेक कायम किये जावें एवं भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
8. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित करवाया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. 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 (407/12.08.2025)

विषयः— श्री रामअवतार मीना पुत्र बाबूलाल मीना, चौथू मल मीना पुत्र हरदेव मीना, पाँचूराम मीना / हरदेव मीना, निवासी ग्राम कल्याणपुरा उर्फ खातीपुरा, तहसील—सांगानेर जयपुर द्वारा ग्राम कल्याणपुरा तहसील—सांगानेर उर्फ खातीपुरा खसरा नम्बर 1113/1256, 1121/1257, 1123, 1124 कुल किता 4 कुल रकबा 0.63 हैक्टेयर भूमि अर्थात (6300.00 वर्ग मी.) पर आवासीय योजना में समिति द्वारा पूर्व में लिए गए निर्णयों में संशोधन बाबत।	जोन—09

प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की बीपीसी—एलपी समिति की 401वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 एजेण्डा संख्या 05 पर रखा जाकर आवासीय योजना "नन्द विहार प्रथम विस्तार" ले—आउट मानचित्र जारी किये जाने हेतु समिति द्वारा निर्णय लिया गया था। बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा द्वारा समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 04, 08 व 09 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया था:—

बिन्दु संख्या 04:— प्रश्नगत योजना में जविप्रा के नाम प्रस्तावित 90.45 वर्गमीटर भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें। उक्त भूखण्ड को आवासीय मानते हुए, Land Bank में अंकन करवाया जावें तथा भूखण्ड को नीलामी के द्वारा बेचान किया जावें।

बिन्दु संख्या 08:— प्रश्नगत योजना में माँ वैष्णोपुरम ब्लॉक—ए की 12 मीटर सडक पर प्रस्तावित भूखण्ड डी—32 के स्थान पर पूर्व अनुमोदित योजना अनुसार 12 मीटर सडक कायम किया जावें।

बिन्दु संख्या 09:— प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में आवासीय भूखण्डों एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जावें।

उक्त के क्रम में जोन की रिपोर्ट (पैरा 96/एन) पर निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है:—

बिन्दु संख्या 04 :— योजना क्षेत्रफल मे अतिरिक्त आ रही भूमि क्षेत्रफल 90.45 वर्ग मीटर को जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने का निर्णय लिया गया है आवेदक द्वारा उक्त भूमि को जविप्रा द्वारा नीलामी नही करते हुये वर्तमान आरक्षित दर पर आवंटित किये जाने हेतु निवेदन किया गया है एवं साथ ही यह उल्लेखित किया गया है कि आवेदित योजना के उत्तर दिशा मे स्थित योजना माता वैष्णोपुरम् ब्लॉक ए का भूखण्ड संख्या 28 आवेदक की भूमि से प्रभावित है जिसका क्षेत्रफल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

27.83 वर्ग मीटर है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि जो कि अन्य योजना मे अनुमोदन का भाग दर्शाते हुये लिया गया है को निःशुल्क समर्पित करने हेतु सहमत है।

बिन्दु संख्या 08 :– अनुमोदित योजना माता वैष्णोपुरम ब्लॉक ए के भूखण्ड संख्या 28 व 49 के दक्षिण दिशा के मानचित्र मे दर्शायी गयी 12 मीटर सडक को विलोपित करते हुये भूखण्ड सृजित करने का निवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा यह निवेदन किया गया है कि उक्त 12 मीटर सडक जो कि 1113/1256 मे से दर्शायी गयी है जो कि पूर्व मे अनुमोदित योजना मां वैष्णोपुरम् ब्लॉक ए का भाग नही है। उक्त खसरा नम्बर 1113/1256 मे दर्शायी गयी 12 मीटर सडक जो कि पूर्व अनुमोदित योजना मां वैष्णोपुरम् ब्लॉक के योजना मानचित्र मे दर्शायी गयी है जो कि खसरा सुपरईम्पोज अनुसार योजना का भाग नही होकर आवेदक के आवेदित खसरे का भाग है एवं पूर्व अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल गणना मे भी उक्त सडक के भाग मे सम्मिलित करते हुये गणना नही की गयी है। साथ ही आवेदक द्वारा यह भी वर्णित किया गया है कि पूर्व अनुमोदित योजना के विकासकर्ता एवं आवेदक के मध्य सहमति प्राप्त हुई है उक्त सहमति पत्र जो कि पत्रावली के पृष्ठ 91/सी से 98/सी पर संलग्न किया गया है मे दोनो पक्ष भूखण्ड संख्या 28 मे आ रही भूमि को यथावत योजना मे रखने हेतु सहमत हुये है एवं साथ ही भूखण्ड संख्या 28 एवं 49 के दक्षिण दिशा मे दर्शायी गयी सडक जो कि खसरा नम्बर 1113/1256 का भाग है को विलोपित करने हेतु सहमत है। सहमति पत्र के बिन्दु संख्या तीन मे यह वर्णित किया गया है कि रोड विलोपन करने से योजना के मूल स्वरूप मे कोई परिवर्तन नही होता है एवं साथ ही पूर्व अनुमोदित योजना मां वैष्णोपुरम् ब्लॉक ए के भूखण्ड संख्या 28 एवं 49 को पहुंच मार्ग पूर्व दिशा एवं पश्चिम दिशा मे दर्शायी गई सडको से प्राप्त होता है। अतः उक्त सडक को विलोपन करने से खसरा नम्बर 1122 के खातेदार की आपत्ति का भी समाधान भी हो जाता है। उक्त सडक को विलोपन करने से भूखण्डधारी का हित प्रभावित नही होता है क्योकि दोनो भूखण्ड संख्या 28 व 49 को पहुंच मार्ग क्रमश 40 फीट व 60 फीट सडक से प्राप्त होता है। अतः उक्त 40 फीट सडक को विलोपित करने से पूर्व अनुमोदित योजना के विकासकर्ता एवं आवेदित भूमि के खातेदार/विकासकर्ता दोनो के मध्य विवाद की स्थिति उत्पन्न नही होती है जिस पर दोनो सहमत होते हुये सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है।

बिन्दु संख्या 09 :– प्रस्तुत योजना मानचित्र मे आवासीय भूखण्डों एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन रखे जाने का प्रस्ताव रखा गया है आवेदक द्वारा उक्त 3 मीटर की लेन को पार्क की गणना मे रखते हुये योजना मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निवेदन किया गया है।

