जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 434वीं बैठक दिनांक 03.07.2026 सायं 04.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

1. श्री गौरव सैनी, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री मृणाल जोशी, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ. बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती अनूजा सिंह, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री धारासिंह मीणा, उपायुक्त जोन– 07 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सूर्यकांत शर्मा, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री रवि कुमार गोयल, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री दिनेश कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12, 17 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दामोदर सिंह, उपायुक्त जोन– पीआरएन जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, बीपीसी–एलपी एवं जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री मनमोहन गौतम, उप नगर नियोजक, जोन–ए, जविप्रा, जयपुर।
9. श्रीमती भावना माथुर, उप नगर नियोजक, जोन–सी(4), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती निकिता विजय, उप नगर नियोजक, जोन– पीआरएन, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती राधिका शर्मा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन –11, 19 जविप्रा, जयपुर।
15. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, 17 जविप्रा, जयपुर।
16. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, 13 जविप्रा, जयपुर।
17. श्री नीतिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, 24 जविप्रा, जयपुर।
18. श्री पवन कुमार, सहायक नगर नियोजक, जोन–पीआरएन जविप्रा, जयपुर।

समिति को अवगत करवाया गया कि प्रस्तुत किये जाने वाले समस्त प्रकरणों के विकासकर्ता/आवेदकों को संबंधित जोन द्वारा बैठक में उपस्थित होने बाबत् सूचित किया गया है।

एजेण्डा संख्याः–01 (434/03.07.2026)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 433वीं बैठक दिनांक 23.06.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 433वीं बैठक दिनांक 23.06.2026 में लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण जारी किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। अतः उक्त निर्णय जारी होने के पश्चात् निर्णय के विवरण की पुष्टि की जावेगी।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–02 (434/03.07.2026)

विषयः श्री दुर्गेश कुमार विजयवर्गीय पुत्र श्री रामस्वरूप विजयवर्गीय द्वारा खसरा नम्बर 1 ग्राम भोजपुरा में अनुमोदित एवं पट्टेशुदा भूखण्ड संख्या 2 क्षेत्रफल 1397.23 वर्गगज (पूर्व में सड़क के चौड़ाई हेतु भूमि समर्पित कर दी गई थी) व भूखण्ड संख्या 8 क्षेत्रफल 1450.47 वर्गगज (सड़क क्षेत्र हेतु भूमि समर्पण के पश्चात्–1333.49 वर्गगज) के पुनर्गठन करने बाबत्।	**जोन–01**

राजकाज क्रमांकः 169432

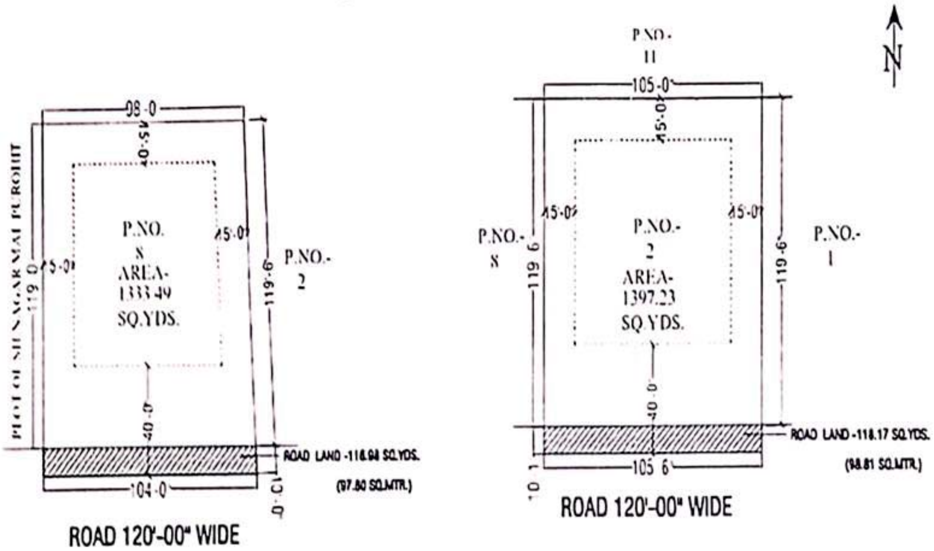
पुनर्गठन हेतु आवेदन दिनांकः 03.09.2025

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

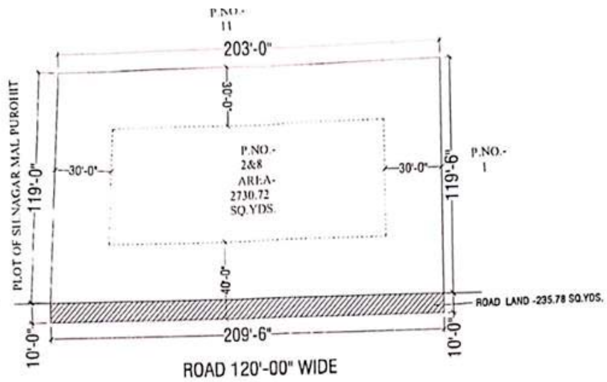
1. खसरा नम्बर 1 ग्राम भोजपुरा में पट्टेशुदा भूखण्ड संख्या 2 क्षेत्रफल 1397.23 वर्गगज (पूर्व में सड़क के चौड़ाई हेतु भूमि समर्पित कर दी गई थी।) व भूखण्ड संख्या 8 क्षेत्रफल 1450.47 वर्गगज (सड़क क्षेत्र की चौड़ाई हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् –1333.49 वर्गगज) कुल क्षेत्रफल 2730.72 वर्गगज के प्रस्तावित पुर्नगठन प्लान अनुसार पुर्नगठन करने हेतु श्री दुर्गेश कुमार विजयवर्गीय पुत्र श्री रामस्वरूप विजयवर्गीय द्वारा ऑन लाईन आवेदन पंजीयन क्रमांक 24937 दिनांक 03.09.2025 से आवेदन किया गया है।
2. जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम भोजपुरा के खसरा नं 01 में स्थित भूखण्ड संख्या–2 का दिनांक 02. 01.2023 फ्री–होल्ड पट्टा एवं भूखण्ड संख्या 8 का दिनांक 11.06.2004 को लीजहोल्ड पट्टा श्री दुर्गेश कुमार विजयवर्गीय पुत्र श्री रामस्वरूप विजयवर्गीय के पक्ष में जारी किया गया।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर दोनों भूखण्ड अलग–अलग है। भूखण्ड संख्या 8 पर अस्थाई टीनशेड निर्माण है एवं भूखण्ड संख्या–2 पर जी+2 पुराना भवन निर्मित है, जिस पर पूर्व में होटल संचालित थी, जो वर्तमान में बन्द है। उक्त दोनों भूखण्डों की नापे पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार है।
4. आवेदकगण द्वारा भूखण्ड संख्या–2 में पूर्व संचालित होटल (40 वर्ष पुरानी जो कि पूर्णतया जर्जर स्थिति में हैं।) का गत 3 वर्षों से बंद कर दिए जाने तथा भूखण्ड संख्या–2 व 8 के पुनर्गठन के उपरान्त समस्त निर्माण ध्वस्त कर नवीन फ्लेट्स की निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर निर्माण करवाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
5. भूखण्ड संख्या–8 की जारी लीजडीड दिनांक 11.06.2004 में सड़क की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है, जबकि मास्टर विकास योजना 2025 में भवानी सिंह रोड का मार्गाधिकार 120 फीट निर्धारित किया गया है। अतः इस संबंध में आवेदक द्वारा 10 फीट चौड़ी भू–पट्टी निःशुल्क समर्पित किए जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया।
6. प्रस्तावित पुर्नगठन के सम्बन्ध में भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार हैः–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार



पुर्नगठन पश्चात



7. प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम–2020 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है। जिसके अनुसार पैरामीटरर्स निम्नानुसार है :–

सैटबैक :–

सामने – 40 फीट
पीछे – 9.0 मीटर
पार्श्व प्रथम – 9.0 मीटर
पार्श्व द्वितीय – 9.0 मीटर

एवं अन्य पैरामीटर भवन विनियम 2025 अनुसार देय है।

8. उपरोक्तानुसार प्रकरण भूखण्ड संख्या 2 क्षेत्रफल 1397.23 वर्गगज व भूखण्ड संख्या 8 क्षेत्रफल 1333.49 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 2730.72 वर्गगज के प्रस्तावित पुर्नगठन किये जाने के सम्बन्ध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 01 ग्राम भोजपुरा में जविप्रा द्वारा पूर्व में जारी लीजडीड भूखण्ड सं. 02 क्षेत्रफल 1397.23 वर्गगज एवं भूखण्ड सं. 08 क्षेत्रफल 1450.47 वर्गगज के पुनर्गठन हेतु आवेदन किया गया है। जोन

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड सं. 02 की लीजडीड जविप्रा द्वारा सुओ मोटो 90ए की कार्यवाही दिनांक 25.9.2013 को की गई एवं आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र दिनांक 02.01.2023 को जारी किया गया। तत्समय उक्त भूमि में से जोनल विकास योजना के 120 फीट सडक के अनुसार 98.81 वर्गमीटर भूमि समर्पित करवाते हुए लीजडीड जारी की गई थी।

भूखण्ड सं. 08 की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 11.06.2004 को प्रश्नगत सडक को 100 फीट रखते हुए जारी की गई थी। वर्तमान में जोन द्वारा मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में से सडक हेतु भूमि छोडते हुए शेष 1333.49 वर्गगज एवं भूखण्ड सं. 2 क्षेत्रफल 1397.23 वर्गगज का पुनर्गठन हेतु आवेदन किया गया है।

2. भूखण्ड संख्या 02 पर आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किये जाने का अनुमोदन बी.पी.सी. एल. पी. की 325वी बैठक 12.10.2022 में किया गया था। समिति द्वारा लिये गये उक्त निर्णय के बिन्दु संख्या 01 मे प्रश्नगत भूखण्ड पर जारी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का उल्लेख किया गया है। तत्श्चात् प्रकरण को बी.पी.सी. एल. पी. की 419वी बैठक 09.12.2025 में चर्चा में रखा जाकर पूर्व समिति की 325वी बैठक में बिन्दु सं. 01 ***आवेदित भूमि पर मौके पर भवन निर्मित है, अतः उक्त निर्माण वर्तमान में भवन विनियम–2020 के प्रावधानों की अनुरूपता सुनिश्चितता करते हुए यदि सैटबेक क्षेत्र में निर्माण है, तो उक्त निर्माण को एक वर्ष के भितर हटा लिये जाने हेतु शपथ पत्र लिया जावें।***

उक्त के क्रम मे वर्तमान में जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर स्थित अनाधिकृत पूर्व में निर्मित सम्पूर्ण भवन को ध्वस्त किये जाने की रिपोर्ट की गई है तथा बी.पी.सी. एल. पी. की 325वी बैठक के निर्णय के बिन्दु सं. 02 '***बीपीसी–बीपी शाखा द्वारा पूर्व में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ जारी भवन मानचित्रों के निरस्तीकरण की कार्यवाही की जावें।*** उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा जोन कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों का निरस्तीकरण बीपीसी–एलपी में भूखण्डों के पुनर्गठन पश्चात् करवा लिया जावेगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 02 की लीजडीड 120 फीट सडक रखते हुए जारी की गई है एवं भूखण्ड सं. 08 की लीजडीड 100 फीट सडक रखते हुए जारी की गई है। दोनों भूखण्डों पर अग्र सैटबेक 40 फीट अंकित किया गया है। भूखण्ड सं. 08 पर सडक की चौडाई 120 फीट रखते हुए भूखण्ड में से 10 फीट भू–पट्टी सडक हेतु समर्पित किये जाने के संबंध में आवेदक द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार उक्त 10 फीट भू–पट्टी को भी 40 फीट सैटबेक का भाग दर्शाया गया है।

4. **मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार** :– आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित भवानी सिंह रोड का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 में 36 मीटर व जोनल विकास योजना में 27.43 मीटर दर्शाया गया है। *In regards to the discrepancy of the ROW as per MP, ZDP and commitments, ROW may be decided accordingly as per zone proposal.*

तत्पश्चात् प्रकरण को सड़क के मार्गधिकार एवं उक्त सड़क पर पूर्व में किये गये कमिट्मेन्टस के सम्बन्ध में जांच किये जाने के सम्बन्ध में निम्नानुसार टिप्पणीः– *Kindly zone shall first proceed with a proposal for the decision of row of the said road as per mdp/ Zdp, earlier commitments and existing scenario in a integrated manner, resolving the discrepancy of row instead of taking up such cases in silos.*

करते हुए पुनः जोन में परिक्षण हेतु भिजवाया गया। जिसके क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार उल्लेख किया गयाः– प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड संख्या–2, 8 की पंक्ति में स्थित भूखण्ड संख्या–बी–1, बी–2, बी–3, बी–4 एवं कर्मचारी जीवन बीमा निगम (ई.एस.आई.सी.) की लीजडीड जारी है, जोन द्वारा भूखण्ड संख्या बी–2 (संलग्न साईट प्लान अनुसार) 120 फीट सड़क मार्गाधिकार दर्शाते हुए व 118.17 वर्गगज (98.81 वर्गमीटर) भूमि सड़क हेतु समर्पित के पश्चात् 40 फीट सेटबेक दर्शाते हुए वर्ष–2023 में जारी किया गया। उक्त के अतिरिक्त आवेदित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

पुर्नगठित भूखण्ड की पंक्ति में स्थित भूखण्ड संख्या बी–1,बी–2,बी–3,बी–4 व कर्मचारी जीवन बीमा निगम (ई.एस.आई.सी.) की पत्रावली कार्यालय मे उपलब्ध नही है।

भूखण्ड संख्या बी–2 के भवन मानचित्र BPC (BP) की 120वी बैठक दिनांक 03.07.2012 के एजेंडा संख्या 120.5 के निर्णय संख्या 3 अनुसार ''***प्रश्नगत भूखण्ड भवानी सिंह रोड पर स्थित है, उक्त सड़क मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार 120'–0'' चौडाई में प्रस्तावित है, जब कि मौके पर सडक 100' चौडाई मे ही उपलब्ध है, अतः मास्टर विकास योजना 2025 के प्रावधानानुसार सड़क सीमा में निहित भूमि का कब्जा नियमानुसार उपायुक्त जोन द्वारा लिया जावें।''*** का निर्णय लिया गया।

कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्रश्नगत सड़क का 100 फीट मार्गाधिकार उपलब्ध है एवं उक्त सड़क को मास्टर विकास योजना अनुसार 120 किये जाने के क्रम में आवेदक द्वारा 10 फीट भू पट्टी समर्पण हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों के मध्येनज़र प्रकरण समक्ष प्रश्नगत सड़क का मार्गाधिकार MDP-2025 एवं पूर्व कमिटमेंट के आधार पर 120 फीट सक्षम स्तर से निर्धारण किये जाने हेतु प्रेषित की गई है। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा भूखण्ड संख्या–8 की जारी लीजडीड वर्ष–2004 में सड़क की चौड़ाई 100 फीट तथा भूखण्ड संख्या–2 की जारी लीजडीड वर्ष–2023 में सड़क की चौड़ाई 120 फीट दर्शाते हुए जारी की गई है। जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड सं. 02 व 08 में सड़क की चौड़ाई 120 फीट का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। अतः सड़क की चौड़ाई के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. **जोन द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड संख्या 8 एवं भूखण्ड संख्या 2 के सैटबेक निम्नानुसार हैः–**

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
02	1397.23	40 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
08	1333.49	40 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
02 व 08	2730.72	40 फीट	30 फीट	30 फीट	30 फीट

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
02 व 08	2730.72	40 फीट (समर्पित भूमि सहित)	20 फीट	20 फीट	20 फीट

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

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तावित सेटबैक अथवा भवन विनियम 2025 की तालिका 01 में अंकित प्रावधानों के अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

भवन विनियम–2025 के बिन्दु सं. 4.12 के उपबिन्दु (viii) अनुसार ***पूर्व में आंवटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात यथावत रहें।***

अतः पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 40 फीट (समर्पित भूमि सहित) कायम किया जाना प्रस्तावित है। यदि सड़क का मार्गाधिकार 120 फीट निर्धारण किया जाता है तो 120 फीट सड़क हेतु 3 मीटर चौड़ाई की भू–पट्टी को समर्पित किये जाने हेतु उक्त का समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जारी लीजडीड अनुसार मौका स्थिति पर भूमि उपलब्ध हैं। प्रकरण में ज़ोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा जारी लीजडीड में अंकित नापों की मौके अनुसार जॉच करते हुए प्रमाणीकरण किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व मे जारी मूल भूखण्डों की लीजडीड को आवेदक द्वारा जोन कार्यालय मे समर्पित करवाये जाने के उपरान्त ही प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदक द्वारा पूर्व में भूखण्ड संख्या 08 पर पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं आवेदित भूखण्डों के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में भूखण्ड संख्या–8 व भूखण्ड संख्या–2 का पुनर्गठन चाहा गया है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि भूखण्ड संख्या–8 की वर्ष–2004 में जारी लीजडीड अनुसार सड़क की चौड़ाई 100 फीट (30 मीटर) दर्शायी गई है तथा भूखण्ड संख्या–2 की वर्ष–2023 में जारी लीजडीड अनुसार उक्त सड़क की चौड़ाई 120 फीट (36 मीटर) दर्शायी गई है। जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड सं. 02 व 08 में सड़क की चौड़ाई 120 फीट (36 मीटर) रखते हुए, भूखण्ड संख्या 08 में से 10 फीट भूमि सडक हेतु समर्पित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत सडक मास्टर विकास योजना 36 मीटर (120 फीट) दर्शित है एवं जोनल विकास योजना में 27.93 मीटर (90 फीट) दर्शित है। उपरोक्त कमिटमेंट के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना में 120 फीट (36 मीटर) कायम किया जाना उचित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि भूखण्ड संख्या 02 पर आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किये जाने का अनुमोदन बी.पी.सी. एल. पी. की 325वी बैठक 12.10.2022 में किया गया था, जिसमें भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 03 व 06 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में ग्राम भोजपुरा में अनुमोदित एवं पट्टेशुदा भूखण्ड संख्या 2 क्षेत्रफल 1397.23 वर्गगज व भूखण्ड संख्या 8 क्षेत्रफल 1333.49 वर्गगज के पुर्नगठन निम्नलिखित शर्त के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में सर्वप्रथम भूखण्ड संख्या 02 हेतु जारी भवन मानचित्र को सक्षम समिति द्वारा निरस्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में 120 फीट सड़क हेतु 10 फीट चौड़ाई की भू–पट्टी को समर्पित किये जाने बाबत् आवेदक से समर्पणनामा लिया जावें। प्रश्नगत सडक पर पूर्व में कमिटमेंट सडक मार्गाधिकार 120 फीट रखते हुए किये गये है। अतः जोनल विकास योजना में सडक मार्गाधिकार कमिटमेंट अनुसार 120 फीट किये जाने हेतु, पृथक से जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25(3) की कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–03 (434 / 03.07.2026)