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिंदु–

1. प्रकरण में समिति के निर्णय के बिंदु संख्या 04 में वर्णित 90.45 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि जविप्रा के स्वामित्व की हैं। अन्य प्रकरणों में जविप्रा द्वारा लैंड–फॉर–लैंड पॉलिसी अपनाते हुए अतिरिक्त भूमि पर भौतिक कब्ज़ा प्राप्त किये जाने की कार्यवाही की गयी हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त अतिरिक्त भूमि के भूखण्ड को जविप्रा के मत रखा जाना है अथवा आवेदक के प्रस्ताव अनुसार कार्यवाही की जानी है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में योजना मानचित्र में आवासीय भूखण्ड संख्या डी–32 प्रस्तावित किया गया है जो की पूर्व अनुमोदित योजना माँ वैष्णोपुरम में 12 मीटर सड़क के रूप में दर्शाया गया हैं। पूर्व कमिटमेंट में उक्त सड़क आंशिक रूप में वैष्णोपुरम योजना के सीमाओं के बाहर दर्शित हैं एवं उक्त के विकासकर्ता द्वारा उक्त सड़क को विलोपित किये जाने के संबंध में सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त 12 मीटर सड़क को आवेदक के प्रस्ताव अनुसार विलोपित करते हुए प्रश्नगत योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।
3. प्रकरण में समिति के निर्णय के बिंदु संख्या 09 के क्रम में प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम होने के क्रम में पार्क एवं आवासीय भूखंडों के मध्य 3 मीटर लेन के क्षेत्रफल को नियमानुसार पार्क की गणना में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित हैं। अतः प्रकरण में समिति द्वारा लिए गए निर्णय के बिंदु संख्या 09 को यथावत रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः उक्त प्रकरण मे समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 04, 08 व 09 के संबंध मे जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी 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: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 401वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में जोन द्वारा नियम/प्रावधान का उल्लेख किये बिना उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 04, 08 व 09 के संशोधन के संबंध में प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत संशोधन पर अनुशंषा भी नही की गई है।

अतः समिति द्वारा प्रकरण में चाहे गये संशोधन के संबंध में नियमों/प्रावधानों के परिपेक्ष्य में परीक्षण करते हुए प्रकरण को समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–06 (407 / 12.08.2025)

विषयः– श्री गोपाल लाल मीणा पुत्र श्री हनुमान, द्वारा ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 6352 रकबा 0.44 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.04.2023 सी.सी.सी. क्रमांक–

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 29.09.2023

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.10.2024

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री गोपाल लाल मीणा पुत्र श्री हनुमान, निवासी–लोहारवाड़ा बगरू, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 6352 रकबा 0.44 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			6352	0.44	चाही ए	
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.		
			6352	0.44	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बगरू कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 6352 रकबा 0.44 हैक्ट. भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 29.09.2023 को श्री गोपाल लाल मीणा पुत्र श्री हनुमान के पक्ष मे पारित किया गया है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		**औद्योगिक प्रयोजनार्थ**			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

6.	आवेदित उपयोग	**औद्योगिक प्रयोजनार्थ**	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉं	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक 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 औद्योगिक दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार औद्योगिक दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है, जिसमें मास्टर प्लान 2025 के वाल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधानानुसार औद्योगिक एकल भूखण्ड अनुमत है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को बी.टी./सी.सी. सडक से पहुंच मार्ग उपल[illegible] मीटर है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (51 / सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए शुदा आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	4400.00
2.	18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	113.94
3.	कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	18.49
4.	प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	4267.57

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।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

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 76/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 29.09.2023 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 29.09.2023 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. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा पी.टी. सर्वे पर किये गये खसरा सुपरइम्पोजिशन अनुसार मौके पर खसरे सीमा से अधिक भूमि पर निर्माण दर्शित है। जोन द्वारा मौके पर स्थित निर्माण के संबंध मे उल्लेख किया गया है कि आवेदक द्वारा अवगत करवाया गया है कि लीजडीज जारी किये जाने से पूर्व निर्माण को हटा लिया जावेंगा। भवन विनियम 2024 मे अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किये जाने का अंकन किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे मौके पर स्थित अनाधिकृत निर्माण एवं सैटबेक मे आ रहे सम्पूर्ण निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण के उत्तरी भाग मे औद्योगिक इकाईयां दर्शित है। उक्त औद्योगिक इकाईयां रीको की योजना होना प्रतीत होता हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तावित पहुंच जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ते की भूमि तथा उक्त के पश्चात् जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 6164 किस्म चारागाह की भूमि को सम्मिलित करते हुये 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं जोन द्वारा उक्त के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे रीको की योजना के संबंध मे दस्तावेज प्राप्त करने के पश्चात् उक्त योजना मे प्रस्तावित सडक के अनुरूप मार्गाधिकार निर्धारित किया जावेंगा। गै.मु.रास्ते के पश्चात् जविप्रा स्वामित्व की भूमि के समानुपात मे पहुंच हेतु प्रस्तावित भूमि हेतु निमयानुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. बिन्दु संख्या 04 पर उल्लेखित सडक के मार्गाधिकार मे आ रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर सैटबैक भवन विनियम 2025 व अन्य पैरामीटर्स रिको के प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होगें।		

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को प्रस्तावित पहुंच जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ते की भूमि तथा उक्त के पश्चात् जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 6164 किस्म चारागाह की भूमि को सम्मिलित करते हुये 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05 व 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे मौके पर स्थित अनाधिकृत निर्माण एवं सैटबेक मे आ रहे निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सडक में गै.मु.रास्ते के पश्चात् आ रही जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 6164 किस्म चारागाह की भूमि के एवज में नियमानुसार राशि ली जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. भूखण्ड पर सैटबैक भवन विनियम 2025 व अन्य पैरामीटर्स रिको के प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होंगे।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
9. 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 (407/12.08.2025)

विषयः— आवेदक श्री आशीष कुमार पुत्र श्री गजराज सिंह द्वारा ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 701/696 रकबा 0.07 हैक्ट. भूमि पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले—आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत।	जोन—11
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

1. 90—एः— प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2022-23/102396 द्वारा ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 701/696 रकबा 0.07 हैक्ट. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 24.02.2023 को पारित किया गया है। (पृष्ठ संख्या 45/सी)

2. आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है। (पृष्ठ संख्या 50/सी)

3. प्रकरण में पूर्व में बीपीसी—एल.पी. की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 के एजेण्डा संख्या 8 पर समिति द्वारा सशर्त वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले—आउट प्लान रखा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है। समिति के निर्णय की शर्त संख्या 1 निम्नानुसार है रू—

4. शर्त संख्या 01:— **"प्रश्नगत भूमि को पहुंच मार्ग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्राप्त हो रहा है, किन्तु प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग से लगते हुये सडक का खसरे का स्वामित्व अन्य खातेदार का नाम पर दर्ज है। अतः सड़क से प्रभावित खसरे की भूमि को जविप्रा के नाम सडक के रूप में दर्ज होने के उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।"**