विषयः– जविप्रा की आवासीय योजना सी स्कीम, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. का उपविभाजन करने बाबत्त।	जोन–01

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. श्रीमती अल्का रानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा द्वारा निजी खातेदारी योजना सी–स्कीम, जयपुर के भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 1193.30 व.ग.(West Part) का उपविभाजन करने हेतु निवेदन किया गया है।
2. उक्त आवासीय भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. का आंवटन/पट्टा तत्कालीन जयपुर सरकार द्वारा दिनांक 05.05.1945 में श्री ठाकुर गिरिराज सिंह पुत्र श्री ठाकुर भवानी सिंह के नाम किया गया है।
3. इसके पश्चात् श्री ठाकुर गिरिराज सिंह पुत्र श्री ठाकुर भवानी सिंह द्वारा भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. में से पश्चिमी हिस्सा क्षेत्रफल 899.50 व.ग. का बेचान दिनांक 10.11.1966 को जरिये विक्रय पत्र द्वारा श्री चम्पालाल बोथरा पुत्र श्री हजारी मल बोथरा को कर दिया।
4. इसके पश्चात् भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. में से पूर्वी हिस्सा क्षेत्रफल 899.50 व.ग. का बेचान दिनांक 10.11.1966 को जरिये विकय पत्र द्वारा श्री ठाकुर गिरिराज सिंह पुत्र श्री ठाकुर भवानी सिंह ने श्रीमती रूपकवंर पत्नि श्री चम्पालाल बोथरा को कर दिया।
5. इसके पश्चात् भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. में से दक्षिणी हिस्सा क्षेत्रफल 1499.16 व. ग. का बेचान दिनांक 10.11.1966 को जरिये विक्रय पत्र द्वारा श्री ठाकुर गिरिराज सिंह पुत्र श्री ठाकुर भवानी सिंह ने श्री शरद कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा एवं श्री विजय कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा जरिये सरंक्षक श्री चम्पालाल बोथरा पुत्र श्री हजारी मल बोथरा को कर दिया।

RajKaj Ref No.:
23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

6. इसके पश्चात् श्रीमती रूपकवंर पत्नि श्री चम्पालाल बोथरा की म्रत्यु दिनांक 31.07.2007 को हो जाने से पूर्व दिनांक 31.03.2007 को रजिस्टर्ड वसीयत द्वारा श्री चम्पालाल बोथरा पुत्र श्री हजारी मल बोथरा के पूर्वी हिस्सा क्षेत्रफल 899.50 व.ग. नाम कर दिया।
7. इसके पश्चात् श्री विजय कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा की मृत्यू दिनांक 01.09.2006 को हो जाने से पूर्व दिनांक 29.08.2006 को रजिस्टर्ड वसीयत (Bombay High Court से दिनांक 22–08–2012 से पंजीकृत करवाई गई) द्वारा श्रीमती अल्का रानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा के नाम अपने हिस्से की समस्त चल–अचल सम्पत्ति नाम कर दिया।
8. इसके पश्चात् श्री शरद कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा व श्रीमती अल्का रानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा द्वारा अपने हिस्से का रजिटर्ड बंटवारनामा दिनांक 03.08.2015 को किया गया जिसके अनुसार भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 1499.16 व.ग में से पश्चिमी हिस्सा जिसकी नाप पश्चिमी भाग जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 59 फीट 6 इंच एवं उत्तर से दक्षिण 105 फीट क्षेत्रफल 694.16 व.ग. श्रीमती अल्कारानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा के नाम एवं पूर्वी हिस्सा जिसकी नाप पूर्वी हिस्सा 69 फीट एवं उत्तर से दक्षिण 105 फीट क्षेत्रफल 805.00 व.ग. का बंटवारा किया गया।
9. इसके पश्चात् भूखण्ड संख्या सी 85 पश्चिमी हिस्सा क्षेत्रफल 694.16 व.ग. में से दक्षिणी पश्चिमी भाग क्षेत्रफल 333.86 व.ग. का बेचान श्रीमती अल्कारानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा द्वारा दिनांक 05. 10.2015 रजिस्टर्ड विक्रय द्वारा किया गया है। इसके पश्चात् भूखण्ड संख्या सी–85 पश्चिमी हिस्सा क्षेत्रफल 360.30 व.ग का स्वामित्व श्रीमती अल्कारानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बौथरा के नाम है।
10. इस प्रकार भूखण्ड संख्या सी–85 जिसका कुल क्षेत्रफल 3298.16 व.ग में से भूखण्ड सख्या सी–85 का पश्चिमी हिस्सा जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 59 फीट 6 इंच उत्त्तर से दक्षिण 55 फीट क्षेत्रफल 360. 30 व.ग. श्रीमती अल्कारानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा के नाम है।
11. इसके पश्चात् श्री चम्पालाल बोथरा पुत्र श्री हजारी मल बोथरा की मृत्यू दिनाक 24.05.2022 को हो जाने से पूर्व दिनांक 29.03.2017 को रजिस्टर्ड वसीयत द्वारा भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 1799.00 व.ग. में से (स्वयं चम्पालाल बोथरा पुत्र श्री हजारी मल बोथरा द्वारा कय किया गया भाग) पश्चिमी भाग जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 59 फीट 6 इंच एवं उत्तर से दक्षिण 126 फीट क्षेत्रफल 833.00 व.ग को श्रीगती अल्का रानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा के नाम कर दिया एवं भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 1799.00 व.ग में से (रूप कवर पत्नी श्री चम्पालाल बोथरा द्वारा कय किया गया भाग) पूर्वी हिस्सा 69 फीट एवं उत्तर से दक्षिण 126 फीट क्षेत्रफल 966.00 व.ग. को श्री शरद कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा के नाम कर दिया ।
12. भूखण्ड संख्या सी–85 जिसका कुल क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. में से भूखण्ड सख्या सी–85 का पूर्वी हिस्सा जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 69 फीट उत्तर से दक्षिण 231 फीट क्षेत्रफल 1771.00 वर्गगज का स्वामित्व श्री शरद कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा के नाम है।
13. वर्तमान में आवेदक श्रीमती अल्कारानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा द्वारा भूखण्ड संख्या सी–85 का पश्चिमी हिस्सा जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 59 फीट 6 इच उत्तर से दक्षिण 180 फीट 6 इंच क्षेत्रफल 1193.30 व.ग. के उपविभाजन हेतु आवेदन किया गया है।
14. आवेदक द्वारा समाचार पत्र में विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 26–03–2026 को कराया गया है। विज्ञप्ति के विरूद्ध आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी है।
15. कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मोके पर भूखण्ड जी+1 निर्मित है। (पैरा 16/एन)
16. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प 10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनाक 31.08.2021 एव दिनाक 20.02.2026 के अनुसार आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त कर परीक्षण किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

17. उक्त उपविभाजन स्वीकृत होने की दशा में उपविभाजन शुल्क नियमानुसार लेय है।

18. उक्त प्रकरण में मूल भूखण्ड व विभाजित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित तालिका व आरेख अनुसार दर्शित है—

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग.	उपविभाजित भूखण्ड सं.	उपविभाजित क्षेत्रफल व.ग
सी—85	3298.16	सी—85 पश्चिमी	1193.30

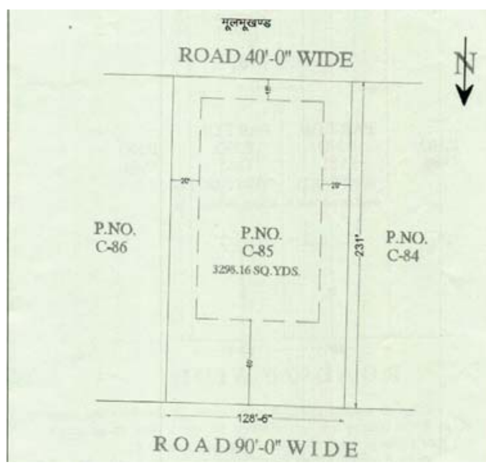
19. प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम—2025 के बिन्दु सं. 4.12 के उपबिन्दु गपप के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसके अनुसार सैटबेक निम्नानुसार है:—

सेटबैक:——

सामने	—	60 फीट
पीछे	—	15 फीट
साईड सेटबैक प्रथम (भूखण्ड 84 की ओर)	—	20 फीट
साईड सेटबैक द्वितीय	—	15 फीट

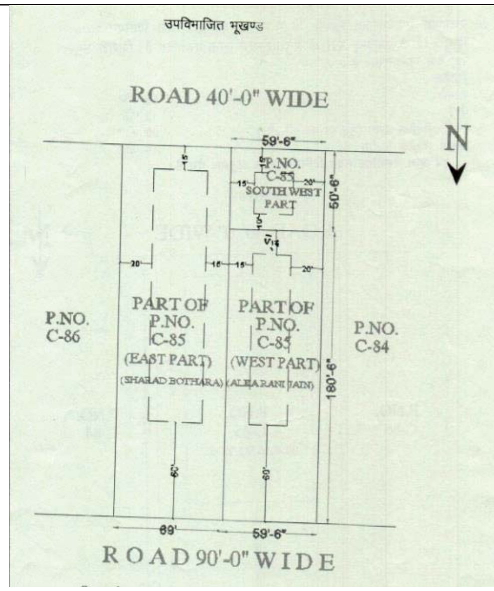
एवं अन्य पैरामीटर भवन विनियम—2025 अनुसार देय है।

मूल भूखण्ड



उपविभाजित भूखण्ड

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved



जविप्रा की आवासीय योजना सी स्कीम, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. का उपविभाजन कर भूखण्ड संख्या सी–85 पश्चिमी भाग क्षेत्रफल 1193.30 व.ग. का उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम है। अतः नविवि की अधिसूचना दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 25000 व.मी. तक के आवासीय भूखण्डों के पुर्नगठन / उपविभाजन की शक्तियां प्राधिकरण स्तर पर दी गई है एवं चूंकि मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया जाने हेतु जोनल समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

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

1. जोन रिपोर्ट अनुसार जविप्रा की आवासीय योजना सी–स्कीम का भूखण्ड सं. सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 वर्गगज का आवंटन तत्कालीन जयपुर सरकार (यू.आई.टी जयपुर) द्वारा दिनांक 05.05.1995 में उक्त भूखण्ड का खालसा पट्टा ठाकुर गिरीराज सिंह के नाम जारी किया गया। तत्पश्चात् उक्त भूखण्ड का बेचान पृथक–पृथक व्यक्तियों को किया गया। वर्तमान में भूखण्ड सं. सी–85 क्षेत्रफल 3298.16 वर्गगज में से पश्चिमी भाग क्षेत्रफल 1193.30 वर्गगज का उपविभाजन (अल्का रानी) द्वारा चाहा गया है।

   जोन द्वारा उपविभाजित भूखण्ड सं. सी–85(मूल भूखण्ड) के प्रस्तावित सैटबेक में पीछे का सैटबेक (40 फीट सडक की ओर) 15 फीट लगाते हुए प्रस्तावित किया गया है, किन्तु भवन विनियम–2025 की अनुसूची–10 (स्कीम–सी) के ब्लॉक–सी के पैरामीट्र्स अनुसार पीछे का सैटबेक 5 फीट अंकित है। जोन रिपोर्ट अनुसार (40 फीट सडक की ओर) जारी साईट प्लान में अग्र सैटबेक 15 फीट दर्शाते हुए जारी किये गये है। अतः जोन द्वारा संलग्न आस–पास के भूखण्डों के साईट प्लान में (40 फीट सडक की ओर) अंकित सैटबेक अनुसार ही रखा जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित उपविभाजित भूखण्ड सं. सी–85 (पश्चिमी भाग) के सामने सी–स्कीम के अनुमोदित योजना मानचित्र में 90 फीट सडक दर्शायी गई है। जोन द्वारा भी प्रस्तुत एजेण्डा नोट में उक्त सडक को 90 फीट अंकित करते हुए प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 की तालिका सं. 2–8 ROW of Major Roads में निम्नानुसार उल्लेख हैः– Prithviraj Marg and Bhagwandas Road shall be 120', however the central park area not to be disturbed. Detailed Plans shall be further attend to the ROW. अतः प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में अंकित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

मार्गाधिकार 120 फीट हेतु आवेदित उपविभाजित भूखण्ड के अग्र भाग में से 15 फीट भू–पट्टी समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

3. भवन विनियम–2025 के बिन्दु सं. 4.12 के उपबिन्दु (viii) अनुसार पूर्व में आंवटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात यथावत रहें।

4. प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव सैटबेक

भवन विनियम–2025 की	**क्षेत्रफल (व. मी. में)**	**अग्र सेटबेक (90 फीट सडक की ओर)**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
सी–85	3298.16	60 फीट	20 फीट	20 फीट	15 फीट

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

उपविभाजन भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	**क्षेत्रफल (व. मी. में)**	**अग्र सेटबेक (90 फीट सडक की ओर)**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखण्ड सं. सी–85 वेस्ट पार्ट	1193.30	60 फीट (समर्पित भूमि सहित)	20 फीट	15 फीट	15 फीट

सामान्य शर्ते

5. प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं किये जाने एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं होने के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में भूखंड के भागों का विक्रय वर्ष 1966 के है अर्थात उपविभाजन/पुनर्गठन नियम आने से पूर्व के है। अतः मूल भूखंड पट्टे शुदा भूखण्ड को माना जाना है अथवा वर्ष 1966 में पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर विक्रय किये गए भूखंडों को मूल भूखंड मानते हुए कार्यवाही की जानी है बाबत समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है तदनुसार प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन/पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में श्री विजय कुमार बोथरा पुत्र श्री चम्पालाल बोथरा की मृत्यू दिनांक 01.09.2006 को हो जाने से पूर्व दिनांक 29.08.2006 को रजिस्टर्ड वसीयत (Bombay High Court) से दिनांक 22.08.2012 से पंजीकृत करवाई गई) द्वारा श्रीमती अल्का रानी जैन पत्नि श्री विजय कुमार बोथरा के नाम अपने हिस्से की समस्त चल–अचल सम्पत्ति नाम कर दिया। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों (स्वामित्व) की जॉच जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में रजिस्टर्ड वसीयतनामा में अंकित क्षेत्रफल (आवेदकों के हिस्सा), खालसा पट्टा में अंकित क्षेत्रफल अनुसार तथा मौका अनुसार भूखण्ड की नापों का मिलान करते हुए कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करते हुए उपविभाजित भूखण्डों का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

9. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। **प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**
समिति का निर्णयः— **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड 90 फीट (27.93 मीटर) सडक मार्गाधिकार दर्शाते हुए जारी की गई है। उक्त सडक मास्टर विकास योजना में 36 मीटर (120 फीट) दर्शित है एवं जोनल विकास योजना में 27.93 मीटर (90 फीट) दर्शित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उपरोक्त सडक पर पूर्व में सडक मार्गाधिकार 120 फीट (36 मीटर) रखे जाने हेतु सडक के एक ओर से 15 फीट भू—पट्टी सडक हेतु समर्पित करवायी गई है। उक्त के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना में 120 फीट (36 मीटर) कायम किया जाना अपेक्षित है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 03, 04 व 06 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम—2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में जविप्रा की आवासीय योजना सी स्कीम, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या सी—85 क्षेत्रफल 3298.16 व.ग. का उपविभाजन निम्नलिखित शर्त के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः—** **1. प्रश्नगत प्रकरण में 120 फीट (36 मीटर) सड़क हेतु भूखण्ड के अग्र भाग में से 15 फीट चौड़ाई की भू—पट्टी को समर्पित किये जाने बाबत् आवेदक से समर्पणनामा लिया जावें।** **2. प्रश्नगत सडक पर पूर्व में कमिटमेंट सडक मार्गाधिकार 120 फीट (36 मीटर) रखते हुए किये गये है। अतः जोनल विकास योजना में सडक मार्गाधिकार कमिटमेंट अनुसार 120 फीट (36 मीटर) किये जाने हेतु, पृथक से जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25(3) की कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः—04 (434/03.07.2026)