5. प्रार्थी द्वारा बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये उक्त निर्णय की शर्त संख्या 1 के क्रम में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि "प्रश्नगत भूमि के सामने 24 मीटर सेक्टर रोड़ /सड़क कासली फार्म से मदाऊ को जोड़ती है, जिसका जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मौके पर निर्माण कर दिया गया है तथा वर्तमान में हमे हमारे भूखण्ड पर पहुंच मार्ग जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित रोड़ से प्राप्त होता है। हमारी भूमि के पूर्वी भाग से लगते हुए सड़क के खसरे का स्वामित्व अन्य खातेदार के नाम दर्ज है, जिसका समर्पण किया जाना हमारे अधिकार क्षेत्र में नही है। ऐसी स्थिति में जहाँ हमारी प्रश्नगत भूमि का पहुंच मार्ग 24 मीटर सेक्टर रोड़ जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा चुकी है से प्राप्त होता है। हमारे उक्त भूमि का ले—आउट प्लान जारी किया जा सकता है। वर्तमान में जारी टाउनशिप पॉलिसी में भी और राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश में जहां सड़क निर्माण की जा चुकी है, वहां सड़क में आ रही भूमि समर्पण करने के बिना ही मौके पर निर्मित सड़क को पहुंच मार्ग मानते हुए कार्यवाही की जा सकती है। साथ ही प्रश्नगत भूमि का ले—आउट प्लान जारी करने का निवेदन किया गया है।"

6. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में परीक्षण किया गया। प्रकरण में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट पैरा 45/एन अनुसार आवेदित भूमि के सामने बी.टी. सड़क निर्मित है जिसका ट्ट 24 मीटर है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट पैरा 53/एन अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित सड़क मौके पर निर्मित है, जिसका निर्माण जविप्रा द्वारा किया गया है। जोनल विकास योजना की उक्त 24 मीटर सड़क जविप्रा द्वारा निर्मित किये जाने के संबंध में अधिशाषी अभियन्ता जोन—11 द्वारा जारी कार्य आदेश दिनांक 09. 05.2023 की प्रति पृष्ठ संख्या 63/सी पर संलग्न है। प्रश्नगत सड़क व आवेदित भूमि को दर्शाते हुए गूगल मानचित्र की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 65/सी पर संलग्न है।

7. वर्तमान में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 (iv) में पहुंच मार्ग के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान हैरू—

   "For 90-A proceedings] it is mandatory to have a minimum existing width of 12 meters of the access road, that is, in any case, for 90-A proceedings and approval of the layout plan, a minimum of 6 meters on either side of the center line of the existing access road (i.e. total 12-meter-wide land should be available open for the road- However] there should be minimum 9&meter&wide existing road available as per revenue record is mandatory for 90-A proceedings- However, existing BT road with 9M ROW available at site and in use as public road except restricted category of land shall be considered for 90-A proceedings and approval of the layout plan.

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17234696

अतः प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 1 को विलोपित किये जाने के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण अभिशंषा सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है। **जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**
<u>समिति का निर्णयः–</u> **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक मौके पर जविप्रा द्वारा निर्मित करवाई गई है तथा उक्त सडक के निर्मित भाग एवं आवेदित भूमि के मध्य कोई अन्य खातेदार की भूमि स्थित नही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदित भूमि के सामने जविप्रा द्वारा सडक निर्माण किये जाने के क्रम में पूर्व बीपीसी एलपी समिति की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 1 को विलोपित किये जाने का निर्णय लिया गया।** **समिति द्वारा लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (407/12.08.2025)</u>

विषयः– मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि. एवं जैमस्टार ज्वैलरी प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री विनोद कुमार गोयल पंजीकृत कार्यालय 6, फ्लोर अपेक्स मॉल लालकोठी, टोंक रोड, जयपुर के द्वारा ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी में स्थित जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मंगलम विहार में रिटेल के भूखण्ड में खुर्दरा/फुटकर व्यावसायिक दुकानें के अनुमोदन करने बाबत।	**जोन–12**

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मंगलम विहार का अनुमोदन बीपीसी–एलपी की 152वीं बैठक दिनांक 27.08.10 में किया गया है उक्त योजना में रिटेल हेतु आरक्षित भूखण्ड क्षेत्रफल 1852.17 व.ग., क्षेत्रफल 1100.00 व.ग. एवं क्षेत्रफल 2950.00 व.ग. में खुर्दरा/फुटकर व्यावसायिक दुकानों के अनुमोदन करने बाबत निवेदन किया गया।
2. <u>मास्टर विकास योजना–2011</u>:–आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण है।
3. <u>मास्टर विकास योजना–2025</u>:–आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय है।
4. <u>जोनल प्लान 12</u>:– आवेदित भूमि जोनल प्लान–12 में स्थित है।
5. <u>पहुंच मार्ग :–</u> प्रश्नगत भूखण्डों को गेल पाईप लाईन के सहारे स्थित 30फीट रोड एवं योजना में अनुमोदित 100फीट एवं 40फीट सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
6. <u>क्षेत्रफल विश्लेषण :–</u> आवासीय योजना का मानचित्र पत्रावली के पृष्ठ संख्या 464/सी पर कनि. अभियन्ता द्वारा प्रमाणित मानचित्र के आधार पर ऐरिया विश्लेषण पृष्ठ 466/सी अनुसार निम्न प्रकार है :–

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–			
भूखण्ड सं. सी–1 क्षेत्रफल 1852.17 व.ग. (1548.64 व.मी.)			
क.सं.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
1.	Informal shop (Shops 3.0 mtr x3.0 mtr) 62 nos	558.00	20.34
2.	Public Utility	18.00	01.16
3.	Parking & Pathway	1216.64	78.50
	Total Plot Area	1548.64	100.00

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.[illegible]:27:56 IST
Reason: Approved

भूखण्ड सं. सी–2 क्षेत्रफल 1100.00 व.ग. (919.73 व.मी.)			
क.सं.	**भू–उपयोग**	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1.	Informal shop (Shops 3.0 mtr x3.0 mtr) 14 nos	126.00	14.76
2.	Public Utility	18.00	02.11
3.	Parking & Pathway	709.55	83.13
	Total Plot Area	**853.55**	**100.00**
मौका स्थिति अनुसार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 919.73 व.मी. के स्थान पर 853.55 व.मी. ही प्राप्त हो रहा है। जो कि अनुमोदित मानचित्र से 66.18 व.मी. कम है।			
भूखण्ड सं. सी–3 क्षेत्रफल 2950.00 व.ग. (2466.55 व.मी.)			
क.सं.	**भू–उपयोग**	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1.	Informal shop (Shops 3.0 mtr x3.0 mtr) 35 nos	558.00	23.83
2.	Public Utility	18.00	00.77
3.	Parking & Pathway	1765.80	75.40
	Total Plot Area	**2341.80**	**100.00**
मौका स्थिति अनुसार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 2466.55 व.मी. के स्थान पर 2341.80 व.मी. ही प्राप्त हो रहा है। जो कि अनुमोदित मानचित्र से 124.75 व.मी. कम है।			

<u>जोन के प्रस्ताव :–</u>

I. आवेदित रिटेल व्यावसायिक भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी नही की गई है।
II. आवेदित रिटेल व्यावसायिक भूखण्ड सी–1, सी–2 व सी–3 में प्रत्येक में पीयू हेतु 18.00 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की गई है।
III. भूखण्ड संख्या सी–1 में 35 खुर्दरा व्यावसायिक हेतु दुकाने भूखण्ड संख्या सी–2 में 14 खुर्दरा व्यावसायिक हेतु दुकाने एवं भूखण्ड संख्या सी–3 में 62 खुर्दरा व्यावसायिक हेतु दुकाने सृजित की गई है।
IV. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