विषयः— श्री राजूलाल सैनी पुत्र श्री कानाराम सैनी ग्राम हरनाथपुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 165 मिन, 166, 101 मिन कुल रकबा 15.80 है0 में से खसरा नं. 165/1 रकबा 0.77.14 है0 में से 7207 वर्ग मीटर भूमि पर व्यावसायिक (गेस्ट हाउस) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत । (राजकाज नं. 117363)	**जोन—07**
प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः— 1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय दर्शित है। DPCR के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार गेस्ट हाऊस आवासीय भू–उपयोग में अनुमत गतिविधि है। एकल पट्टा हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तथा न्यूनतम सड़क 18 मीटर होना आवश्यक है। भवन विनियम–2025 अनुसार गेस्ट हाउस गतिविधि को वाणिज्यिक भवनों की श्रेणी में अंकित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 7207 वर्ग मीटर है तथा मार्गाधिकार 60 मीटर उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश दिनांक 26.05.2001 को जारी किये गये है। अतः प्रकण्रा में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि व्यतीत होने के कारण आवेदक द्वारा सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन राज्य सरकार समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जागरूक टाईम्स में दिनांक 13.11.2025 में करवाया गया। जिसके क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश दिनांक 26.05.2001 को जारी किये गये है। उक्त आदेश म्यूचवल हाउसिंग कॉ–ओपरेटिव सोसायटी की योजना शिव नगर–ए हेतु जारी किये गये थे। उक्त योजना का अनुमोदन जविप्रा द्वारा पूर्व में किया जा चुका है। प्रकरण में जारी 90बी के आदेशों में खसरा नं. 165मी, 166, 101मी कुल रकबा 52 बीघा 5 बिस्वा का उल्लेख किया गया है।

   जोन की चैकलिस्ट अनुसार धारा 90बी शुदा भूमि में से 6975.00 वर्गमीटर का बेचान रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा आवेदक को किया गया है। प्रश्नगत भूमि खसरा नं. 165/1 का भाग है, उक्त खसरें का जमाबंदी अनुसार क्षेत्रफल 0.7714 हैक्ट़ है। पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार खसरा नं. 165/1 में कुल 2250.67 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त अंकित की गई है। जोन की राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदक का हिस्सा वर्तमान जमाबंदी अनुसार 6832 वर्गमीटर पर बनता है एवं उक्त के अतिरिक्त आवेदक का 232.00 वर्गमीटर भूमि पर कब्जा है। चैकलिस्ट में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 7207.00 वर्गमीटर (6975+232 वर्गमीटर) अंकित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के स्वामित्व की भूमि एवं क्षेत्रफल विश्लेषण के संबंध में पुनः जॉच कर सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

6. टॉउनशिप पॉलिसी –2025 के बिन्दु संख्या 4.1 (viii) के अनुसार The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it. अतः आवेदित भूमि का 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड रखा जाना है अथवा राशि ली जानी है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट अुनसार भूखण्ड के सैटबेक में स्थाई व अस्थाई निर्माण है एवं वर्तमान में विवाह स्थल संचालित है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के स्थित निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार 232.00 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त रूप से आवेदक के कब्जे है, जिसे आवेदक द्वारा आवेदित भूमि सम्मिलित करते हुए अनुमोदन चाहा गया है। उक्त बढी हुई भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

9. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क के अलाईनमेन्ट में भिन्नता है। प्रश्नगत सड़क निर्मित है एवं भूखण्ड के सामने सड़क के दूसरी ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित शिव नगर–ए योजना स्थित है। अतः उक्त सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेन्ट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत भूमि के सर्वे मानचित्र अनुसार दक्षिणी दिशा में विद्यमान बीटी सडक निर्मित है, उक्त सडक पूर्वी दिशा में स्थित कमिटमेंट शान्ति नगर में 30 फीट दर्शित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में 7207.00 वर्गमीटर भूमि पर गेस्टहाउस प्रयोजनार्थ अनुमोदन चाहा गया है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रकरण में आवेदक के हिस्से में केवल 6832.00 वर्गमीटर भूमि उपलब्ध है। साथ ही जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि की धारा 90बी आदेश वर्ष–2001 में जारी है परन्तु उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी में ही दर्ज है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के स्वामित्व तथा क्षेत्रफल के संबंध में जॉच कर समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–05 (434 / 03.07.2026)

विषयः श्री बलराज उदय पुत्र श्री कानाराम उदय द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1330 / 1298 रकबा 0.1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल भूखंड (अजेंडा संख्या 03, बीपीसी–एलपी समिति की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025), **श्री कस्तूर चन्द पुत्र श्री हेमाराम द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1328 / 1298 रकबा 0. 1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल भूखंड (अजेंडा संख्या 04, बीपीसी–एलपी समिति की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025)** **श्रीमती विधा देवी पत्नी स्व. श्री मोतीराम द्वारा ग्राम दांतली तह. सांगानेर के ख.नं. 1331 / 1298 रकबा 0. 1250 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल भूखंड (अजेंडा संख्या 06, बीपीसी–एलपी समिति की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025) में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा जोनल प्लान की प्रस्तावित 48 मीटर सड़क के संबंध में लिए गए निर्णय को विलोपित / संशोधित किये जाने बाबत। (राजकाज नं. 182196, 182222, 182181)**	**ज़ोन– 09**

प्रश्नगत प्रकरणों में तीन पृथक–पृथक मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्डों का अनुमोदन पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025 में किया गया हैं।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

उक्त प्रकरणों में समिति द्वारा बिंदु संख्या 01 एवं बिंदु संख्या 04 पर निम्न निर्णय लिए गए हैं –

बिंदु संख्या 01:– **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

बिंदु संख्या 04:– **प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 48 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**

प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत पालना रिपोर्ट अनुसार बिंदु संख्या 01 के संबंध में निम्न टिप्पणी की गयी हैं :–

''आवेदक द्वारा अपने प्रार्थना–पत्र में अंकित किया गया है कि टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु सं. 2.3 के उपबिन्दु 4 अनुसार कोई भी व्यक्ति जो अपने लिये एकल पट्टा की अनुमति चाहता है तो उपयोग के लिये स्थानीय निकाय में पंजिकरण करवान आवश्यक्ता नहीं है। उपरोक्तानुसार आवेदक द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः पंजियन की आवश्यक्ता नहीं है।''

प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत पालना रिपोर्ट में बिंदु संख्या 04 के संबंध में निम्न टिप्पणी की गयी हैं :–

''कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर 12 से 15 फीट में ग्रेवल रोड निर्मित है। प्रश्नगत सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 48 मीटर सड़क है।''

ज़ोन द्वारा बिंदु संख्या 04 के संबंध में पैरा 100/एन पर निम्न टिप्पणी की गयी हैं :–

प्रश्नगत 48 मीटर सड़क जोनल विकास योजना की सड़क है। मौका रिपोर्ट अनुसार 48 मीटर सड़क में ग्रेवल सड़क निर्मित है। उक्त ग्रेवल सड़क जविप्रा की स्वीकृत योजना दांतली–सिरोली का भाग है। प्रश्नगत सड़क जविप्रा योजना का भाग होने के कारण जविप्रा द्वारा निर्मित की गई है। सड़क से प्रभावित अधिकांश खसरे जविप्रा स्वामित्व के है। बीपीसी एलपी के निर्णय के बिन्दु संख्या 7 अनुसार प्रकरण में आवेदक द्वारा सेक्टर रोड के निर्माण हेतु समस्त राशि (फ्रन्टेज चार्जेज) जमा कराये गये है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 के एजेण्डा संख्या 233.7 के अनुसार 750 वर्ग मीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड ऐसी सेक्टर सड़क पर स्थित हो, जहॉ कमर्शियल का प्रावधान हो तथा आवेदक सेक्टर कमर्शियल को एकल पट्टे में सम्मिलित कर पट्टा लेना चाहता है तो सेक्टर रोड के निर्माण तथा सड़क के सहारे अन्य सेवायें जैसे बिजली पानी की लाईनें, सीवरेज, ड्रेनेज आदि के विकास पर होने वाले व्यय हेतु आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने का प्रावधान किया गया है।

अतः उक्त निर्णय अनुसार जविप्रा की अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रश्नगत 48 मीटर सड़क का निर्माण किया जाना है तथा बिन्दु संख्या 4 की पालना में सेक्टर रोड के निर्माण की सुनिश्चितता के संबंध में अभियांत्रिकी शाखा से कार्यवाही अपेक्षित है।

प्रकरण में बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 2.3(viii) में उल्लेख हैं कि Any person/ landowner seeking permission for Single Plot Layout for own use shall not be required to register in Local body, जिसके अनुसार प्रश्नगत मिश्रित एकल भूखंड के अनुमोदन हेतु आवेदक को विकासकर्ता पंजीयन किये जाने की आवश्यकता नहीं हैं। बीपीसी एलपी समिति द्वारा 424वीं बैठक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

दिनांक 26.02.2026 में लिए गए निर्णय एवं कार्यालय आदेश दिनांक 26.03.2026 अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग हेतु लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः उक्त प्रावधानों के क्रम में समिति द्वारा तीनो प्रकरणों में बिंदु संख्या 01 पर लिए गए निर्णय को संशोधित किये जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सड़क पर स्थित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4(iii) में उल्लेख हैं कि The developer shall develop all master plan/ zonal plan/ sector plan roads passing through the proposed project area. प्रश्नगत भूमि जोनल प्लान की सड़क से प्रभावित नहीं हैं। साथ ही ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में सेक्टर सड़क के निर्माण हेतु प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज जमा किये गए हैं।

प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार ''उक्त सड़क जविप्रा की स्वीकृत योजना दांतली–सिरोली का भाग हैं एवं प्रश्नगत सड़क जविप्रा योजना का भाग होने के कारण जविप्रा द्वारा निर्मित की गई है। सड़क से प्रभावित अधिकांश खसरे जविप्रा स्वामित्व के है।'' उक्त स्वीकृत योजना दांतली–सिरोली के अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त सड़क का मार्गाधिकार 30 मीटर दर्शित हैं।

अतः पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा जोनल विकास योजना के 48 मीटर सड़क के परिपेक्ष्य में लिए गए निर्णय (बिंदु संख्या 04) के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा पूर्व 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025 में तीनो मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखंड प्रकरणों में बिंदु संख्या 01 व 04 पर लिए गए निर्णयों के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत तीन मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्डों का अनुमोदन पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025 में किया गया हैं। उक्त बैठक में प्रश्नगत भूखण्डों का अनुमोदन जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक पर स्थित होने के क्रम में किया गया था। प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार जविप्रा की योजना दांतली–सिरोली के अनुमोदित मानचित्र अनुसार 30 मीटर दर्शित है। जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का मार्गाधिकार अनुमोदित योजना की 30 मीटर सडक के एक ओर ही प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरणों में उक्तानुसार दर्शित सडक मार्गाधिकार में भिन्नता होने के क्रम में 30 मीटर सडक पर कोई कमिटमेंट/आवंटन के संबंध में जॉच करते हुए एवं जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का मार्गाधिकार अनुमोदित योजना की 30 मीटर सडक के एक ओर किस आधार पर प्रस्तावित किया गया है, के संबंध में स्पष्ट अभिशंषा सहित प्रकरणों को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—06 (434 / 03.07.2026)

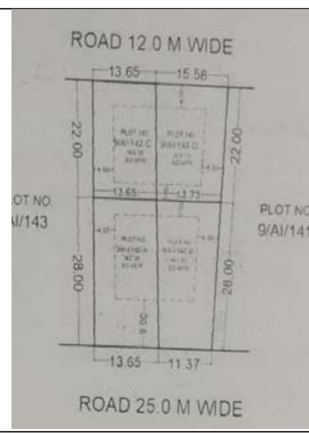
विषयः जविप्रा की रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड संख्या 9 / AI / 142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्गमीटर भूखण्ड के उपविभाजन बाबत। (राजकाजः 45996)	जोन—09

आवेदक का नाम :— श्री गिर्राज मीना पुत्र श्री मोती लाल मीना

भूखण्ड संख्या :— रिंग रोड़ परियोजना मिश्रित भूखण्ड़ सं. —9 / AI / 142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्गमीटर

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. जविप्रा की योजना रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्ग मीटर की लीजडीड दिनांक 17.04.2026 को जगदीश मीना पुत्र भौरी लाल, बद्री नारायण मीना, पुत्र भौरी लाल मीना, गिर्राज मीना पुत्र मोती लाल मीना, ओम प्रकाश मीना पुत्र श्रीकिशन मीना, कैलाश मीना पुत्र कृष्ण मीना, राजेन्द्र मीना पुत्र छोटू राम मीना, प्रहलाद मीना पुत्र भौरी लाल, श्योजी राम पुत्र भौरिया राम, रामफूल मीना पुत्र श्री किशन मीना के नाम से जारी की गई हैं।
2. आवेदकगण द्वारा जविप्रा की योजना रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्ग मीटर में से भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—ए क्षेत्रफल 382.20 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—बी क्षेत्रफल 351.37 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—सी क्षेत्रफल 300.30 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—डी क्षेत्रफल 322.13 वर्ग मीटर का उपविभाजन / पुनर्गठन करने हेतु आवेदन किया गया है।
3. नोटशीट के पैरा संख्या 10 / एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके की माप जारी साईट प्लान अनुसार है एवं मौके पर भूखण्ड रिक्त है।
4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्ग मीटर में से भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—ए क्षेत्रफल 382.20 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—बी क्षेत्रफल 351.37 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—सी क्षेत्रफल 300.30 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—डी क्षेत्रफल 322.13 वर्ग मीटर का उपविभाजित स्थल माानचित्र प्रस्तुत किये है जिनके अनुसार उपविभाजन किये जाने की स्थिति निम्नानुसार हैः —

अनुमोदित मानचित्र अनुसार भू.सं. 9 / AI / 142	प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार
	

उक्तानुसार भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्ग मीटर में से भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—ए क्षेत्रफल 382.20 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—बी क्षेत्रफल 351.37 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या 9 / एआई / 142—सी क्षेत्रफल 300.30 वर्ग मीटर, भूखण्ड सख्या 9 / एआई / 142—डी क्षेत्रफल 322.13 वर्ग मीटर का उपविभाजन किये जाने पर मूल सैट बैक यथावत रखने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र मिलता है। अतः नियमानुसार पैरामीटर्स रखते हुये पुनर्गठन / उपविभाजन किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण रिंग रोड़ परियोजना के मिश्रित भूखण्ड़ सं. 9/AI/142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्गमीटर के मूल भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक (25 मीटर	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक (12 मीटर सड़क
9/AI/142	1356.00	9 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर

प्रकरण में जविप्रा कार्यालय आदेश दिनांक 22.05.2026 अनुसार रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड उपविभाजन पश्चात् सभी उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल न्यूनतम 300 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रकरण में उपविभाजित भूखंडो में सेटबैक नविवि आदेश दिनांक 31.08.2021 एवं भवन विनियम–2025 के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव (निम्न तालिका) अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं।

उपविभाजन पश्चात प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

उपविभाजित भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
9/AI/142–A	382.20	**9 मीटर** (25 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर**	–	3.0 मीटर
9/AI/142–B	351.37	**9 मीटर** (25 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर**	–	3.0 मीटर
9/AI/142–C	300.30	**4.5 मीटर** (12 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर**	–	3.0 मीटर
9/AI/142–D	322.13	**4.5 मीटर** (12 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर**	–	3.0 मीटर

2. प्रश्नगत प्रकरण मिश्रित भूखंड के उपविभाजन का होने एवं उपविभाजित भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 1356.00 वर्गमीटर (1621.76 वर्गगज) हैं, जो की 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।

<u>सामान्य बिन्दुः–</u>

3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूखंड पर पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन होने के स्थिति में उक्त मानचित्रों को निरस्त किये जाने के सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड के अनुसार मौके पर भूमि उपलब्ध होने के संबंध मे जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता से सत्यापन पश्चात् प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 05 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् जविप्रा की योजना रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड संख्या 9/AI/142 क्षेत्रफल 1356.00 वर्गमीटर का जविप्रा आदेश दिनांक 22.05.2026 के तहत् उपविभाजन निम्नलिखित शर्त के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रकरण में मूल भूखण्ड (मिश्रित) का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।

एजेण्डा संख्याः–07 (434/03.07.2026)

विषयः– श्रीमती कौशल्या देवी के ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 532 रकबा 0.04 हैक्टेयर, 753/535 रकबा 0.1267 हैक्टेयर, 533 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 534 रकबा 0. 08 हैक्टेयर, 740/401 रकबा 0.0550 हैक्टेयर, 745/536 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 722/408 रकबा 0.01 हैक्टेयर कुल किता 07 कुल रकबा 0.3717 हैक्टेयर (3717 व.मी.) भूमि पर आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ बीपीसी–एलपी की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णय बाबत। (राजकाजः 08937)	जोन–09

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय एकल भूखंड का अनुमोदन पूर्व में बीपीसी–एलपी की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में किया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के कुल 07 किता में से खसरा संख्या 740/401 एवं 722/408 की किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज थी, जो की प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश जारी किये जाने के पश्चात राजस्व जमाबंदी में आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज किये गए हैं। उक्त के क्रम में 409वीं बैठक में समिति द्वारा बिंदु संख्या 03 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–

बिंदु संख्या 03:– ***प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित खसरा नं. 740/401, 722/408 की भूमि धारा 90ए से पूर्व किस्म गै.मु.रास्ते में होने के क्रम में उक्त खसरों को रास्ते हेतु कायम किया जावें।***

उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिसके अनुसार ज़ोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी के क्रम में प्रकरण बीपीसी–एलपी की 430वीं बैठक दिनांक 14.05.2026 में रखा गया एवं समिति द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–

प्रकरण में जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में पूर्व में आवासीय एकल पट्टा जारी हैं जिसमे निजी खातेदारी के खसरा संख्या 720/408 व 721/408 (किस्म गै. मु. रास्ते) को आवासीय में संपरिवर्तित करते हुए आवासीय पट्टा जारी किया गया हैं। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जारी आवासीय एकल पट्टे में गै.मु. रास्ते की भूमि को किस आधार पर भूखंड में सम्मिलित किया गया हैं, के संबंध में जोन स्तर से परीक्षण कर प्रश्नगत प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखा जावे।

उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्न टिपण्णी प्रस्तुत की गयी हैं:–

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

''उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि के उत्तर दिशा में जारी एकल पट्टा (ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 721/408 रकबा 0.0300 हैक्ट, 407/683 रकबा 0.0400 हैक्ट, 409 रकबा 0.1300 हैक्ट, 725/529 रकबा 0.1700 हैक्ट, 720/480 रकबा 0.0100 हैक्ट, 724/529 रकबा 0.0900 हैक्ट, 764/407 रकबा 0.0356 हैक्ट कुल किता 07 कुल रकबा 0.5056 हैक्ट) की पत्रावली का परीक्षण किया गया।