प्रकरण में बीपीसी–एलपी द्वारा परिक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड संख्या आरसी–02 का मौका अनुसार क्षेत्रफल 853.55 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा हैं एवं आरसी–03 का 2341.80 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा हैं। उक्त दोनों भूखण्ड़ों के क्षेत्रफल अनुमोदित मानचित्र के क्षेत्रफल से कम हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखण्ड़ों के मौका अनुसार क्षेत्रफल को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रश्नगत योजना का कुल क्षेत्रफल 61.68 हैक्टे. मे से कुल 2.31 प्रतिशत क्षेत्रफल 11926.58 वर्गमीटर (14264.08 वर्गगज) रिटेल कॉमर्शियल हेतु प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में प्लानिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड रहन मे नही है एवं उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी नहीं की गई के संबंध में ज़ोन स्तर से सुनिश्चतता करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
3. वर्तमान में केवल प्रस्तावित खुदरा व्यावसायिक के 3 पृथक–पृथक प्रस्तावित भूखण्ड पर ही फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। उक्त भूखण्डों पर केवल वर्तमान नियमों के तहत् दुकानें प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नहीं हैं। अतः प्रकरण में दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को उक्त यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के प्रावधानोनुसार रखते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

5. जोन द्वारा प्रकरण में पूर्व में प्रश्नगत योजना पर बकाया शुल्क की सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत दुकानों आर.सी.–01, 02 व 03 पर मानचित्र जारी होने के पश्चात् प्रस्तावित दुकानों का टाउनशिप पॉलिसी 2010, भवन विनियम 2025 आदि के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मंगलम विहार में रिटेल के भूखण्ड में खुर्दरा/फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग को तथा विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 06 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों तथा उक्त भूखण्डों के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **भूखण्डों के मानचित्र का मौका स्थिति अनुसार कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र का उल्लेख मूल योजना के मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रकरण में दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के प्रावधानोनुसार प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग रखते हुए मानचित्र में संशोधन किया जावें। उक्त संशोधन का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) से प्राप्त कर मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रकरण में प्लानिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड रहन मे नही होने की सुनिश्चतता करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रकरण में पूर्व में प्रश्नगत योजना पर बकाया शुल्क की सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुरूप ही कार्यवाही की जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम 2025 आदि के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–09 (407/12.08.2025)

विषयः– श्री मुकेश अग्रवाल पुत्र श्री किशन लाल अग्रवाल द्वारा ग्राम गजाधरपुरा तहसील कालवाड के ख.नं. 210/125 रकबा 4.0468 हैक्ट. पर **आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन–12**
संपरिवर्तन हेतु आवेदन की दिनांक :– 03.04.2006 **कलेक्टर संपरिवर्तन आदेश की दिनांक :– 20.05.2006** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.07.2025**	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री मुकेश अग्रवाल पुत्र श्री किशन लाल अग्रवाल	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम गजाधरपुरा तहसील कालवाड के ख.नं. 210/125 रकबा 4.0468 हैक्ट.	—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — जमाबन्दी अनुसार	ख.नं. 210/125; क्षेत्रफल है0 16 बीघा; किस्म बारानी—3	—
	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — संपरिवर्तन आदेश अनुसार	ख.नं. 210/125; क्षेत्रफल है0 16 बीघा; किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ	—
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	सपंरिवर्तन आदेश दिनांक 20.05.2006 के अनुसार क्षेत्रफल 16 बीघा	—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	सपंरिवर्तन आदेश दिनांक 20.05.2006 के अनुसार 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 प्लाटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी	प्लाटेड ले—आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू—उपयोग जी—2 दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग जी—2 दर्शित है तथा जोनल प्लान 11ए की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग जी—2 दर्शित है तथा जोनल प्लान 11ए की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग जी—2 दर्शित है तथा जोनल प्लान 11ए की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	—
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग जी—2 दर्शित है तथा जोनल प्लान 11ए की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20.05.2006 के क्रम में आवासीय कमिटमेंट मानते हुए कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं ।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर उत्तर दिशा में जविप्रा हेतु आरक्षित भूमि तक पहुंच मार्ग 19.39 मीटर से 20 मीटर चौडाई में ग्रेवल सड़क के रूप में उपलब्ध है एवं कुछ हिस्से में टाइल्स का कार्य किया हुआ है, एवं उक्त सड़क ब्रिज वाटिका की 9 मीटर सड़क से मिल रही 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।	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	सलंग्न 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 /CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2002	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 17/सी एवं 51/सी**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
श्रीमान जिला कलक्टर महोदय द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार	वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र अनुसार

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
17234696

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व. मी.	प्रतिशत	
आवासीय	21468.82	53.05	आवासीय भूखण्ड	18389.00	45.44	
मल्टीस्टोरी	1636.47	04.04	आवासीय फ्लैट्स	3995.43	09.87	
शॉप व कियोस्क	249.61	00.62	इन्फोर्मल कॉमर्शियल	651.38	01.61	
कुल	**23354.90**	**57.71**	**कुल**	**23035.81**	**56.92**	
रोड	12625.72	31.20	सडक	12932.54	31.96	
फैसिलिटी	4487.95	11.09	फैसिलिटी	2031.68	05.02	11.12
कुल	**40468.56**	**100.00**	पार्क / ग्रीन	2467.97	06.10	
			क्षेत्रफल	**40468.00**	**100.00**	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	टाउनशिप पॉलिसी–2002 के नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान नही रखा गया 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।	नही	–
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 50 / 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 वर्तमान में संशोधन हेतु प्राप्त हुआ है एवं कमिटमेंट की श्रेणी में आता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलेक्टर द्वारा दिनांक 20.05.2006 को जारी किये गए हैं। उक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र का अनुमोदन दिनांक 07.10.2006 को जिला कलेक्टर द्वारा किया गया हैं ।
   ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं उक्त अनुमोदित योजना में किसी भूखण्ड का बेचान नहीं किया गया हैं एवं कोई पट्टा जारी नहीं किया गया हैं। प्रकरण में उक्त अनुमोदित योजना के भूखंडों का बेचान किया गया हैं अथवा नहीं एवं उक्त भूखंडों के पट्टे जारी है अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन स्तर से सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

3. प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश को एक वर्ष से अधिक अवधि होने के क्रम में प्रकरण में पुनः सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 07.06.2025 को किया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त के क्रम में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–11ए अनुसार जी–2 दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डीपीसी आर अनुसार जी–2 भू–उपयोग के अंतर्गत आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नहीं हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण को पूर्व कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2002 के प्रावधानों के अंतर्गत आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं ।
अतः प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को कमिटमेंट मानते हुए प्रस्तावित योजना मानचित्र का टाउनशिप पॉलिसी–2002 के प्रावधानों के अंतर्गत अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