प्रश्नगत प्रकरण बीपीसी एलपी समिति की 371वीं बैठक दिनांक 22.10.2024 में प्रस्तुत किया गया था। समिति द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा के बिन्दु संख्या 3 में अंकित किया गया है कि 'प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.09.2023 को की गई है। आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा की ओर खसरा नंबर 722/408 एवं खसरा नंबर 740/401 किस्म गै.मु. रास्ता को धारा 90–ए की कार्यवाही के उपरांत आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरित किया जा चुका है। उक्त धारा 90ए के आदेश दिनांक 01.10.2023 को जारी है। दोनों धारा 90ए के आदेश लगभग एक ही समय जारी किये गये है। उपरोक्त खसरों की निरन्तरता में उत्तर दिशा की ओर खसरा नंबर 428 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। प्रश्नगत खसरा नंबर उत्तर दिशा में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक में निहित होंता है। वर्तमान में उक्त खसरें योजना से लगते हुए स्थित है, जिसका अधिकतम भाग सैक्टर सड़क की 18 मीटर में प्रस्तावित है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गैर मुमकिन रास्ता का मार्गाधिकार 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। उक्त खसरो को मध्य से 9–9 मीटर भूमि लेते हुए यदि 18 मीटर प्रस्तावित किया जाता है तो पूर्व अनुमोदित योजना पैराडाईज के पार्क एवं अनुमोदित भूखण्ड प्रभावित होते है तथा आवेदित भूमि भी दो भागों में विभक्त होती है। उक्त के अतिरिक्त पत्रावली में संलग्न दस्तावेज में खसरा नं. 463 व 410 के खातेदार का शपथ पत्र संलग्न किया गया है जिसमें उक्त खसरे के आस–पास स्थित अन्य खसरें स्वयं आवेदक के होने का उल्लेख किया गया है एवं उक्त खसरों को पृथक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होना अवगत करवाया गया है। अतः उक्त खसरा नं. 721/408, 720/408 किस्म गै.मु. रास्ता के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।'

प्रकरण में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि '' समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के मध्य खसरा नं. 721/408, 720/408 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है,जिसका धारा 90ए के आदेश में वर्गीकरण गै.मु.आवासीय किया जा चुका है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त खसरें निजी खातेदारी के नाम होने के क्रम में उक्त भूमि की 90ए की गई है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत भूमि को मौके पर निर्मित 18 मीटर डामर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है किन्तु प्रश्नगत भूमि एवं निर्मित 48 मीटर सैक्टर सडक के मध्य खसरा नं. 726/542 आवेदक के नाम दर्ज है एवं जविप्रा के नाम दर्ज भूमि स्थित है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व हुए कमिटमेंट के मध्यनजर प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट अनुसार रखते हुए विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05 से 09 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि का मानचित्र अनुमोदन कतिपय शर्तों के अधीन किया जाने का निर्णय लिया गया। ''

अतः उपरोक्तानुसार आवेदित भूमि में गै. मु. रास्ते (721/408 एवं 720/408) को सम्मिलित कर ईकजाई एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन किया गया है।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 740/401 एवं 722/408 की भूमि को पूर्व कमिटमेंट अनुसार प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत टिपण्णी के क्रम में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में बिंदु संख्या 03 पर लिए गए निर्णय पर पुनःविचार किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी दिशा में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक प्रस्तावित है, जो कि मौके पर निर्मित है तथा प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में गै.मु. रास्ते की भूमि को सम्मिलित करते हुए आवासीय एकल पट्टा जारी किया गया है। खसरा नं. 740/401, 722/408 की भूमि की किस्म गै.मु.रास्ते निजी खातेदारी दर्ज थी। उक्त भूमि की धारा 90ए की जाकर आवासीय दर्ज है। राजस्व विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 17.12.2019 अनुसार नगरीय स्थानीय निकायों में धारित भूमियों का अंकन जमाबंदी में करते समय उनकी किस्म आबादी भूमि दर्ज कर दी जावें। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि से लगते हुए उत्तरी दिशा में आवासीय एकल पट्टा जारी हैं जिसमे किस्म गै.मु.रास्ते निजी खातेदारी के खसरा संख्या 720/408 व 721/408 को आवासीय में संपरिवर्तित करते हुए आवासीय पट्टा जारी किया गया हैं। अतः जोन उपायुक्त द्वारा प्रश्नगत भूमि के पश्चात् गै.मु.रास्ते की निरन्तरता संभव नही होने के कारण खसरा नं. 740/401, 722/408 को सडक हेतु कायम किये जाने का कोई औचित्य नही होने के दृष्टिगत प्रश्नगत प्रकरण में भी खसरा नं. 740/401, 722/408 की भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल पट्टा जारी करने की अभिशंषा की गई। उपरोक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चात् खसरा नं. 740/401, 722/408 की भूमि की किस्म राजस्व रिकॉर्ड में आबादी दर्ज है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 को विलोपित करते हुए, निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–08 (434/03.07.2026)

विषयः– विनायक कृपा लैण्डमार्क एल.एल.पी. एवं अजय अग्रवाल के ग्राम सिरोली तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसेरा नं. 1569 रकबा 0.74 हैक्टेयर एवं 1568/3317 रकबा 0.17 हैक्टेयर, कुल किता 2 रकबा 0.91 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन–09
धारा 90बी आदेश की दिनांकः– 15.10.2009 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–	राजकाजनं: 366463
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं परन्तु उक्त सड़क की अलाइनमेंट पूर्व कमिटमेंट की सड़क से भिन्न हैं। उक्त सड़क पूर्वी दिशा में अनुमोदित योजना कान्हा एन्क्लेव से पश्चिमी दिशा में अनुमोदित योजना बालाजी एन्क्लेव तक जाती हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क पर खसरा संख्या 3425/1568 की भूमि का एकल पट्टा पूर्व कमिटमेंट की अलाइनमेंट अनुसार जारी किया गया हैं।	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

उक्त के परिपेक्ष्य में प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा 429वीं बैठक दिनांक 20.04.2026 में निम्न निर्णय लिया गया हैं –

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट में भिन्न दर्शित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के एक छोर से दूसरे छोर तक अलाईन्मेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से जॉच करते हुए प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

उक्त निर्णय के क्रम में प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्न टिप्पणी प्रस्तुत की गयी हैंः–

(एल.पी.) की 429वी बैठक दिनाक 20.04.2026 (एजेण्डा संख्याः–04) में लिए गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सडक पर स्थित पूर्व में किये गये कमिटमेंट का अंकन कर 18 मीटर सडक का संशोधित अलाईनमेंट का मानचित्र प्रेषित किया गया है, जो कि पूर्व में किये गये कमिटमेंट के क्रम में उचित है।

प्रश्नगत सडक के संबंध में आवेदित भूमि के लगते हुए पूर्व में जारी एकल पट्टा भूखंड के प्रकरण में बीपीसी (एल.पी.) की 335वी बैठक दिनाक 12.05.2023 में लिये गये निर्णय अनुसार जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के अलाईमेंट परिवर्तन हेतु पृथक से नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जानी थी, जिसकी पालना के सम्बन्ध में जोन द्वारा उल्लेख नहीं है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत लेख है कि बीपीसी (एल.पी.) की 335वी बैठक दिनाक 12.05.2023 की अनुपालना में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के अलाईमेंट परिवर्तन बाबत की गई कार्यवाही से बीपीसी (एल.पी.) को अवगत करवाते हुए आवश्यक होने पर संशोधित अलाईनमेंट अनुसार प्रस्ताव बीपीसी (एल.पी.) को प्रेषित करावे।

उक्त उल्लेखित प्रकरण (335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023) के संबंध में जोन द्वारा टिप्पणी की गयी हैं कि *''ग्राम सिरोली के खसरा संख्या 3425/1568, क्षेत्रफल 3361.65 वर्ग मीटर के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन की पत्रावली का परीक्षण किया गया। पत्रावली में उपलब्ध तथ्यों में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के अलाईमेंट परिवर्तन हेतु की गई कार्यवाही का उल्लेख नहीं है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण के साथ एलाईनमेंन्ट परिवर्तन की कार्यवाही सुनिश्चित कर ली जावेगी।''*

अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को कमिटमेंट अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना हैं।

2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक व्यावसायिक (60 मीटर जोनल प्लान की सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक) दर्शित हैं। प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क पर स्थित नहीं होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक नीति लागु नहीं हैं। प्रकरण में सम्पूर्ण आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 15.10.2009 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी हैं। अतः प्रकरण में सम्पूर्ण आवेदित भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं जिसके कारण प्रश्नगत भूमि दो भागो में विभाजित होती है (पार्ट–ए व पार्ट–बी)। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उत्तरी भाग (पार्ट–बी, 121.02 वर्गमीटर) को सेटबैक पश्चात पर्याप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता हैं। अतः प्रकरण में पार्ट–बी के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के संबंध में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं एवं विकासकर्ता का पंजीयन नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदक से शपथ पत्र अथवा पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन द्वारा की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

5. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट में प्रकरण में आवेदक/विकासकर्ता डिफॉल्टर होने के संबंध में तथ्य ज्ञात नहीं होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदक डिफॉल्टर नहीं होने के संबंध में सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में धारा 90बी आदेश दिनांक 15.10.2009 को जारी किये गए हैं, जिसे एक वर्ष से अधिक अवधि होने के कारण बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.2021 के क्रम में प्रकरण में पुनः विज्ञप्ति दिनांक 26.02.2026 को जारी की गयी हैं एवं उक्त के क्रम में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ती प्राप्त नहीं हुई हैं।
7. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की तरफ टीनशेड का निर्माण हैं। अतः प्रकरण में स्थित निर्माण के संबंध में न.वि.वि. द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.03.2026 अनुसार कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से की जावे।

सामान्य शर्तेः–

8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। प्रकरण में 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 जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना अनुसार आवासीय एवं आंशिक व्यावसायिक (60 मीटर जोनल प्लान की सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक) दर्शित हैं। प्रश्नगत भूमि 30 मीटर सडक पर स्थित नही है। अतः आवासीय एकल भूखण्ड प्रयोजनार्थ मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 04 से 12 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम किया जावें। उक्त के संबंध में पृथक से जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25(3) की कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें।**

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

2. आवेदित भूमि के उत्तरी भाग (पार्ट–बी, 121.02 वर्गमीटर) को सेटबैक पश्चात पर्याप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने के संबंध में जोन स्तर से जॉच की जावें। यदि पर्याप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है उक्त स्थित में उक्त भाग को खुले के रूप में रखा जावें। उक्त का अंकन मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
4. 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–09 (434/03.07.2026)

विषयः– मैसर्स अनंता डवलपर्स पुत्र श्री पार्टनर दिनेश चन्द शर्मा व आशा मोदी द्वारा ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 214 रकबा 0.45, ख. 215 रकबा 0.43, ख. 218 रकबा 0.36, ख. 240 रकबा 0.19, ख. 241 रकबा 0.2, ख. 242 रकबा 0.02, ख. 249 रकबा 0.15, ख. 970/250 रकबा 0.1575 तथा खसरा 969/250 रकबा 0.1575 कुल किता 09 कुल रकबा 2.1150 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 429191)	जोन–11

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एचआईजेड दर्शित है। नविवि के आदेश

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 एचआईजेड भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम सारंगपुरा की मूल आबादी के खसरा नंबर 380 के 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपॉर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना रॉयल रेजीडेन्सी फेज प्रथम से 12 मीटर में 3.75 बीटी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उल्लेखनीय है कि योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–I एवं वर्तमान में आवेदित योजना के मध्य जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार पूर्व अनुमोदित योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–I की योजना सीमा के जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित भाग की निरन्तरता में आवेदित भूमि स्थित है, उक्त भाग में जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार 12.8 मीटर में सडक उपलब्ध है। संलग्न गूगल मानचित्र व सर्वे मानचित्र अनुसार वर्तमान में जोनल विकास योजना की सडक सम्पूर्ण मार्गाधिकार विकसित दर्शित नही है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत भूमि में प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेंन्ट जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक लगभग 6.68 मीटर से 8.09 मीटर तक भिन्न दर्शित है, आवेदक द्वारा आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में स्थित निजी खातेदारी की आवासीय योजना रॉयल रेजीडेन्सी फेज प्रथम में दर्शित 30 मीटर सेक्टर सडक के अलाईमेंन्ट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के सहारे–सहारे सडक की चौडाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने की पालना में आवेदित भूमि का यू–2 भू–उपयोग में होने तथा 30.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. केसी–06, केसी–07 (खातेदार हेतु प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड) एवं जेसी–01 से जेसी–08(जविप्रा हेतु प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड) को न्यूनतम 12 मीटर की चौडाई में पहुँच मार्ग उपलब्ध नही होता है। प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्डों को पहुँच मार्ग हेतु न्यूनतम 12 मीटर की चौडाई में भूमि उपलब्ध करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि के खसरा नं 242 गै.मु. चाह दर्ज है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त खसरें की भूमि को सुविधा क्षेत्र की भूमि सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित किया गया है। जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 04.05.2026 में गै.मु.चाह मौके पर स्थित होने की स्थिति में उक्त खसरें को यथावत रखते हुए रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले रखे जाने का उल्लेख है एवं गै.मु.चाह मौके पर स्थित नही होने की स्थिति में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

''योजना होने की स्थिति में गैर मुमकिन चाह के खसरे को यथासम्भव पार्क के अन्तर्गत यथावत सम्मिलित करते हुए रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर हेतु खुला क्षेत्र रखा जावे। उक्तानुसार गैर मुमकिन चाह के खसरे को पार्क में सम्मिलित नही किये जाने की स्थिति में समान क्षेत्रफल की भूमि पार्क में अतिरिक्त रूप से सम्मिलित करते हुए रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्रस्तावित की जावे। साथ ही गैर मुमकिन चाह के स्थान पर पाईप के माध्यम से भूमिगत रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का प्रावधान रखा जावे।,

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उक्त आदेश के क्रम में मौके स्थिति के संबंध में जॉच कर आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार पार्क हेतु ईकजाई रूप से न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
10. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि राजस्व ग्राम सारंगपुरा की मूल आबादी के खसरा नंबर 380 के 500 मीटर की परिधि में स्थित है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना रॉयल रेजीडेन्सी फेज प्रथम से 12 मीटर में 3.75 बीटी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उल्लेखनीय है कि योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–I एवं वर्तमान में आवेदित योजना के मध्य जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक स्थित है। पूर्व अनुमोदित योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–I के मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित भाग की निरन्तरता में आवेदित भूमि स्थित है, उक्त भाग में जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार 12.8 मीटर में सडक उपलब्ध है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 03, 05, 06 व 08 से 12 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि में से सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी पृथक करने पर योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होता है। पूर्व में एक अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत योजना में भी 2 हैक्टै़ तक के प्रावधान लागू किये जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जावें। उक्त के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावे।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 242 गै.मु.चाह के संबंध में जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 04.05.2026 के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।**
4. **प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. केसी–06, केसी–07 (खातेदार हेतु प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड) एवं जेसी–01 से जेसी–08(जविप्रा हेतु प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड) को न्यूनतम 12 मीटर की चौडाई में पहुॅच मार्ग उपलब्ध होने के**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

उपरान्त ही उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।

5. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार पार्क हेतु न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (434/03.07.2026)</u>

विषयः– मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक काला द्वारा ग्राम नरवरिया तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 887/704, 707, 882/705, 884/706 कुल कित्ता 04 कुल रकबा 1.9000 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "VRB VEDANTA GREENS" योजना में 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार निर्धारण को समिति द्वारा मान्य किये जाने के बाबत। (राजकाज नं. 380323)	**जोन–11**

प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 426वीं बैठक दिनांक 20.04.2026 में रखा जाकर आवासीय योजना "VRB VEDANTA GREENS" का सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं 02 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं–

''प्रश्नगत भूमि के सामने ग्राम नरवरिया से ग्राम लक्ष्मीनारायणपुरा जाने वाली सड़क मार्गाधिकार 18 मीटर किये जाने हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान संख्या 3.5.2 (vii) (c) में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए आवश्यक कार्यवाही की जावे।''

उक्त निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा प्रकरण में योजना के सामने ग्राम नरवरिया से ग्राम लक्ष्मीनारायणपुरा जाने वाली सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारण किये जाने के संबंध में जोन द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार जोन द्वारा दिनांक 11.06.2026 को सार्वजनिक सूचना दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में जारी की गई हैं।

प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार *''सडक मार्गाधिकार का निर्धारण से पूर्व सडक/रास्ते का विवरण देते हुए दो स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रसारित कर 10 दिवस हेतु आपत्ति / सुझावों आमंत्रित किये जावेंगे। प्राप्त आपत्तियों / सूझावों का निस्तारण करते हुए ले–आउट प्लान समिति द्वारा सडक/रास्ते का मार्गाधिकार निर्धारित किया जावेंगा।'* का उल्लेख हैं।

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किये जाने के संबंध में जारी विज्ञप्ति लोकसूचना पर जोन से आपत्ति/सुझाव प्राप्त होने की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण में उपरोक्त वर्णित सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर मान्य किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 426वीं बैठक दिनांक 20.04.2026 में लिये गये निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के सामने ग्राम नरवरिया से ग्राम लक्ष्मीनारायणपुरा जाने वाली सड़क मार्गाधिकार 18 मीटर किये जाने के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