5. प्रकरण में जिला कलैक्टर महोदय द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र को निरस्त करते हुए निरस्तीकरण का उल्लेख मूल मानचित्र पर किया जाकर प्रकरण में संशोधित मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल एवं नापों का मौका स्थिति अनुसार सुनिश्चतता कर नवीन प्रस्तावित संशोधित योजना की नापों से मिलान होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से करते हुए ज़ोन के पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. पूर्व अनुमोदित योजना में फ्लैट्स प्रस्तावित किये गए हैं। उक्त भूखंडों पर भवन मानचित्र की स्वीकृति एवं निर्माण नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से कि / मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर उत्तर दिशा में जविप्रा हेतु आरक्षित भूमि तक पहुंच मार्ग 19.39 मीटर से 20 मीटर चौडाई में ग्रेवल सड़क के रूप में उपलब्ध है एवं कुछ हिस्से में टाइल्स का कार्य किया हुआ है, एवं उक्त सड़क ब्रिज वाटिका की 9 मीटर सड़क से मिल रही है।
प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा संख्या 146 / 1 (किस्म औद्योगिक, जविप्रा के नाम दर्ज) में से गुज़र रही है, जो की खसरा संख्या 146 / 255 (किस्म औद्योगिक, जविप्रा के नाम दर्ज) की भूमि तक जाता हैं, जिसका पट्टा पूर्व में जविप्रा द्वारा जारी किया गया हैं। उक्त खसरों (खसरा संख्या 146 / 1, 146 / 254 एवं 146 / 255) पर पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा पट्टा निरस्तीकरण हेतु निर्णय लिया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त सड़क से आवेदित भूमि को पहुँच मान्य किया जाना उचित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में 80 फ़ीट सड़क दर्शायी गयी हैं, जो की जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से मिलती हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त कच्ची सड़क से भी आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध हैं। उक्त 80 फ़ीट सडक निजी खातेदारी की भूमि में से प्रस्तावित की गई है, जो कि मौके पर निर्मित दर्शित नही है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच सडक के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त सडक जोनल विकास योजना / मास्टर विकास योजना में भी प्रस्तावित नही है। अतः उक्त 24 मीटर सडक को मान्य किये जाने एवं उक्त के अलाइनमेंट का निर्धारण किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में पी.टी. सर्वे मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर निर्माण, अथवा भूमि विद्युत् लाइन तथा नदी, नालो से प्रभावित नहीं होने की सुनिश्चतता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

11. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना में पार्क एवं सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल अनुपात पूर्व अनुमोदित योजना में 11.09 प्रतिशत हैं एवं संशोधित योजना मानचित्र में 11.16 प्रतिशत रखा गया हैं परन्तु दोनों भूखंडों को संशोधित योजना मानचित्र में अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में संशोधित मानचित्र

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

में प्रस्तावित पार्क एवं सुविधा क्षेत्र हेतु भूखंडों को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

12. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 112, 113, 143 व 144 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन प्रस्तावित हो रहा हैं । उक्त स्टेगर्ड जंक्शन को हटाते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
13. प्रकरण में कलेक्टर द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु 0.61 प्रतिशत भूमि अनुमोदित है। टाउनशिप पॉलिसी–2002 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक हेतु योजना का 2 प्रतिशत क्षेत्रफल रखे जाने का प्रावधान हैं । प्रकरण में प्रस्तुत नवीन योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु योजना का 1.61 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंडों के क्षेत्रफल अनुपात के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
14. प्रश्नगत प्रकरण में योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से अधिक है। प्रश्नगत भूमि का सम्पूर्ण भाग संशोधन हेतु प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत् ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूमि रखी जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
15. टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. 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 आवेदित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलेक्टर द्वारा दिनांक 20.05.2006 को जारी किये गए है तथा आवासीय योजना मानचित्र का अनुमोदन दिनांक 07.10.2006 को किया गया हैं । उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को पहुँच अन्य की भूमि में से प्रस्तावित की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई स्पष्ट टिप्पणी नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग एवं अन्य बिन्दुओं के संबंध में पुनः परीक्षण करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–10 (407/12.08.2025)

विषय :– राजस्व ग्राम–चिमनपुरा उर्फ ढाबकानला, 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 पर फार्महाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही बाबत।	**जोन–13**

प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक कमली देवी पत्नी फैलराम हिस्सा 1/15, केशरा पुत्र भगता हिस्सा 1/3, गोपाल पुत्र फैलीराम हिस्सा 1/15, भागीरथ पुत्र फैलीराम हिस्सा 2/5, भीमसिंह पुत्र फैलीराम हिस्सा 1/15, मुकेश पुत्र फैलीराम हिस्सा 1/15 निवासीगण ग्राम–चिमनपुराउर्फढाबकानला, तहसील–आमेर द्वारा प्रस्तुत आवेदन राजस्व 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 फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु ऑनलाईन आवेदन क्रमांक एल.2012/जेडीए/2024–25/104029 दिनांक 22.01.2025 के माध्यम से आवेदन प्राप्त हुआ है जिसकी लोक सूचना दिनांक 27.02.2025 को जारी की गई।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए है। वर्तमान में पत्रावली धारा 90–क हेतु प्रक्रियाधीन है।

2. **मास्टर प्लान–2011:**– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 56/सी)
3. **मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13:–** मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 (HiZ) दर्षित है। प्रश्नगत भूमि नाहरगढ़ ईको सेंसिटिव जोन की बाउण्ड्री से बाहर स्थित है। (पृष्ठ संख्या 54/सी)
4. **पहुँच मार्ग –** कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। 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। विद्यमान सडक मौके पर 3.75 मीटर चैडाई में डामर निर्मित है जिसका मौके पर 12 से 14 मीटर चैडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध होता है।

<u>जोन का प्रस्ताव :–</u>

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग 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।
2. प्रकरण में धारा 90–क की स्वीकृति हेतु सचिव महोदय को प्रेषित किए जाने पर निदेशक (आयोजना) द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी (पृष्ठ संख्या–69/सी) अंकित की गयी है:–

   "प्रश्नगत प्रकरण में जोन मे पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी एवं अनुशंषा के क्रम में प्रश्नगत भूमि को विद्यमान पंहुच उपलब्ध हो रहा है। किन्तु संलग्न खसरा मानचित्र के अनुसार उपलब्ध करवायी गयी पंहुच सडक गैर मुमकिन नदी एवं पहाड के खसरे में से होते हुए अंकित की गयी है। प्रश्नगत प्रकरण को उपलब्ध करवायी गयी पंहुच मार्ग के संबंध में बीपीसी–एलपी समिति के स्तर पर निर्णय लिये जाने के पश्चात ही धारा 90ए की कार्यवाही किया जाना उचित होगा।"

   उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग खसरा नम्बर 444 किस्म चरागाह, 445 किस्म गै.मु. नदी, 443 किस्म गै.मु. पहाड में से होकर उक्त सडक गुजर रही है तथा आवेदित भूमि के दक्षिण–पूर्व में स्थिति खसरा नम्बर 271, 272, 284, 285 क्षेत्रफल 6546.54 वर्गमीटर का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 05.03.2024 को जारी है जिसमें सडक मार्गाधिकार 18 मीटर है।

अतः निदेशक (आयोजना) महोदया के टिप्पणी एवं ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि पर **फार्महाउस प्रयोजनार्थ** एकल भूखण्ड हेतु धारा 90ए के अग्रिम कार्यवाही किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति को जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को पहुँच सडक मौके पर 3.75 मीटर चैडाई में डामर निर्मित सडक से प्राप्त हो रहा है जिसका मौके पर 12 से 14 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध है। उक्त पहुँच सडक खसरा नम्बर 444 किस्म चरागाह, 445 किस्म गै.मु. नदी, 443 किस्म गै.मु. पहाड में से होकर गुजर रही है। गै.मु.नदी के भाग पर कल्वर्ट के रूप में सडक कायम की जा सकती है तथा गै.मु.पहाड की भूमि में सडक राज्य सरकार द्वारा जारी पहाड हेतु अधिनियम के तहत् कायम की जा सकती है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान रास्ते को पहुँच मानते हुए प्रश्नगत भूमि के दक्षिण–पूर्व में स्थित भूमि खसरा नम्बर 271, 272, 284, 285 का फार्म

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी है जिसमें उक्त सडक मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध प्रस्तावित 18 मीटर पहुँच सडक मौके पर विद्यमान होने के क्रम में प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही फार्महाउस प्रयोजनार्थ किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।

<u>एजेण्डा संख्या:—11 (407 / 12.08.2025)</u>

विषयः— श्री अजीत सिंघानिया पुत्र श्री श्योजीराम सिंघानिया एवं श्री आशीष सिंघानिया पुत्र श्री गोपाल लाल सिंघानिया द्वारा ग्राम ग्राम मानपुरगेट तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 375 / 92, 376 / 91 कुल किता 02 कुल रकबा 1.6650 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "बालाजी सुन्दरम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—14
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 05.06.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 15.07.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 22.07.2025	सी.सी.सी. क्रमांक—233978
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री अजीत सिंघानिया पुत्र श्री श्योजीराम सिंघानिया एवं श्री आशीष सिंघानिया पुत्र श्री गोपाल लाल सिंघानिया			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मानपुरगेट तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 375 / 92, 376 / 91 कुल किता 02 कुल रकबा 1.6650 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			375 / 92	1.0907	बारानी—2	
			376 / 91	0.5743	बारानी—2	
			कुल किता 02	कुल रकबा 1.6650 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			375 / 92	1.0907	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			376 / 91	0.5743		
			कुल किता 02	कुल रकबा 1.6650 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मानपुरगेट तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 375 / 92, 376 / 91 कुल किता 02 कुल रकबा 1.6650 हैक्ट. भूमि के धारा 90ए आदेश संख्या 90A/JDA/2025-26/100049 दिनांक 15.07.2025 को श्री अजीत सिंघानिया पुत्र श्री श्योजीराम सिंघानिया एवं श्री आशीष सिंघानिया पुत्र श्री गोपाल लाल सिंघानिया के पक्ष मे पारित किये गये हैं।			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	–
6.	आवेदित उपयोग	**आवासीय प्रयोजन**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना– के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 709.93 व.मी. भाग उक्त सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 डी.पी.सी.आर के अनुसार अनुज्ञेय है	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एवं मौके पर निर्मित सडक के मध्य गै.मु.रास्ते की भूमि उपलब्ध है। जिसके अनुसार मौके पर आवेदित [illegible] को 3[illegible] मीटर [illegible] सहित 12 मीटर से अधिक का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Pr[illegible]ti Gupta
Designation [illegible] Addi[illegible]al Chief town Planner
Date: 2025.08.[illegible]2:27:56 IST
Reason: Approved

		आवेदित भूमि जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व का गै.मु.रास्ता खसरा नम्बर 89 व 97 स्थित है परन्तु मौके पर विद्यमान सड़क गै.मु.रास्ते के उपरान्त निजी खातेदारी भूमियों में निर्मित होकर संचालित है जो रेनवाल से ग्राम मानपुर गेट को आ रही है। विकासकर्ता द्वारा नगरीय विकास विभाग की जोन द्वारा अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में गै.मु.रास्ता खसरा नम्बर 89 का मार्गाधिकार खसरे की सीमा तक 18.00 मीटर प्रस्तावित किया गया है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ, आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (140/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	8982.37	53.95
2.	RETAIL	264.70	01.59
TOTAL (1 + 2)		9247.07	55.54
3.	PARK	527.87	03.17
4.	IOCL LINE	1189.51	07.14
5.	MOBILE TOWER	25.14	00.15
6.	S.W.M.	50.20	00.30
7.	REVENUE ROAD 18 MTR	667.14	04.01
8.	ZDP ROAD 18 MTR	709.93	04.26
9.	ROAD	4233.15	25.43
TOTAL (3 TO 9)		7402.93	44.46
TOTAL SCHEME AREA		**16650.00**	**100.00**
TOTA AREA		**16650.00 SQ.MT. (01.6650 HECT.)**	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	समतुल्यत 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।	छूट चाही गयी है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा 54/एन पर की गई है।		

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 15.07.2025 को जारी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि को 3.75 मीटर डामर सहित 12 मीटर से अधिक का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। आवेदित भूमि एवं मौके पर संचालित सडक के मध्य जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर 89 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। मौके पर संचालित सडक आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 87/3 किस्म बंजड–2 मे संचालित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक ग्राम रेनवाल से मानपुर गेट तक संचालित है। प्रश्नगत सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार मौके पर विद्यमान सडको एवं गैर मु. रास्तो का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। बिन्दु संख्या 01 मे उल्लेखित सडक का मार्गाधिकार मौके पर संचालित सडक के मध्य से 18 मीटर किया जाना है अथवा गै.मु.रास्ते के खसरे के मध्य बिन्दु से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर किया जाना है के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना की पूर्वी सीमा पर आई.ओ.सी.एल. लाईन गुजर रही है। उक्त आई.ओ.सी.एल. लाईन का 18 मीटर सेफ्टी कोरिडोर छोड़ने के पश्चात दोनो ओर 10.00 मीटर–10.00 मीटर की सड़के प्रस्तावित की गयी है। किन्तु आई.ओ.सी.एल. के सेफ्टी कॉरीडोर के मार्गाधिकार के संबंध मे आवेदक द्वारा पत्र संलग्न नही किया गया है एवं जोन द्वारा उक्त के संबंध मे आस–पास के कमिटमेंट भी संलग्न नही किये गये है। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा 8 किलोमीटर दूर कमिटमेंट का उल्लेख किया गया है एवं उक्त कमिटमेंट मे 22 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर अंकित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के क्रम मे संबंधित ऑयल कम्पनी की एन.ओ.सी. प्राप्त करते हुये अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क से प्रभावित है। आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से प्रभावित है। जिससे प्रभावित क्षेत्रफल [illegible] व.मी. [illegible] 18 मीटर

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.[illegible] [illegible]2:27:56 IST
Reason: Approved