प्रावधान संख्या 3.5.2 (vii) (c) के अनुसार जोन द्वारा दिनांक 11.06.2026 को सार्वजनिक सूचना जारी की गई। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त सार्वजनिक सूचना के क्रम में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के सामने ग्राम नरवरिया से ग्राम लक्ष्मीनारायणपुरा जाने वाली सड़क मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित करते हुए जोन द्वारा की गई कार्यवाही को मान्य किया गया। उक्त 18 मीटर सड़क के मार्गाधिकार में कोई अतिक्रमण नही होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे व उक्त 18 मीटर सडक के अलाइनमेंट का विवरण पृथक से मास्टर प्लान शाखा में दर्ज किया जावे, जिससे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान संख्या 3.5.2 (vii)(c) के अनुसार प्रश्नगत 18 मीटर सडक को उक्त क्षेत्र के भविष्य में बनने वाले मास्टर प्लान/जोनल प्लान में समायोजित किया जा सके।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (434/03.07.2026)</u>

विषयः– मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा द्वारा ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपूरावाला तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 106, 109 व 110 कुल किता 03 कुल रकबा 1.21 हैक्ट, भूमि पर आवासीय योजना "VRB SPARKLE PHASE-I Extn." योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज पत्रावली संख्या 04315)	जोन–11

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 426वीं बैठक दिनांक 23.03.2026 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नहीं हुए। समिति द्वारा नोट किया गया की प्रश्नगत भूमि के मध्य से जविप्रा स्वामित्व की पट्टीनुमा भूमि (खसरा संख्या 109, किस्म बारानी) गुज़र रही हैं, जिसे आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना मानचित्र में सम्मिलित करते हुए प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा ज़ोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया की प्रश्नगत खसरा संख्या 109 की किस्म के संबंध में गत राजस्व रिकॉर्ड का परीक्षण किया जावें। योजना में राजकीय भूमि सम्मिलित होने/खसरें में बढी हुई भूमि/अतिरिक्त भूमि के संबंध गठित समिति की रिपोर्ट के आधार पर बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निर्णय लिये जाने के उपरान्त प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गई हैः–

"मुताबिक मिसल एवं मिलान क्षेत्रफल के वर्तमान खसरा नंबर 109 जिसके गत नंबर 33 है एवं मिसल संवत 2011 से 2030 अनुसार किस्म बारानी अवल दर्ज है । वर्तमान मे उक्त खसरा 109 रकबा 0.0600 किस्म बारानी जविप्रा दर्ज है । जमाबंदी ए मिसल मिलान सलंगन कर प्रस्तुत है उक्त योजना मे बढी हुई भूमि /अतिरिक्त भूमि नहीं है, का उल्लेख किया गया है।"

<u>प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार है :–</u>

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित योजना ''वीआरबी स्पार्कल फेज–1 विस्तार'' को पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी स्पार्कल फेज–1 के विस्तार के रूप में प्रस्तावित गयी हैं। बीपीसी–एलपी समिति द्वारा 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 को टाउनशिप पालिसी–2024 के संबंध में निर्णय लेते हुए बिंदु संख्या 06 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः–

"पूर्व में अनुमोदित प्रकरणों में संशोधन/एक्टेन्शन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"

ज़ोन द्वारा प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना वीआरबी स्पार्कल फेज–प्रथम की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पूर्व में अनुमोदित योजना वीआरबी स्पार्कल फेज–प्रथम के भू.सं. 404 में से 20.50 व.मी. एवं 405 में से 109.11 व.मी. भूमि 12.0 मीटर सड़क हेतु निःशुल्क जविप्रा को समर्पित की गई है। जोन द्वारा उक्त दोनों भूखण्ड़ 404 व 405 का स्वामित्व वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. के पक्ष में होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्डों का भाग समर्पित करते हुए प्रस्तावित किये गये पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. बिन्दु सं. 02 पर प्रस्तावित पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने की स्थिति में पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी स्पार्कल फेज–1 के मूल मानचित्र में हो रहे संशोधन का अंकन होने उपरान्त योजना का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदित भूमि के मध्य जविप्रा स्वामित्व का खसरा नं. 109 किस्म बारानी स्थित है। उक्त खसरें की भूमि को योजना मानचित्र में सम्मिलित करते हुए आवासीय भूखण्ड व योजना की आंतरिक सडकों का भाग प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरा संख्या के संबंध में धारा 90ए आदेश में निम्न टिप्पणी का उल्लेख किया गया हैं–

"आवेदक द्वारा खसरा नं. 109 रकबा 0.06 हैक्ट. भूमि टॉउनशिप पॉलिसी–2010 के बिन्दु संख्या 12 (स) के क्रम में जविप्रा स्वामित्व की भूमि का राशि जमा कराते हुए आवेदित योजना करते हुए मानचित्र अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया है। अतः खसरा नं. 109 रकबा 0.06 हैक्ट. हेतु नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाते हुए योजना में सम्मिलित किया जावे।"

टाउनशिप पॉलिसी–2024 में सरकारी भूमि के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"In case where Government land (Siwai Chak or Rasta, Pathway, etc.) belonging to local authority having an area of 10% of the scheme or 5Ha. (which ever is less)is falling within the proposed scheme area and if, that Government land does not have an independent approach, then in order to facilitate contiguous development of the scheme the Government/ local body may allot such land on reserve price/ DLC rate whichever is more or in lieu of Govt. land 60% of saleable developed plots (residential, group housing plot and commercial in the overall ratio of the scheme) shall be reserve for local authorities. In case the Government land exceeds 10% of the scheme area/ more than 2 Ha. area, prior approval of State Government shall be obtained. In case of Govt. land is less than 10% of scheme area and also less than 2 ha, Govt. approval will not be required."

उपरोक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश अदिती सिंह पुत्री अजय सिंह के नाम जारी किये गए हैं एवं ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु आवेदन वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. जरिये उमा शंकर शर्मा द्वारा किया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का बेचान अदिती सिंह द्वारा मेसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. जरिये निदेशक विकास सैनी को किया गया हैं एवं प्रकरण में कार्यवाही किये जाने हेतु कंपनी के बोर्ड ऑफ़ डायरेक्टर्स द्वारा श्री उमा शंकर शर्मा को अधिकृत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की 90ए दिनांक 04.03.2024 को जारी की गयी हैं, जिसे एक वर्ष से अधिक अवधि हो गयी हैं। उक्त के क्रम में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिए गए नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

2021 अनुसार प्रकरण में सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रकाशित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक की नियमानुसार निर्मित होने के उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में नियमानुसार आवसीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भाग में ई.डब्लू.एस / एल.आई.जी भूखंड प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा स्वामित्व की पट्टीनुमा भूमि (खसरा संख्या 109, किस्म बारानी) गुज़र रही हैं, जो कि आवेदित भूमि में सम्मिलित किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त खसरा नं. 109 जिसके गत नंबर 33 है, मिसल संवत 2011 से 2030 अनुसार किस्म बारानी अवल दर्ज है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित योजना '' VRB SPARKLE PHASE-I **के विस्तार के रूप में प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत योजना को पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी स्पार्कल फेज–प्रथम की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त 12 मीटर सडक हेतु वीआरबी स्पार्कल फेज–प्रथम के भू.सं. 404 में से 20.50 व.मी. एवं 405 में से 109.11 व.मी. भूमि सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है। उक्तानुसार प्रस्तावित पहुँच को समिति द्वारा मान्य किया गया।**

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 03 व 05 से 10 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''VRB SPARKLE PHASE-I Extn.**'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **पूर्व अनुमोदित वीआरबी स्पार्कल फेज–प्रथम के भू.सं. 404 एवं 405 में से भूमि 12 मीटर सड़क हेतु समर्पित किये जाने के क्रम में उक्त योजना के मूल मानचित्र में संशोधन किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 109 की भूमि को आवेदित भूमि में सम्मिलित किये जाने के क्रम में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 4.2(i) अनुसार उक्त खसरा नं. 109 की भूमि के क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत भूखण्ड 12 मीटर सडक पर जविप्रा के पक्ष में सृजित किया जावें।**
3. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. / विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

एजेण्डा संख्याः—12 (434 / 03.07.2026)

विषयः—आवेदक बुरी चैम्बर जरिये श्री चान्दकरण पुत्र श्री भंवर चौधरी, श्रीमती संतोष पत्नि श्री नंदकिशोर, सरजू पत्नि श्री औंकार, सीताराम पुत्र श्री रामचंद्र के ग्राम निमेड़ा तहसील कालवाड़ के खसरा नम्बर 703 / 369, 704 / 369 कुल किता 02 रकबा 1.5302 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना ''आदर्श नगर विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 430060)	**जोन—12**

धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 18.05.2026

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 22.05.2026

प्रकरण में बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को वर्तमान में मोके पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रामा पॉम कोस्ट की 12 मीटर सड़क एवं आदर्श नगर की 9 मीटर सड़क से होते हुए जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 233.13 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित हैं एवं 1219.32 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर दर्शित भूमि एवं लैंड लॉस भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय योजना का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क / प्लेग्राउंड एवं आवासीय भूखंड व अन्य भूमि की ओर 1.5 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के क्रम में योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित पब्लिक यूटिलिटी भूखंड को केवल 5.88 मीटर का फ्रन्टेज दर्शाया गया हैं एवं उक्त भूखंड में मोबाइल टावर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त मोबाइल टावर को अन्य स्थान पर प्रस्तावित करते हुए पुब्लिक यूटिलिटी भूखंड को न्यूनतम 6 मीटर फ्रन्टेज कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 54 को न्यूनतम 6 मीटर फ्रन्टेज कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखंड संख्या 01 से 16 के सामने प्रस्तावित 9 मीटर सड़क की लम्बाई 100 मीटर से अधिक (111.67 मीटर) प्राप्त हो रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त सड़क की लम्बाई टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुरूप रखते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखंड एवं आवासीय भूखंड के मध्य 3 मीटर लेन दर्शायी गयी हैं। उक्तानुसार लेन प्रस्तावित किये जाने के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी—2024 में कोई प्रावधान उल्लेखित नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त 3 मीटर लेन को फुटकर व्यावसायिक भूखंड में सम्मिलित करते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रश्नगत योजना मानचित्र में केवल 1 मोबाइल टॉवर प्रस्तावित किया गया हैं। प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 1.0 हेक्टेयर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में न्यूनतम 2 मोबाइल टॉवर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी—2024 अनुसार 3 मीटर लेन की भूमि को सम्मिलित करते हुए फुटकर व्यावसायिक भूखंडों में दुकानों की प्लानिंग किया जाना आवश्यक हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित हैं। उक्त के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

10. प्रकरण में खातेदारों द्वारा 'डी' केटेगरी का विकासकर्ता पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

    उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होगें।
12. प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 से 15 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''आदर्श नगर विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में लैण्ड लॉस एवं कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रकरण में प्रस्तावित पार्क/प्लेग्राउंड एवं आवासीय भूखंड व अन्य भूमि की ओर 1.5 मीटर लेन कायम की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

3.	**प्रस्तावित योजना मानचित्र में मोबाइल टावर को अन्य स्थान पर प्रस्तावित करते हुए पब्लिक यूटिलिटी भूखंड तथा आवासीय भूखंड संख्या 54 को न्यूनतम 6 मीटर फ्रन्टेज कायम किया जावें।**
4.	**प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार 09 मीटर सड़क की लम्बाई अधिकतम 100 मीटर रखे जाने के संबंध में जोन स्तर से सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।**
5.	**प्रश्नगत योजना मानचित्र में न्यूनतम 2 मोबाइल टावर प्रस्तावित किया जावें।**
6.	**प्रकरण में प्रस्तावित 3 मीटर लेन को योजना के फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में सम्मिलित करते हुए, योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।**
7.	**प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।**
8.	**आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–13 (434/03.07.2026)</u>

विषयः– आवेदक हैप्पी रियलअर्थ एल.एल.पी. पार्टनर राजेश कुमार पुत्र श्री दीप चन्द वर्मा एवं रोयलक्स ग्रीनअर्थ एल.एल.पी. पार्टनर राजेश कुमार पुत्र श्री दीप चन्द वर्मा द्वारा ग्राम बेगस तहसील कालवाड़ के खसरा नम्बर 767/1, 1059/767, 1053/765, 1025/767 कुल किता 04 रकबा 2.9617 हैक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना ''बेगस ग्रीन विस्तार'' के मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नः 454089)	**जोन–12**
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 25.05.2026 **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 25.05.2026**	

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं एवं पत्रावली में संलग्न धारा 90ए के कार्यवाही रिपोर्ट (पैरा 40/एन) के अनुसार प्रश्नगत भूमि ग्राम बेगस के मूल आबादी (खसरा संख्या 809) के 500 मीटर परिधि में स्थित होने का उल्लेख किया गया हैं। उक्त के संबंध में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट में प्रावधान 'लागु नहीं' होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रश्नगत भूमि ग्राम बेगस के मूल आबादी में स्थित होने के क्रम में उक्त भूमि पर न.वि.वि. के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 तहत आवासीय प्रयोजन मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को वर्तमान में मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना हैप्पी ग्रीन्स की 12 मीटर (इंटरलॉकिंग सीमेंट ब्लॉक) सड़क से एवं अन्य ग्रामीण सड़क जो मौके पर पावर हाउस से आवेदित भूमि तक सी.सी. सड़क (मौके पर निर्मित 3.45 मी.) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसे प्रश्नगत योजना मानचित्र में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं।
   उक्त विद्यमान सड़क को टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 18 मीटर किये जाने हेतु ज़ोन द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं, परन्तु उक्त सड़क को कहा से कहा तक 18 मीटर किया जाना है, के संबंध में ज़ोन द्वारा टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त वर्णित विद्यमान सड़क को 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

3. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र अनुसार योजना के उत्तरी एवं दक्षिणी भाग में योजना की आतंरिक सड़क से कनेक्टिविटी प्रस्तावित नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में योजना में एक आतंरिक सड़क से कनेक्टिविटी रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 297.48 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित हैं एवं 258.31 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर दर्शित भूमि एवं लैंड लॉस भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय योजना का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रश्नगत योजना मानचित्र में पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी हेतु भूखंड नियमित आकर में प्रस्तावित नहीं किये गए हैं। अतः प्रश्नगत योजना में पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी के भूखंडो को नियमित आकर में कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित 123 आवासीय भूखण्डों के अनुरूप फुटकर व्यावसायिक भूखंड में कुल 13 दुकाने प्रस्तावित किये गये हैं परन्तु जविप्रा द्वारा जारी यु.आो. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार पीयू हेतु भूखंड एवं पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित हैं।

सामान्य शर्तेः–

7. प्रकरण प्रकरण में दोनों आवेदक (हैप्पी रियलअर्थ एल.एल.पी. एवं रोयलक्स ग्रीनअर्थ एल.एल.पी.) के पार्टनर एक ही व्यक्ति (श्री राजेश कुमार) होने का उल्लेख हैं एवं एक आवेदक (हैप्पी रियलअर्थ एल.एल.पी.) द्वारा 'सी' केटेगरी का विकासकर्ता पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

   उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
9. प्रकरण में निर्धारित 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॅार्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

<u>समिति का निर्णयः—</u> समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी के भूखण्ड उपयोगिता के दृष्टिगत सही आकार में प्रस्तावित नही किये गये है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी के भूखण्ड को उपयोगिता के दृष्टिगत नियमित आकार में प्रस्तावित कर सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः—14 (434/03.07.2026)</u>

विषयः—अरण्यम रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड, श्री महावीर चौधरी, श्री शुभम वर्मा द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा कांकडोदा तहसील कालवाड जिला जयपुर के खसरा नं. 4/207 रकबा 2.881 हैक्टयर, 4/239 रकबा 0.2909, 322/5 रकबा 0.7461, 296/260 रकबा 0.8093, 2 रकबा 1.8211 में से 1. 8052, 6/237 रकबा 4.1101 में से 0.5000, 4/209 रकबा 0.7588 में से 0.6678, 3/208 रकबा 0.3667 में से 0.1727 हैक्टयर एवं ग्राम किशोरपुरा कांकडोदा तहसील कालवाड़ जिला जयपुर के खसरा नम्बर 145/5 रकबा 0.5248, 144/5 रकबा 0.5249, 6 रकबा 1. 2773, कुल किता 11 रकबा 10.00 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना ''अरण्यम उपवन'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन—12
धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 12.12.2025, संशोधित धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 15.12.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 30.12.2025	
<u>प्रकरण में बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u> 1. प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 431वीं बैठक दिनांक 27.05.2026 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गया हैं — ***समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही गैस पाईप लाईन/ऑयल लाईन की प्रवाह की दिशा दर्शायी नही गई है। प्रकरण में योजना के पार्ट—ए में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के सहारे 15 मीटर गहराई की भूमि को आवेदक द्वारा योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुए मिश्रित भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। योजना के पार्ट—बी में स्थित सैक्टर कॉमर्शियल भाग में अत्याधिक 09 मीटर सडकें प्रस्तावित की गई है, जिसकी गणना जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक भाग में की गई है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में प्रस्तावित योजना की प्लानिंग तकनीकी दृष्टिया उचित नही होने के क्रम में जविप्रा के आदेश दिनांक 31.03.2004 में उल्लेखित प्रावधानों अनुसार विकासकर्ता से संशोधित मानचित्र प्राप्त करते हुए प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।*** उक्त के क्रम में ज़ोन द्वारा संशोधित मानचित्र एवं संशोधित चेकलिस्ट प्रस्तुत की गयी हैं । 2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश में उपरोक्त विषयानुसार वर्णित तीन आवेदकगणों के नाम के अतिरिक्त श्री लाला, श्री रघुवीर, श्री अशोक कुमार एवं श्री विक्रम के नाम अंकित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त चारो द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि का बेचान अरण्यम रियलिटी प्रा.लि. को किया गया हैं, जिसे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में 10.00 हेक्टेयर भूमि पर योजना प्रस्तावित की गयी हैं परन्तु प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा पंजीयन प्रमाणपत्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पंजीयन हेतु आवेदन किया गया हैं।	