	मार्गाधिकार से प्रभावित क्षेत्रफल 667.14 व.मी. को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया गया है। उक्त की पुनः सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा पार्क की भूमि 3.17 प्रतिशत ही प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा उक्त के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। नियमानुसार एल.पी. समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार यदि ऑयल पाईप लाईन हेतु भूमि 20 प्रतिशत तक प्रभावित होती है उक्त स्थिति मे न्यूनतम 2 प्रतिशत अथवा 200 वर्गमीटर जो भी अधिक हो रखा जाना प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा 527.87 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार 2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क की भूमि के साथ प्रस्तावित मोबाइल टावर हेतु भूमि को न्यूनतम 10x10 फीट की मापों मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. विकासकर्ता द्वारा योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बीपी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू. ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार देय होगें। 10. आवेदित भूमि में से एक एल.टी.लाईन गुजर रही है। जिसके संबंध में विकासकर्ता द्वारा उक्त एल.टी.लाईन को स्वयं के हर्जे–खर्चे पर शिफ्ट करवाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। (पृ.सं. 64/सी) अतः उक्त एल.टी.लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड लाईन शिफ्ट होने के उपरान्त जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना की पूर्वी सीमा पर आई.ओ.सी.एल. लाईन गुजर रही है। उक्त आई.ओ. सी.एल. लाईन का 18 मीटर सेफ्टी कोरिडोर छोड़ने के पश्चात दोनो ओर 10.00 मीटर–10.00 मीटर की सड़के प्रस्तावित की गयी है। किन्तु आई.ओ.सी.एल. के सेफ्टी कॉरीडोर के मार्गाधिकार के संबंध मे संबंधित ऑयल कम्पनी के द्वारा उक्त मार्गाधिकार के संबंध में पत्र संलग्न नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के आस–पास के कमिटमेंट भी संलग्न नही किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 04 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "बालाजी सुन्दरम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें एवं गै.मु.रास्ते के खसरें के मध्य से दोनों ओर न्यूनतम 9–9 मीटर सडक हेतु प्रस्तावित की जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे योजना की पूर्वी सीमा पर गुजर रही आई.ओ.सी.एल. लाईन के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के क्रम मे संबंधित ऑयल कम्पनी की उक्त लाईन के मार्गाधिकार के संबंध में सूचना प्राप्त करते हुये अग्रिम कार्यवाही की जावें तथा उक्तानुसार ही सेफ्टी कोरिडोर छोड़ने के पश्चात दोनो ओर 10.00 मीटर–10.00 मीटर की सड़के प्रस्तावित की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाकर पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जावें।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क की भूमि के साथ प्रस्तावित मोबाइल टावर हेतु भूमि को नियमित आकार में रखा जावें।
6. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें।
7. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
8. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–12 (407/12.08.2025)

विषयः– मैसर्स उदय गजराज रियल एस्टेट एल.एल.पी. जरिये साझेदार श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा एवं श्री सुखानन्द जैन पुत्र श्री मिलाप चन्द जैन द्वारा ग्राम बरखेडा तह. चाकसू के ख.नं. 1307, 1308, 1309, 1310 कुल किता 04 रकबा 0.70 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "रघुनन्दन एनक्लेव" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन–14

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की बीपीसी–एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 एजेण्डा संख्या 42 पर रखा जाकर आवासीय योजना "रघुनन्दन एनक्लेव" ले–आउट मानचित्र जारी किये जाने हेतु समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

समिति का निर्णयः–

1. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में विद्यमान सडक जो कि गै.मु. रास्ते के खसरें पर स्थित है, के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।

2. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में विद्यमान सडक का मार्गाधिकार अधिसूचना दिनांक 10.08. 2020 के क्रम में 18 मीटर किया जावें एवं गै. मु.आबादी के खसरें में उपलब्ध सडक की भूमि के पश्चात् शेष रही भूमि को आवेदक की भूमि में कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।

3. प्रश्नगत भूमि में आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के क्षेत्रफल अनुसार योजना प्रस्तावित की गई है किन्तु उक्त भूमि में कुछ भाग पर कोई उपयोग प्रस्तावित नही किये गये है। उक्त के अतिरिक्त उक्त भाग को खसरें का भाग माना गया है। अतिरिक्त भूमि के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में केवल द्वारा 90ए शुदा भूमि का ही खसरा सुपरइम्पोज करते हुए योजना अनुमोदित की जावें। अतिरिक्त भूमि होने की स्थिति में उक्त भूमि को पृथक से अंकित किया जावें।

4. योजना के भूखण्ड सं. 37 व 38 को योजना की सीमा तक ही प्रस्तावित किया जावें।

5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क व आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जावें एवं उक्त लेन की गणना प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे शामिल किया जावें।

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

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

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

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

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

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

प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जाकर भूखण्ड का मानचित्र जारी किये जाने हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा मे भिजवाया गया था। बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा द्वारा समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 के क्रम में पत्रावली पुनः जोन मे प्रेषित की गई, जिसके संबंध मे जोन द्वारा पैरा 109/एन पर निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई हैः–

"प्रकरण में आवेदित भूमि ख.नं. 1307, 1308, 1309, 1310 कुल किता 04 का राजस्व जमाबन्दी अनुसार कुल क्षेत्रफल 7000.00 व.मी. है। जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार 90ए की गयी है परन्तु राजस्व मानचित्र अनुसार उक्त खसरों की भूमि का कुल क्षेत्रफल 7300 व.मी. उपलब्ध है। जबकि मौके पर आवेदक के प्रोजेक्ट में केवल राजस्व जमाबन्दी, अनुसार क्षेत्रफल 7000 व.मी. ही है। जिस पर आवेदक द्वारा योजना मानचित्र प्रस्तावित किया गया है उक्त अतिरिक्त

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

भूमि आवेदक के कब्जे में नहीं है। जिस बाबत् सीमाज्ञान हेतु तहसीलदार चाकसू को पत्र प्रेषित किया गया है। सीमाज्ञन उपरांत अतिरिक्त भूमि की मौका स्थिति अनुसार अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।"

प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं मानचित्र मे पूर्व मे अल्प भाग का उपयोग अंकित नही किया गया था। वर्तमान मे जारी किये जाने हेतु प्रस्तुत मानचित्र मे उक्त भाग को खसरें की अतिरिक्त भूमि व कब्जे से बाहर की भूमि अंकित किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा समिति के निर्णय के बिन्दु संख्या 3 के संबंध मे प्रस्तुत टिप्पणी एवं मानचित्र मे दर्शित अतिरिक्त व कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया था। प्रश्नगत भूमि के खसरा मानचित्र में उपलब्ध अतिरिक्त भूमि के संबंध में जोन की टिप्पणी अनुसार *मौके पर आवेदक के पजेशन में केवल राजस्व जमाबन्दी, अनुसार क्षेत्रफल 7000 व.मी. ही है। जिस पर आवेदक द्वारा योजना मानचित्र प्रस्तावित किया गया है। खसरा मानचित्र में प्राप्त हो रही अतिरिक्त 300 मीटर भूमि आवेदक के कब्जे में नहीं है।*