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा न्यूनतम 'सी' श्रेणी में विकासकर्ता पंजीयन किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आपत्ति प्राप्त हुई हैं, जिसके संबंध में आपत्तिकर्ता एवं विकासकर्ता के मध्य सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्राप्त आपत्ति का नियमानुसार निरस्तीकरण किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि यू–2 क्षेत्र में स्थित हैं। डी.पी.सी.आर. अनुसार यू–2 क्षेत्र में इंटीग्रेटेड आवासीय योजना हेतु न्यूनतम 10 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध होने आवश्यक हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि (10 हेक्टेयर) दो पृथक भाग– पार्ट ए (49415.00 वर्गमीटर) एवं पार्ट–बी (50585.00 वर्गमीटर) के रूप में प्रस्तावित की गयी हैं एवं दोनों भागों में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़कें गुज़र रही हैं। उक्त दोनों भागो में मध्य की दुरी के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं, पत्रावली में संलग्न क्षेत्रफल विश्लेषण सीडी अनुसार उक्त दुरी 458.92 मीटर अंकित हैं। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा 315वीं बैठक दिनांक 11.03.2022 में लिए गए नीतिगत निर्णय अनुसार प्रकरण में दो भागों में प्रस्तावित इंटीग्रेटेड योजना गतिविधि को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दोनों भागों को निमेड़ा से बेगस जाने वाली सड़क (मौके पर 6.9 से 7.5 मीटर निर्मित बी.टी. सड़क) जिसका ROW 12 से 14 मीटर हैं, से पहुँच उपलब्ध हैं एवं उक्त सड़क जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क हैं। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क निजी खातेदारी भूमि में से गुज़र रही हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत सड़क मौके पर निर्मित होने एवं जोनल प्लान की प्रस्तावित सड़क होने के क्रम में पहुँच के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क के अलाइनमेंट में भिन्नता होने का उल्लेख किया गया हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट में उक्त 30 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को जोनल विकास योजना अनुसार ही कायम किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत 30 मीटर सडकों के अलाइनमेंट को जोनल विकास योजना अनुसार ही रखे जाने की सुनिश्चित्ता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित हैं।

<u>पार्ट–ए</u>

8. यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर एवं उससे अधिक सड़कों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागु किये जाने के प्रावधान हैं। सेक्टर व्यावसायिक भूखंड (666.90 वर्गमीटर), जिसकी गणना खातेदार के सेक्टर व्यावसायिक में की गयी हैं एवं उसके पश्चात त्रिभुजाकार आवासीय भूखंड (391.04 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया गया हैं, जिसकी गणना आवासीय योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में की गयी हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त आवासीय भूखंड को पृथक से पहुँच प्रस्तावित नहीं हैं। पूर्व में प्रस्तुत मानचित्र में उक्त के स्थान पर सम्पूर्ण मिश्रित भूखंड प्रस्तावित किया गया था एवं आवेदक द्वारा उक्त सम्पूर्ण भूखंड को मिश्रित प्रयोजनार्थ अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं। उक्त मिश्रित भूखंड के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
9. उपरोक्त बिंदु पर वर्णित मिश्रित भूखंड के संबंध में ज़ोन द्वारा फ्रन्टेज चार्जेज लिए जाने का उल्लेख किया गया हैं। उक्त मिश्रित भूखंड में सेक्टर व्यावसायिक भाग को आवेदक के 25 प्रतिशत भाग में सम्मिलित किया गया हैं। अतः उक्त भूखंड पर फ्रन्टेज चार्जेज लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि गैस पाईप लाईन से प्रभावित है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में तीन पृथक–पृथक गैस लाइन समान्तर चलते हुए दर्शायी गयी हैं एवं प्रश्नगत योजना मानचित्र में एक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

गैस लाईन दर्शाते हुए, प्रवाह के अनुरूप, उक्त हेतु 20 मीटर (5 मीटर–15 मीटर) का सेफ्टी कोरीडोर रखते हुए सेफ्टी कोरीडोर के दोनों ओर 12–12 मीटर की सडकें प्रस्तावित की गई है। अतः प्रकरण में मौके पर कितनी गैस लाइन स्थित हैं, के संबंध में जाँच कर उक्तानुसार संबंधित गैस कंपनी के निर्धारित सेफ्टी कॉरिडोर को कायम करते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. प्रस्तावित योजना के भाग में से गैस पाईप लाईन गुजर रही है। गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरिडोर में से योजना में क्रॉसिंग प्रस्तावित की गई है। आवेदक से संबंधित गैस कंपनी से उक्त क्रॉसिंग हेतु अनापत्ति पत्र लिया जाना प्रस्तावित है, जिसके पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत योजना के पार्ट–ए में से 132 के.वी. क्षमता की एच.टी. लाइन गुज़र रही हैं, जिस हेतु प्रस्तुत मानचित्र में 13.8 मीटर (6.9–6.9 मीटर) एवं दोनों ओर 12–12 मीटर की सड़के प्रस्तावित करते हुए कुल 37.8 मीटर एच.टी. लाइन मार्गाधिकार कायम किया गया हैं, जो की टाउनशिप पौँलिसी–2024 के प्रावधान के अनुरूप हैं। अतः प्रकरण में सेफ्टी कॉरिडोर को नो–कंस्ट्रक्शन जोन मानते हुए उक्त कॉरिडोर को आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर तारबंदी करते हुए बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रस्तुत योजना मानचित्र में भूखंड संख्या 89 से 108 के सामने प्रस्तावित 9 मीटर सड़क ली लम्बाई 100 मीटर से अधिक (लगभग 127 मीटर) प्राप्त हो रही हैं, जो की टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप नहीं हैं। अतः उक्त सड़क की लम्बाई को टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार कायम करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
14. प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति की 426वीं बैठक दिनांक 23.03.2026 में लिए गए नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रश्नगत पार्ट–ए में प्रस्तावित पार्क/प्लेग्राउण्ड एवं अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर लेन रखते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
15. योजना के पार्ट–ए में प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 90 से 92 को 6 मीटर से कम चौड़ाई में फ्रंटेज प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय भूखंडों को न्यूनतम 6 मीटर चौड़ाई में कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
16. योजना के पार्ट–ए में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंध हेतु भूखंड को अनियमित एवं अयोग्य आकर में प्रस्तावित किया गया हैं। अतः उक्त भूखंड को नियमित आकर में कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
17. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार फुटकर व्यावसायिक भूखंडों में दुकानों की प्लानिंग किया जाना आवश्यक हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित हैं। उक्त के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

<u>पार्ट–बी</u>

18. प्रश्नगत भाग में से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क गुज़र रही हैं परन्तु प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में उक्त सड़क मार्गाधिकार में HPCL की ऑइल (पेट्रोल) लाइन गुज़र रही हैं। प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त ऑइल लाइन का सेफ्टी कॉरिडोर (18 मीटर) एवं उक्त के पश्चात दोनों ओर टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 12–12 मीटर सड़के प्रस्तावित की गयी हैं, जिसका कुल मार्गाधिकार 42 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
19. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि ऑइल (पेट्रोल) पाईप लाईन से प्रभावित है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में उक्त ऑइल लाइन के प्रवाह के अनुरूप 18 मीटर (6 मीटर–12 मीटर) का सेफ्टी कोरीडोर रखते हुए सेफ्टी कोरीडोर के दोनों ओर 12–12 मीटर की सडकें प्रस्तावित की गई है। अतः प्रकरण में

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

गैस/ऑइल लाइन के प्रवाह की दिशा की सुनिश्चतता करते हुए उक्तानुसार संबंधित गैस/ऑइल कंपनी के निर्धारित सेफ्टी कॉरिडोर को कायम करते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।

20. प्रस्तावित योजना के भाग में से ऑयल पाईप लाईन गुजर रही है। ऑइल पाईप लाईन के सेफ्टी कोरिडोर में से योजना में क्रॉसिंग प्रस्तावित की गई है। आवेदक से संबंधित ऑइल कंपनी से उक्त क्रॉसिंग हेतु अनापत्ति पत्र लिया जाना प्रस्तावित है, जिसके पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

21. यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर एवं उससे अधिक सड़कों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागु किये जाने के प्रावधान हैं। उक्त के क्रम में प्रश्नगत पार्ट में जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क पर सेक्टर व्यावसायिक भूखंड प्रस्तावित किये गए हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित आतंरिक 9 मीटर सडकों के क्षेत्रफल को खातेदार एवं जविप्रा के पक्ष में समान अनुपात में रखते हुए सम्पूर्ण व्यावसायिक क्षेत्र में 25:75 के अनुपात को कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।

22. प्रश्नगत भाग में प्रस्तावित सामान्य आवासीय भूखंड (भूखंड संख्या 178 ,191 व 213) को न्यूनतम 6 मीटर चौड़ाई में फ्रन्टेज प्राप्त होने की सुनिश्चतता किया जाना प्रस्तावित हैं। सेक्टर व्यावसायिक भूखंड एस.सी.–54 की चौड़ाई सेक्टर व्यावसायिक नीति अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।

23. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार फुटकर व्यावसायिक भूखंडों में दुकानों की प्लानिंग किया जाना आवश्यक हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित हैं। उक्त के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

24. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

    उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

25. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होगें।

26. प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़को से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

27. 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।
28. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के मास्टर प्लान–2025 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में कुल 10.00 हैक्ट़ भूमि पर दो भागों में आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। डीपीसीआर अनुसार यू–2 क्षेत्र में आवासीय योजना हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट़ भूमि आवश्यक है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि के दोनों भागों को न्यूनतम 24 मीटर सडकों से पहुँच उपलब्ध है एवं दोनों भागों के मध्य की दूरी 500 मीटर से कम है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 से 04, 07, 10 से 17 व 19 से 28 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''अरण्यम उपवन'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जावें। उक्त के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावे।**
2. **प्रश्नगत योजना के पार्ट–ए के उत्तरी–पश्चिमी दिशा में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भाग एवं तत्पश्चात् स्थित भाग का मिश्रित प्रयोजनार्थ इकजाई भूखण्ड कायम किया जावें, जिसका सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भाग खातेदार के 25 प्रतिशत सैक्टर व्यावसायिक भाग में सम्मिलित किया जावें तथा यू–2 भू–उपयोग से प्रभावित भाग योजना के विक्रय योग्य आवासीय क्षेत्रफल में शामिल किया जावें। चुंकि सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भाग को खातेदार के सैक्टर व्यावसायिक में सम्मिलित किया गया है। अतः फ्रन्टेज चार्जेज देय नही है।**
3. **प्रश्नगत योजना में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम किया जावें।**
4. **प्रकरण में स्थित गैस पाईप लाईन पर प्रस्तावित क्रॉसिंग के संबंध में संबंधित ऑयल कम्पनी से एनओसी प्राप्त की जावें।**
5. **प्रश्नगत योजना के पार्ट–बी में से गुजर रही पेट्रोल पाईप लाईन पर जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक प्रस्तावित है। चुंकि पेट्रोल पाईप लाईन पर 30 मीटर सडक का निर्माण एवं तत्पश्चात् सैक्टर व्यावसायिक के भूखण्ड सृजित किया जाना संभव नही है। उक्त विद्यमान पेट्रोल पाईप लाईन की मौका स्थिति की जोन स्तर से जॉच कर, तदानुसार जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक को विलोपित/संशोधित किये जाने हेतु जविप्रा अधिनियम के तहत् धारा 25 की कार्यवाही पृथक से जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें।**

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

6. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार पेट्रोल पाईप लाईन सेफ्टी कॉरीडोर के दोनों ओर 12–12 मीटर सडक कायम करते हुए, पेट्रोल पाईप लाईन हेतु नियमानुसार मार्गाधिकार कायम किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार 09 मीटर सड़क की लम्बाई अधिकतम 100 मीटर रखे जाने के संबंध में जोन स्तर से सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क/प्ले–ग्राउण्ड एवं अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जावें।
9. योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखंडों को न्यूनतम 6 मीटर चौड़ाई में फ्रन्टेज रखा जावें।
10. योजना के पार्ट–ए में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंध हेतु भूखंड को नियमित आकार में कायम किया जावें।
11. योजना के पार्ट–बी में उत्तरी भाग में अत्याधिक डेड एण्ड होने के क्रम में उक्त भाग में प्रस्तावित आवासीय ब्लॉकों की कनेक्टीविटी हेतु 09 मीटर की सडकें प्रस्तावित की जावें।
12. प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–15 (434/03.07.2026)

विषयः– प्रीमियम टाउनशिप एंड डेवेलपर्स पंजीकृत कार्यालय एस बी 56, बापू नगर, जयपुर के ग्राम–मानपुरा माचेडी, तहसील–आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 922 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 924 रकबा 0.71 हेक्टेयर, 925 रकबा 1.01 हेक्टेयर, 932 रकबा 0.70 हेक्टेयर, 943 रकबा 0.25 हेक्टेयर, 920/4120 रकबा 0.30 हेक्टेयर, 929 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 930 रकबा 0.44 हेक्टेयर, 931 रकबा 0.57 हेक्टेयर, 4237/926 रकबा 0.026 हेक्टेयर, 4238/926 रकबा 1.244 हेक्टेयर, 4239/927 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 4240/927 रकबा 1.24 हेक्टेयर, 927/4115 रकबा 0.14 हेक्टेयर, 928 रकबा 1.13 हेक्टेयर किता 15 कुल रकबा 9.08 हेक्टेयर भूमि पर फार्महाउस योजना 'माउन्टन लाइफ' के अनुमोदन बाबत।	जोन–13 राजकाज क्रमांक– 174764

प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 418वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 में रखा जाकर **फार्महाउस योजना 'माउन्टन लाइफ'** का सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं 10 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं–

''प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 4237/926 व 4239/927 किस्म गै. मु.रास्ता दर्ज है। उक्त खसरों की भूमि को प्रस्तावित 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शाया जावें। उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।''

उक्त निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा प्रकरण में उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखे जाने के संबंध में जोन द्वारा अधिसूचना दिनांक 17.07.2025 के अनुसार जोन द्वारा दिनांक 02.06.2026 को सार्वजनिक सूचना स्थानीय समाचार पत्रों में जारी की गई हैं।

ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त *विज्ञप्ति/सार्वजनिक सूचना अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त होने के सम्बन्ध में टिप्पणी नही की गयी है।*

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

प्रकरण में नविवि की अधिसूचना दिनांक 17.07.2025 अनुसार *''For determination of road right-of-way objections/suggestions will be invited for 10 days by publishing a in two state level newspapers giving details of the road. The right of way of the road/way will be determined by the Layout Plan Committee after disposing of the objections/suggestions received. Also, the details of the right of way of each such road will be displayed on the spot through a public notice board. The expenses for both the above proceedings will be borne by the concerned developer.''* का उल्लेख हैं। अतः प्रकरण में उपरोक्त वर्णित सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर मान्य किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
<u>समिति का निर्णयः—</u> **समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की 418वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 4237/926 व 4239/927 किस्म गै. मु.रास्ते के मार्गाधिकार को 18 मीटर किये जाने के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान संख्या 3.5.2 (vii) (c) के अनुसार जोन द्वारा दिनांक 11.06.2026 को सार्वजनिक सूचना जारी की गई। उक्त के संबंध में जोन से आपत्ति/सुझाव प्राप्त होने की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावेंगी।** **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 4237/926 व 4239/927 किस्म गै. मु.रास्ते के मार्गाधिकार को 18 मीटर निर्धारित करते हुए जोन द्वारा की गई कार्यवाही को मान्य किया गया। उक्त 18 मीटर सड़क के मार्गाधिकार में कोई अतिक्रमण नही होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे व उक्त 18 मीटर सडक के अलाइनमेंट का विवरण पृथक से मास्टर प्लान शाखा में दर्ज किया जावे, जिससे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान संख्या 3.5.2 (vii) (c) के अनुसार प्रश्नगत 18 मीटर सडक को उक्त क्षेत्र के भविष्य में बनने वाले मास्टर प्लान/जोनल प्लान में समायोजित किया जा सके।**

<u>एजेण्डा संख्याः—16 (434/03.07.2026)</u>

विषयः— श्री कमल किशोर दुआ पुत्र श्री राजाराम दुआ द्वारा आवेदित भूमि ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 945/902, 947/908, 899/740, 904/734 एवं 907/736 कुल किता 05 कुल रकबा 0.117500 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले—आउट मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 458218)	जोन—14
धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 05.06.2026 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 05.06.2026	
<u>प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—</u> *''समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच सडक गैर अनुमोदित योजना के मध्य से प्रस्तावित है एवं उक्त सडक का आंशिक भाग पर न्यायिक स्थगन आदेश जारी है। उक्त के अतिरिक्त उक्त पहुँच सडक पर गैर अनुमोदित योजना के भूखण्ड स्थित है, जिस पर निर्माण हो*	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

रहे है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच मार्ग को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अमान्य किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अन्य विकल्प प्रस्तुत करने एवं नियमानुसार होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''

उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा अन्य वैकल्पिक पहुँच मार्ग के आधार पर आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 05.06.2026 को जारी किये गए हैं।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहॅुच उपलब्ध है। जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सडक अन्य गैर–अनुमोदित योजना में निर्मित 5.50 मीटर ग्रेवल सडक सहित 18 मीटर में उपलब्ध है तथा उक्त 18 मीटर सडक महल रोड से हनुमान वाटिका योजना को जाने वाली 24 मीटर सडक (7.5 मीटर डामर) तक जाती है।

   साथ ही प्रकरण में ज़ोन के राजस्व रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्वी दिशा से राजस्व सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं। प्रस्तुत चेकलिस्ट अनुसार उक्त राजस्व सड़क निजी खातेदारी के गैर मुमकिन रास्ते के खसरे (खेड़ा जगन्नाथपुरा के खसरा सं. 929/116, 935/89, 938/90, 941/91 व बाढ रामजानीपुरा के खसरा सं. 319/131) व जविप्रा स्वामित्व के गै.मु. रास्ते के खसरे (खेड़ा जगन्नाथपुरा के खसरा सं. 932/83) की भूमि में से 18 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध हैं।

   उपरोक्तानुसार राजस्व सड़क आवेदित भूमि की सीमा तक स्थित हैं, जिसके पश्चात आवेदित भूमि के उत्तरी भाग से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। उक्त 18 मीटर सड़क की अलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित नहीं की गयी है एवं उक्त सड़क पर स्थित पूर्व कमिटमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं।

   अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

2. पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान मे आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। प्रस्तुत लेआउट मानचित्र एवं ज़ोन की चेकलिस्ट अनुसार प्रकरण में 359.96 वर्गमीटर भूमि सर्वे में दर्शित सड़क अलाइनमेंट से प्रभावित हो रही हैं।

   ज़ोन द्वारा उक्त सड़क पर स्थित कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में जोनल विकास योजना की सड़क अलाइनमेंट कायम किये जाने की स्थिति में प्रश्नगत भूखंड का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम प्रस्तावित होना प्रतीत हो रहा हैं। अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क अलाइनमेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रकरण में जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक के संबंध में उपरोक्त बिन्दु पर लिये गये निर्णयानुसार सड़क अलाइनमेंट से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में 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 जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर चौडाई के गै.मु.रास्ते के पश्चात् जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 03 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना–08 अनुसार कायम किया जावें। उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 750.00 वर्गमीटर होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
3. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–17 (434/03.07.2026)

विषयः– मैसर्स लक्जरी एस्टेट जरिये पार्टनर जितेन्द्र कुमार पुत्र श्री कमल किशोर दुआ द्वारा आवेदित भूमि ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 944/902, 946/908, 738/118, 742/138 कुल किता 04 कुल रकबा 0.1500 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 458219)	जोन–14

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 03.06.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 03.06.2026

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच सडक गैर अनुमोदित योजना के मध्य से प्रस्तावित है एवं उक्त सडक का आंशिक भाग पर न्यायिक स्थगन आदेश जारी है। उक्त के अतिरिक्त उक्त पहुँच सडक पर गैर अनुमोदित योजना के भूखण्ड स्थित है, जिस पर निर्माण हो

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

रहे है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच मार्ग को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अमान्य किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अन्य विकल्प प्रस्तुत करने एवं नियमानुसार होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''

उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा अन्य वैकल्पिक पहुँच मार्ग के आधार पर आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.06.2026 को जारी किये गए हैं।

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

1. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (24 मीटर सड़क के सहारे) एवं आवासीय दर्शित हैं। प्रश्नगत भूमि के धारा 90ए आदेश आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गए हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक नीति के क्रम में सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय गतिविधि मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध है। जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सडक अन्य गैर–अनुमोदित योजना में निर्मित 5.50 मीटर ग्रेवल सडक सहित 18 मीटर में उपलब्ध है तथा उक्त 18 मीटर सडक महल रोड से हनुमान वाटिका योजना को जाने वाली 24 मीटर सडक (7.5 मीटर डामर) तक जाती है। उक्त 24 सडक मीटर जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क हैं, जो की उत्तरी दिशा में स्थित कमिटमेंट (हनुमान वाटिका–ए1 योजना) में से गुज़र रही हैं।

   साथ ही प्रकरण में ज़ोन के राजस्व रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्वी दिशा से राजस्व सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं। प्रस्तुत चेकलिस्ट अनुसार उक्त राजस्व सड़क निजी खातेदारी के गैर मुमकिन रास्ते के खसरे (खेड़ा जगन्नाथपुरा के खसरा सं. 929/116, 935/89, 938/90, 941/91 व बाढ रामजानीपुरा के खसरा सं. 319/131) व जविप्रा स्वामित्व के गै.मु. रास्ते के खसरे (खेड़ा जगन्नाथपुरा के खसरा सं. 932/83) की भूमि में से 18 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध हैं।

   उपरोक्तानुसार राजस्व सड़क खसरा संख्या 929/116 तक की गै.मु. रास्ता दर्ज हैं, जिसके पश्चात आवेदित भूमि के उत्तरी भाग से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। उक्त 18 मीटर सड़क तथा 24 मीटर सड़क की अलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित नहीं की गयी है एवं उक्त सड़क पर स्थित पूर्व कमिटमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं।

   अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान मे आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक एवं पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। उक्त 24 मीटर जोनल प्लान की सड़क पूर्व कमिटमेंट (हनुमान वाटिका–ए1 योजना) में से गुज़र रही है परन्तु उक्त योजना भाग में प्रश्नगत सड़क अलाइनमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं।

   अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर एवं 24 मीटर सड़क अलाइनमेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक एवं 24 मीटर सडक के संबंध में उपरोक्त बिन्दु पर लिये गये निर्णयानुसार सड़क अलाइनमेंट से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

5. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे स्थित सेक्टर व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट अनुसार प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लागु नहीं होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित होने के क्रम में प्रकरण में नियमानुसार फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में 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 जावें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर चौडाई के गै.मु.रास्ते के पश्चात् जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02 व 04 से 11 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर व 24 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना–08 अनुसार कायम किया जावें। उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।**
2. **प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
3. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—18 (434 / 03.07.2026)

विषयः— श्री कमल किशोर दुआ पुत्र श्री राजाराम दुआ द्वारा ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 897 / 740, 903 / 734 कुल किता 02 कुल रकबा 0.2675 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली संख्या 15967)	जोन—14

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

''समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच सडक गैर अनुमोदित योजना के मध्य से प्रस्तावित है एवं उक्त सडक का आंशिक भाग पर न्यायिक स्थगन आदेश जारी है। उक्त के अतिरिक्त उक्त पहुँच सडक पर गैर अनुमोदित योजना के भूखण्ड स्थित है, जिस पर निर्माण हो रहे है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच मार्ग को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अमान्य किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अन्य विकल्प प्रस्तुत करने एवं नियमानुसार होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''

उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा अन्य वैकल्पिक पहुँच मार्ग के आधार पर आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.04.2026 को जारी किये गए हैं।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। आवेदक से पंजीकरण प्रमाण पत्र अथवा अथवा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को महल रोड से हनुमान वाटिका को जाने वाली 24 मीटर (7.50 मीटर डामर) सड़क से अनुमोदित योजना श्याम नगर बॉस एनक्लेव व गैरअनुमोदित योजनाओं से होते हुए मौके पर 5.50 मीटर में निर्मित ग्रेवल सड़क (जो जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क है।) से होते हुए 12 मीटर से अधिक का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में राजस्व पटवारी की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी भुमि ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा के खसरा नंबर 83, 89, 90, 91, 116 तथा ग्राम बाढ़ रमजानीपुरा के खसरा नंबर 131 में स्थित रास्ते को निजी खातेदारों के नाम किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज करने हेतु माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू द्वारा दिनांक 04.02.2026 को आदेश प्रदान किए गए गए हैं जिसकी पालना में वर्तमान जमाबंदी में उक्त रास्ते की भूमि निजी खातेदारी स्वामित्व में किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज हो चुकी है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पहॅुच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान मे आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना—08 की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पूर्व कमिटमेंट एवं मौका स्थिति के अनुसार पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर स्थित पूर्व कमिटमेंट योजना हनुमान वाटिका—ए1 की 12 मीटर सडक आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर निरन्तरता मे दर्शायी गई है। प्रश्नगत सडक को आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित मानचित्र मे दर्शाये गये अनुसार रखे जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में जोनल विकास योजना—08 की 18 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

8. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर चौडाई के गै.मु.रास्ते के पश्चात् जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।** **समिति द्वारा नोट किया गया प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में अनुमोदित योजना हनुमान वाटिका–ए स्थित है, जिसके मानचित्र में भूखण्ड सं. 222, 227 व सी–90 के पश्चात् सडक दर्शित है, जो कि आंशिक रूप से उक्त योजना सीमा से बाहर दर्शित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त सडक को 12 मीटर मानते हुए पूर्व में भूखण्ड सं. 222 का पट्टा जारी किया गया है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में बसावट होने के क्रम में उक्त 12 मीटर सडक को प्रश्नगत भूमि में से कायम किया जाना संभव नही है। अतः समिति द्वारा उक्त 12 मीटर सडक को खसरा नं. 900/741 की आंशिक भूमि तक ही कायम किये जाने की सहमति प्रदान की गई।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 व 06 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–** **1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम किया जावें। उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।** **2. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।** **3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।** **4. 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–19 (434/03.07.2026)

विषयः– लक्जरी एस्टेट्स जरिये प्रोपराईटर श्री जितेन्द्र कुमार दुआ पुत्र श्री कमल किशोर दुआ द्वारा ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 898/740, 900/741 कुल किता 02 कुल रकबा 0.2675 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली संख्या 15975)	जोन–14
प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच सडक गैर अनुमोदित योजना के मध्य से प्रस्तावित है एवं उक्त सडक का आंशिक भाग पर न्यायिक स्थगन आदेश जारी है। उक्त के अतिरिक्त उक्त पहुँच सडक पर गैर अनुमोदित योजना के भूखण्ड स्थित है, जिस पर निर्माण हो रहे है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच मार्ग को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अमान्य किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अन्य विकल्प प्रस्तुत करने एवं नियमानुसार होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा अन्य वैकल्पिक पहॅुच मार्ग के आधार पर आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.04.2026 को जारी किये गए हैं।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। आवेदक से पंजीकरण प्रमाण पत्र अथवा अथवा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को महल रोड से हनुमान वाटिका को जाने वाली 24 मीटर (7.50 मीटर डामर) सड़क से अनुमोदित योजना श्याम नगर बॉस एनक्लेव व गैरअनुमोदित योजनाओं से होते हुए मौके पर 5.50 मीटर में निर्मित ग्रेवल सड़क (जो जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क है।) से होते हुए 12 मीटर से अधिक का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में राजस्व पटवारी की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी भुमि ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा के खसरा नंबर 83, 89, 90, 91, 116 तथा ग्राम बाढ़ रमजानीपुरा के खसरा नंबर 131 में स्थित रास्ते को निजी खातेदारों के नाम किस्म गै मु रास्ता दर्ज करने हेतु माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू द्वारा दिनांक 04.02.2026 को आदेश प्रदान किए गए गए हैं जिसकी पालना में वर्तमान जमाबंदी में उक्त रास्ते की भूमि निजी खातेदारी स्वामित्व में किस्म गै मु रास्ता दर्ज हो चुकी है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पहॅुच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान मे आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पूर्व कमिटमेंट एवं मौका स्थिति के अनुसार पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर स्थित पूर्व कमिटमेंट योजना हनुमान वाटिका–ए1 की 12 मीटर सडक आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर निरन्तरता मे दर्शायी गई है। प्रश्नगत सडक को आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित मानचित्र मे दर्शाये गये अनुसार रखे जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

8. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर चौडाई के गै.मु.रास्ते के पश्चात् जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में अनुमोदित योजना हनुमान वाटिका–ए स्थित है, जिसके मानचित्र में भूखण्ड सं. 222, 227 व सी–90 के पश्चात् सडक दर्शित है, जो कि आंशिक रूप से उक्त योजना सीमा से बाहर दर्शित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त सडक को 12 मीटर मानते हुए पूर्व में भूखण्ड सं. 222 का पट्टा जारी किया गया है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में बसावट होने के क्रम में उक्त भूखण्ड सं. 222 के लीजडीड में अंकित 12 मीटर सडक को हनुमान वाटिका–ए1 के मानचित्र में दर्शाये अनुसार पश्चिमी दिशा में कायम किया जाना संभव नही है। उक्त के परिपेक्ष्य में उक्त 12 मीटर सडक को उत्तरी दिशा में हनुमान वाटिका–ए1 की 12 मीटर सडक (भूखण्ड सं. 222 के पश्चिमी ओर स्थित 12 मीटर सडक) की सीमा तक रखा जावें।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 व 06 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम किया जावें। उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।
2. प्रकरण में उत्तरी दिशा में स्थित हनुमान वाटिका–ए1 योजना की 12 मीटर सडक से प्रभावित आंशिक भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिये जाने के आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

एजेण्डा संख्याः–20 (434/03.07.2026)

विषयः– श्री आशीष गोयल पुत्र श्री निर्मल गोयल द्वारा ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 137, 901/741 कुल किता 02 कुल रकबा 0.2675 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 13479)	जोन–14

धारा 90ए आदेश की दिनांकः–13.04.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 29.04.2026

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच सडक गैर अनुमोदित योजना के मध्य से प्रस्तावित है एवं उक्त सडक का आंशिक भाग पर न्यायिक स्थगन आदेश जारी है। उक्त के अतिरिक्त उक्त पहुँच सडक पर गैर अनुमोदित योजना के भूखण्ड स्थित है, जिस पर निर्माण हो रहे है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पहुँच मार्ग को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अमान्य किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अन्य विकल्प प्रस्तुत करने एवं नियमानुसार होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा अन्य वैकल्पिक पहुँच मार्ग के आधार पर आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.04.2026 को जारी किये गए हैं।

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

1. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (24 मीटर सड़क के सहारे) एवं आवासीय दर्शित हैं। प्रश्नगत भूमि के धारा 90ए आदेश आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गए हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक नीति के क्रम में सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय गतिविधि मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सडक अन्य गैर–अनुमोदित योजना में निर्मित 5.50 मीटर ग्रेवल सडक से होते हुए 12 मीटर से अधिक में उपलब्ध है तथा उक्त 18 मीटर सडक महल रोड से हनुमान वाटिका योजना को जाने वाली 24 मीटर सडक (7.5 मीटर डामर) तक जाती है।

   उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में राजस्व पटवारी की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी भुमि ग्राम खेडाजगन्नाथपुरा के खसरा नंबर 83, 89, 90, 91, 116 तथा ग्राम बाढ़ रमजानीपुरा के खसरा नंबर 131 में स्थित रास्ते को निजी खातेदारों के नाम किस्म गै मु रास्ता दर्ज करने हेतु माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू द्वारा दिनांक 04.02.2026 को आदेश प्रदान किए गए गए हैं जिसकी पालना में वर्तमान जमाबंदी में उक्त रास्ते की भूमि निजी खातेदारी स्वामित्व में किस्म गै मु रास्ता दर्ज हो चुकी है।

   उक्तानुसार दर्ज राजस्व सड़क निजी खातेदारी के गैर मुमकिन रास्ते के खसरे (खेड़ा जगन्नाथपुरा के खसरा सं. 929/116, 935/89, 938/90, 941/91 व बाढ रामजानीपुरा के खसरा सं. 319/131) व जविप्रा स्वामित्व के गै.मु. रास्ते के खसरे (खेड़ा जगन्नाथपुरा के खसरा सं. 932/83) की भूमि में से उपलब्ध हैं।

   उपरोक्तानुसार राजस्व सड़क खसरा संख्या 929/116 तक की गै.मु. रास्ता दर्ज हैं, जिसके पश्चात आवेदित भूमि के उत्तरी भाग से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। उक्त 18 मीटर सड़क की अलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित नहीं की गयी है एवं उक्त सड़क पर स्थित पूर्व कमिटमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान मे आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक एवं पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। उक्त 24 मीटर जोनल प्लान की सड़क पूर्व कमिटमेंट (हनुमान वाटिका–ए1 योजना) में से गुज़र रही है परन्तु उक्त योजना भाग में प्रश्नगत सड़क अलाइनमेंट के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया हैं।

   अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर एवं 24 मीटर सड़क अलाइनमेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक एवं 24 मीटर सडक के संबंध में उपरोक्त बिन्दु पर लिये गये निर्णयानुसार सड़क अलाइनमेंट से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट हनुमान वाटिका ए–1 के अनुमोदित मानचित्र में खसरा नं. 134, 119/746 एवं 135 के पश्चात् योजना सीमा के बाहर सडक दर्शायी गयी है। प्रश्नगत आवासीय भूखण्ड उक्त सडक से प्रभावित प्रतीत हो रहा है। अतः प्रकरण में उक्त योजना सीमा से बाहर प्रस्तावित सडक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे स्थित सेक्टर व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट अनुसार प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लागु नहीं होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित होने के क्रम में प्रकरण में नियमानुसार फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत नही किया गया है। अतः प्रकरण में तदानुसार शपथ पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। अन्यथा आवेदक द्वारा पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तें:–

8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.4 (viii) अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रिपोर्ट भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण में 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 जावें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर चौडाई के गै.मु.रास्ते के पश्चात् जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में अनुमोदित योजना हनुमान वाटिका–ए स्थित है, जिसके मानचित्र में भूखण्ड सं. 222, 227 व सी–90 के पश्चात् सडक दर्शित है, जो कि आंशिक रूप से उक्त योजना सीमा से बाहर दर्शित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त सडक को 12 मीटर मानते हुए पूर्व में भूखण्ड सं. 222 का पट्टा जारी किया गया है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में बसावट होने के क्रम में उक्त भूखण्ड सं. 222 के लीजडीड में अंकित 12 मीटर सडक को हनुमान वाटिका–ए1 के मानचित्र में दर्शाये अनुसार पश्चिमी दिशा में कायम किया जाना संभव नही है। उक्त के परिपेक्ष्य में उक्त 12 मीटर सडक को उत्तरी दिशा में हनुमान वाटिका–ए1 की 12 मीटर सडक (भूखण्ड सं. 222 के पश्चिमी ओर स्थित 12 मीटर सडक) तक रखा जावें।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 04 व 06 से 12 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर व 24 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना–08 अनुसार कायम किया जावें। उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।
2. प्रकरण में उत्तरी दिशा में स्थित हनुमान वाटिका–ए1 योजना की 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–21 (434/03.07.2026)</u>

विषयः– श्री रामसिंह राजावत पुत्र श्री गुमान सिंह राजावत द्वारा निजी खातेदारी एकल पट्टा ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी–1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज का उपविभाजन करने बाबत। (राजकाज नं. 157969)	जोन–14