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

<u>बिन्दु सं. 03 :–</u> प्रश्नगत खसरें राजस्व मानचित्र में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चित किया जावें एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्जा पृथक से प्राप्त किया जावें। उक्त के अतिरिक्त कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का ही मानचित्र जारी की जावें।

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी बैठक में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

अति. एजेण्डा संख्याः–01 (407 / 12.08.2025)

विषयः– आवेदक श्री रविशंकर सोनी पुत्र श्री मुरलीधर सोनी निवासी 18 19, मीड लवकुश मार्ग, सुरेन्द्र पाल कालोनी, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर द्वारा ग्राम सिवार तह. जयपुर के खसरा नम्बर 1340 / 1317 रकबा 0.4047 हेक्ट. भूमि की पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के अनुमोदन बाबत।	जोन–12

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 14.02.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 12.05.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 28.05.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री रविशंकर सोनी पुत्र श्री मुरलीधर सोनी निवासी 18 19, मीड लवकुश मार्ग, सुरेन्द्र पाल कालोनी, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम सिवार तह. जयपुर के खसरा नम्बर 1340/1317 रकबा 0.4047 हेक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>1340/1317</td><td>0.4047</td><td>बंजड़–1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>1340/1317</td><td>0.4047</td><td rowspan="2">पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>कुल किता
02</td><td>कुल रकबा
0.4047 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम सिवार तह. जयपुर के खसरा नम्बर 1340/1317 रकबा 0.4047 हेक्ट. भूमि का पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 12.05.2025 के द्वारा श्री रविशंकर सोनी पुत्र श्री गुरलीधर सोनी निवासी 18 19, मीड लवकुश मार्ग, सुरेन्द्र पाल कालोनी, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">पर्यटन इकाई</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">पर्यटन इकाई (होटल)</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि जविप्रा सिमा के बाहर दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग अदर रिक्रेयशनल दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान–11बी में स्थित है, जिसके अनुसार भू–उपयोग अदर रिक्रेयशनल है एवं जोनल प्लान–11बी की कोई भी सडक नही गुजर रही है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 22:27:56 IST
Reason: Approved

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

26 पृष्ठ संख्या 51/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

क्षेत्रफल विश्लेषण			
	भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
1.	पर्यटन इकाई (होटल) प्लॉट	3810.36	94.15
2.	सडक	236.64	05.85
	कुल क्षेत्रफल	**4047.00**	**100.00**
	जमाबन्दी 90ए	4047.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं ।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में मौके पर एल. टी. लाईन गुजर रही है।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32 **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 27/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अंतर्गत अदर रेक्रीशनल दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डीपीसीआर अनुसार रेक्रीशनल (जी–3) भू–उपयोग में होटल न्यूनतम 0.4 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार होने की शर्त पर अनुज्ञेय गतिविधि अंकित हैं। उक्त के अतिरिक्त डीपीसीआर में उक्त गतिविधि के संबंध में निम्न टिप्पणी की गयी हैं – *"Hotels are permitted with ground coverage 20% and standard FSI Special approval from statutory committee."*
   उक्त शर्त के क्रम में प्रकरण में उपरोक्त वर्णित समिति की स्वीकृति नहीं लेते हुए आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश पर्यटन इकाई प्रयोजन हेतु दिनांक 12.05.2025 को जारी किये गए हैं।

   उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर पर्यटन इकाई अंतर्गत होटल प्रयोजन हेतु आवेदन किया गया हैं। मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–2 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ाई के सड़को के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि प्रतिबंधित हैं।

   अतः प्रकरण में आवेदित भूमि 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में पर्यटन इकाई (होटल) गतिविधि को मान्य किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

उपरोक्त बिंदु के मान्य किये जाने के स्थिति में प्रकरण में अन्य विचारणीय बिंदु निम्नानुसार हैं –

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत जेड.डी.पी–11बी के पार्ट प्लान पर मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क के एलाइनमेंट में भिन्नता हैं एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क पर कोई क्रमिटमेंट नहीं हैं। उक्त सड़क का एलाइनमेंट जोनल प्लान अनुसार रख[illegible] भूमि को [illegible] की सड़क से पहुँच नहीं मिल रही हैं ।

Signature valid
Digitally signed by Pr[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

उक्त के अतिरिक्त ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में विद्यमान रास्ता गुजर रहा है एवं आवेदित भूमि को 3.45 मीटर बी.टी. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं। उक्त सडक मूण्डियारामसर से सिंवार सिटी अनुमोदित योजना तक जाता है।

प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा संख्या 759 (किस्म बारानी 1, निजी खातेदारी में दर्ज) में से गुजर रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विद्यमान सड़क के पश्चात पश्चिमी दिशा में जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क स्थित हैं।

उक्त के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग की स्थित स्पष्ट नहीं हो रही हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण दर्शित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर वर्तमान में जी+1 भवन लगभग 810 वर्गमीटर क्षेत्र पर निर्मित है। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण पर भवन विनियम–2025 के प्रावधानोनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से 11 के.वी. एलटी लाइन गुज़र रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त विद्युत् लाइन को हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पर्यटन विभाग की होटल हेतु स्वीकृति/एनओसी प्राप्त की गयी हैं। अतः पर्यटन निति के अंतर्गत प्रकरण में छूट प्रदान किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक 30 मी. सडक की तरफ 6.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होगें।

प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया था:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अंतर्गत अदर रेक्रीशनल दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डीपीसीआर अनुसार रेक्रीशनल (जी–3) भू–उपयोग में होटल न्यूनतम 0.4 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार होने की शर्त पर Statutory committee की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त समिति की स्वीकृति नही लेते हुये आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश पर्यटन इकाई प्रयोजन हेतु जारी किये गये है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर पर्यटन इकाई अंतर्गत होटल प्रयोजन हेतु आवेदन किया गया हैं। मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–2 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ाई के सड़को के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि प्रतिबंधित हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर व्यावसायिक (पर्यटन इकाई–होटल) गतिविधि हेतु स्वीकृति दिये जाने पर असहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि पर जारी धारा 90ए के आदेश को निरस्त किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

आवेदक द्वारा उक्त निर्णय के क्रम में प्रस्तुत प्रतिवेदन के अनुसार उल्लेखनीय है कि मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–2 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ाई के सड़को के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि प्रतिबंधित हैं, किन्तु प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए के आदेश पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ जारी किये गये है तथा आवेदक द्वारा पर्यटन इकाई(होटल) उपयोग चाहा गया है। वर्तमान प्रचलित भवन विनियम–2025 के अनुसार होटल प्रयोजन व्यावसायिक गतिविधि में ना होकर पर्यटन इकाई के अंतर्गत आता है। उक्तानुसार 18 मीटर तथा उससे अधिक चौड़ाई के सड़को के जंक्शन पर पर्यटन इकाई(होटल) उपयोग अनुज्ञेय किया जा सकता है। अतः पूर्व बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष पुनः विचार हेतु अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.[illegible]2:27:56 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

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

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

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

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.19 12:27:56 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
17234696