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

1. आवेदन श्री रामसिंह राजावत पुत्र श्री गुमान सिंह राजावत द्वारा नागरीक सेवा के केन्द्र के ऑनलाईन पंजीयन कमांक 264271 दिनांक 04.11.2025 के द्वारा निजी खातेदारी एकल पट्टा ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी–1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज का भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 1241.96 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या सी–1ए क्षेत्रफल 502.21 वर्गगज में उपविभाजन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

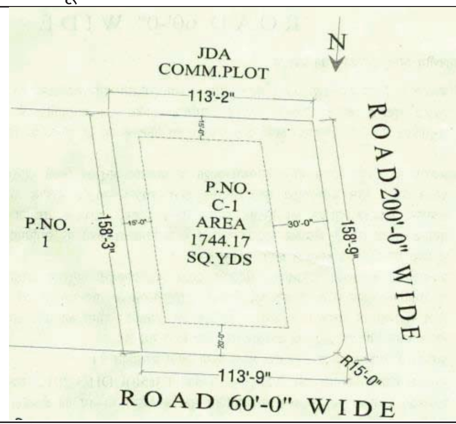
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

2. स्वामित्व रिपोर्टः— जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी एकल पट्टा ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी—1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज की फ्रीहोल्ड लीजडीड क्रमांक डी—3597 दिनांक 04.08.2022 को श्री रामसिंह राजावत पुत्र श्री गुमान सिंह राजावत के पक्ष में जारी की गयी है। (पृ.सं. 121/सी)
3. मौका रिपोर्ट :— प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं प्रस्तावित उपविभाजन प्लान अनुसार माप उपलब्ध है।
4. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज सृजित एवं अनुमोदित है। जिसकी जारी साईट प्लान अनुसार स्थिति निम्न प्रकार हैः—

मूल भूखण्ड

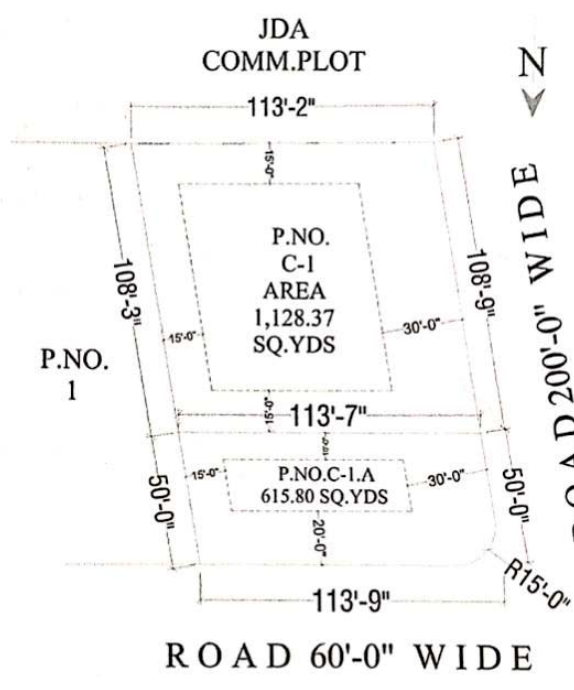
भूखण्ड संख्या सी—1 1744.17 व.ग.



5. उपविभाजन प्लान निजी खातेदारी एकल पट्टा ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी—1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज का भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 1128.37 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या सी—1ए क्षेत्रफल 615.80 वर्गगज के प्रस्तुत उपविभाजन प्लान अनुसार उपविभाजित भूखण्डों की स्थिति निम्न प्रकार हैरू—

उपविभाजन पश्चात् भूखण्ड की स्थिति आरेख अनुसार दर्शित है :—

भूखण्ड सं. सी—1 (1128.37 वर्गगज) एवं भूखण्ड सं. सी—1ए (615.80 वर्गगज)



RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

विचारणीय बिन्दु एवं जोन का प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में निजी खातेदारी एकल पट्टा ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी–1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज सृजित एवं अनुमोदित है एवं अनुमोदित मानचित्र अनुसार भूखण्ड 200 फीट व 60 फिट सड़क के कॉर्नर पर स्थित है।
2. प्रकरण में जयपुर रीजन भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार निजी खातेदारी एकल पट्टा ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी–1 क्षेत्रफल 1744.17 वर्गगज का भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 1128.37 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या सी–1ए क्षेत्रफल 615.80 वर्गगज में उपविभाजन करने पर उपविभाजित भूखण्डों को बिल्टअप क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है।
3. प्रकरण में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावति उपविभाजित भूखण्डों पर सैटबेक पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार यथावत रखे गये है व भूखण्डों के क्षेत्रफल के अनुसार उपविभाजन प्रस्तावित सीमा की और जयपुर रीजन भवन विनियम 2025 के अनुसार प्रस्तावित किये गये है।
4. प्रकरण में उपविभाजन व अन्य देय शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
5. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक F3 (50) UDH/3/2012 दिनांक 27.03.2025 के अनुसार न्यूनतम उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी–1ए का क्षेत्रफल 30 वर्गमीटर से अधिक है।
6. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक No.F3 (50)UDH/3/2012 Jaipur दिनांक 27.03.2025 एवं आदेश कमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 27.03.2025 के द्वारा विकास प्राधिकरण के स्तर पर 25000.00 व.मी. तक के प्रकरणों का पुर्नगठन/उपविभाजन करने की शक्तिया प्रदान की गयी है। अतः प्रकरण में मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण उपविभाजन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 419वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 में चर्चा में रखा जाकर निम्न बिन्दुओं पर सूचनाए चाहीं गयी :– ***प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार आवेदक द्वारा उपविभाजित भूखण्ड सं. सी–1 पर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ गतिविधि अनुमोदन किये जाने हेतु आवेदन संलग्न है। वर्तमान में आवेदक द्वारा उपविभाजन की कार्यवाही चाही गई है। उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।*** जिसके क्रम में जोन द्वारा रिपोर्ट की गयीः–आवेदक द्वारा नागरिक सेवा केन्द्र में आवदेन कर उपविभाजन की कार्यवाही चाही गई है। तदनुसार ही उपविभाजन की कार्यवाही की जा रही है।

उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि साथ लगते हुए भूखण्ड आवासीय योजना का भाग है। एनजीटी द्वारा जारी गाईड लाईन अनुसार प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 50 व 30 मीटर की परिधि में आवासीय, स्कूल एवं हॉस्पिटल नही होना अनिवार्य है। उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जिसके क्रम में जोन द्वारा रिपोर्ट की गयीः– आवेदित भूमि 30 व 50 मीटर की परिधि में वर्तमान में कोई स्कूल व हॉस्पिटल नहीं है तथा आवेदित भूमि के पीछे की तरफ लगते हुए आवासीय भूखण्ड स्थित है जो वर्तमान में रिक्त है। भूखण्ड संख्या सी–1 का कार्नर पर विद्यमान भू–भाग का उपयोग नहीं करने एव कार्नर पर दीवार का निर्माण कर आवागमन को केवल सामने की सड़क से आवागमन रखने आदि बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है

उक्त के अतिरिक्त यदि आवेदक द्वारा पेट्रोल पम्प चाहा गया है उक्त स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन अनिवार्य है। प्रकरण में केवल भूमि के उपविभाजन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूखण्ड संख्या सी–1 का सेक्टर कॉमर्शियल का पट्टा दिनांक 04.8.2022 को 1744.17 वर्गगज (1458.33 वर्गमीटर) का जारी किया गया है। वर्तमान में राजकाज पर उपविभाजित भूखण्ड के एक भाग पर पेट्रोल पम्प हेतु लीजडीड चाहे जाने का प्रस्ताव प्रक्रियाधीन है। अतः बिन्दु संख्या 1 के निर्णय अधीन यदि उपरोक्त भूखण्ड पर उपविभाजन कर पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जाने के सम्बन्ध में नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जानी है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्ड 1744.17 वर्गगज के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक (200′ सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1 (60′ सड़क की ओर)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
ग्राम प्रहलादपुरा	1744.17	30.0 फीट	20.0 फीट	15′00′′	15′00′′

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 भूखण्ड सी–1	(1458.35 व.मी.)				

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

उपविभाजन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

उपविभाजित भूखण्ड सं.	**क्षेत्रफल (व.ग. में)**	**अग्र सेटबेक** (200' सड़क की ओर)	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखण्ड सं. सी–1	1128.37 (943.45 व. मी.)	30.0 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
भूखण्ड सं. सी–1ए	615.80 (514.88 व.मी.)	30.0 फीट	10 फीट	20 फीट (60' सड़क की ओर)	15 फीट

<u>सामान्य बिन्दु:–</u>

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल सहीं अंकित नहीं है। अतः मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व आवेदक से नवीन शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूखंड पर पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन होने के स्थिति में उक्त मानचित्रों को निरस्त किये जाने के सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड के अनुसार मौके पर भूमि उपलब्ध होने के संबंध मे जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता से सत्यापन पश्चात् प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

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

<u>समिति का निर्णय</u>:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तावित उपविभाजित भाग (1128.37 वर्गगज) में पेट्रोल पम्प गतिविधि स्थापित किये जाने बाबत् समिति को अवगत करवाया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में प्रस्तावित उपविभाजित भाग (1128.37 वर्गगज) में पेट्रोल पम्प गतिविधि अनुज्ञेय होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही ग्राम प्रहलादपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 70/1, 70/2 के मूल भूखण्ड सी–1 का भूखण्ड सं. सी–1 क्षेत्रफल 1128.37 वर्गगज एवं भूखण्ड सी–1ए क्षेत्रफल 615.80 वर्गगज में उपविभाजन स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–22 (434/03.07.2026)

विषयः– मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाइर्जस एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. एवं रियासत इन्फा डवपलर्स प्रा.लि. द्वारा ग्राम चकशिवदासपुरा नं. 2 तह. चाकसू के खसरा नम्बर 4, 110/94, 2/1, 3, 7, 112/2, 114/95, 3/1, 113/2, 115/95, 116/1 क्रिता 11 एवं ग्राम रामपुरा वास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 768/243, 701/216,795/730, 678/240, 731/282, 733/284, 222, 729/281, 694/223, 236, 238, 212, 219, 252/1, 230, 286, 231, 232, 234, 675/235, 237, 677/235, 239, 249/1, 251/1, 681/241, 283, 693/223, 233, 673/235, 674/235, 700/216, 676/235, 702/218, 242, 679/240, 680/241,735/285,688/224, 771/229, 287, 695/223, 696/213 किता 43 कुल किता 54 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि पर आवसीय योजना रियासत टाउन–तृतीय का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज न. 212646–8647838)	जोन–14

<u>प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 431वीं बैठक दिनांक 27.05.2026 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–</u>

''समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में योजना के पार्ट–ए में स्थित खसरा नं. 735/285 किस्म गै. मु.झेरा की भूमि पर योजना में जन सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। योजना में प्रस्तावित पार्क को अनियमित व अल्प भाग में पट्टीनुमा रूप में प्रस्तावित किया गया है। आवेदित भूमि के मध्य स्थित अन्य निजी खातेदारी भूमि को पहुँच उपलब्ध नही करवायी गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में प्रस्तावित योजना की प्लानिंग तकनीकी दृष्टिया उचित नही होने के क्रम में संशोधित मानचित्र प्राप्त करते हुए प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। साथ ही प्रस्तावित योजना के प्रत्येक भाग में प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के अंर्तगत प्रस्तावित योजना के कुल क्षेत्रफल हेतु प्रावधान लागू करते हुए संबंधित भाग में उपयुक्त होने पर सुविधा क्षेत्र में छूट प्रस्तावित की जावें।''

उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र के क्रम में जोन द्वारा नवीन चैकलिस्ट प्रस्तुत की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में 6.1866 हैक्ट़ भूमि के धारा 90ए के आदेश दिनांक 14.02.2024 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये थे तत्पश्चात् प्रकरण में आवेदित भूमि के मास्टर प्लान–2025 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित होने के कारणवश अन्य भूमि क्षेत्रफल 3.9074 हैक्ट़ को सम्मिलित करते हुए धारा 90ए के आदेश दिनांक 25.11.2025 को 10.094 हैक्ट़ हेतु जारी किये गये। उक्त 10.094 हैक्ट़ भूमि के तीन भागों में स्थित होने के फलस्वरूप एक अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णयानुसार उक्त भूमि के पूर्वी भाग खसरा नं. 249/3, 250,

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

251/3 एवं 252/3 को हटाते हुए एवं दक्षिणी पूर्वी भाग से लगती हुई भूमि खसरा नं. 113/2, 115/95 व 116/1 क्षेत्रफल 0.456 हैक्ट़ (धारा 90ए के आदेश दिनांक 30.04.2026) को सम्मिलित करते हुए कुल 10.00 हैक्ट़ पर वर्तमान में आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकों द्वारा कैटेगिरी–बी के पंजीयन प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार यू–2, एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के यू–2 क्षेत्र Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. की भूमि एवं न्यूनतम 24 मोटर सडक उपलब्ध होने पर ही योजना अनुमोदित की जा सकती है। बीपीसी–एलपी की 315वीं बैठक दिनांक 11.3.2022 में यू–2 क्षेत्र में आवासीय योजना अधिकतम 02 भाग तथा दोनो भागो के मध्य 500 मीटर की दूरी एवं प्रत्येक भाग का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने एवं प्रत्येक भाग को न्यूनतम 24 मीटर सडक पर स्थित होने पर ही योजना अनुमोदित की जा सकती है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में उक्त दोनों भागों के मध्य 353.07 मीटर की दूरी होने का अंकन किया गया है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्र 10 हैक्ट. एवं आवेदित भूमि के उत्तर पश्चिमी भाग को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं दक्षिणी पूर्वी भाग को जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि पार्ट–ए को मौके पर गोनेर से रामपुरा बास गोनेर जाने वाली ग्रामीण 3.75 मीटर डामर सड़क सहित 12 मीटर से पहुँच मार्ग उपलब्ध है उक्त ग्रामीण सड़क जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक है एवं उक्त भूमि के पार्ट–ए के पूर्व दिशा की भूमि के सामने 30 मीटर सड़क पर निजी खातेदारी की योजना डायमण्ड सिटी अनुमोदित है। आवेदित भूमि पार्ट–ए को मौके पर एक अन्य सडक जो भूमि के पश्चिमी दिशा में भी उपलब्ध है। जो मौके पर ग्रामीण 3.75 मीटर डामर सहित 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसे जविप्रा द्वारा जारी निजी खातेदारी ओद्योगिक एकल सड़क पट्टा मानचित्र में 18 मीटर अनुमोदित किया हुआ है।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

आवेदित भूमि के पार्ट–ए को राजस्व रिकोर्ड अनुसार ग्राम चतुर्भुजपुरा उर्फ भवानीपुरा के निजी खातेदारी के खसरा संख्या 1, 39 किस्म गै.मु. रास्ता, निजी खातेदारी के खसरा संख्या 33 किस्म बारानी–3 व जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 32 किस्म गै.मु. रास्ता से पहुंच मार्ग प्राप्त है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का भाग है एवं उक्त सडक पर जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार पूर्व में योजना डायमण्ड सिटी का अनुमोदन किया जा चुका है।

आवेदित भूमि के पार्ट–बी को पार्ट–ए से आगे ग्राम रामपुरा वास गोनेर के खसरा सं जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 283 किस्म गै.मु. आवासीय एवं निजी खातेदारी के खसरा संख्या 290, 291, 296 किस्म गै.मु. रास्ता खसरा संख्या 298, 299 किस्म बारानी–2 एवं चतुर्भुजपुरा उर्फ भवानीपुरा के निजी खातेदारी के खसरा संख्या 70, 80, 84 किस्म बारानी–3, खसरा संख्या 76 किस्म गै.मु. रास्ता एवं जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 86 किस्म बारानी–3, खसरा संख्या 87 किस्म गै.मु. रास्ता एवं ग्राम चकशिवदासपुरा नं. 2 के निजी खातेदारी के खसरा संख्या 81/1 किस्म बारानी–3 एवं खसरा संख्या 1/2 किस्म गै.मु. आबादी व बारानी–3 पर निर्मित सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक का भाग है एवं उक्त सडक पर जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार पूर्व में योजना रियासत पार्क का अनुमोदन किया जा चुका है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित योजना के दोनों भागों को जोन द्वारा प्रस्तावित पहुँच मार्ग के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि पार्ट–ए के पूर्वी दिशा में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क एवं पूर्व अनुमोदित योजना डायमण्ड सिटी में अनुमोदित कमिटमेंट 30 मीटर सड़क में भिन्न्ता है। अतः उक्त सड़क का अलाईमेन्ट पूर्व कमिटमेंन्ट के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त अरबन जी.आई.एस पोर्टल पर प्रश्नगत दोनों अलाईन्मेंट से प्रभावित खसरों की स्थिति भिन्न दर्शित है। अतः प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व कमिटमेंट व जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईन्मेंट की पुनः जॉच की जानी प्रस्तावित है एवं उक्त सडकों के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.6 मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

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

उल्लेखनीय है कि योजना मे आंतरिक सडकों की चौडाई 12 मीटर प्रस्तावित की गई है, एवं आवेदित योजना का पार्ट–बी 400 केवी एचटी लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर से प्रभावित है, जिसके फलस्वरूप आवेदित योजना का कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 46.80 प्रतिशत प्राप्त होता है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र में छूट लेते हुए कुल योजना का 2.60 प्रतिशत भाग सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त भाग ''ब'' में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 32.31 प्रतिशत प्राप्त होने के क्रम में उक्त भाग में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के सहारे–सहारे सडक की चौडाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने की पालना में आवेदित भूमि का पार्ट–ए, यू–2 भू–उपयोग में होने तथा 30.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–2 व सी–3, 18 मीटर व 30 मीटर सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित किये गये है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि नही की जा सकती है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूखण्डों को आवासीय उपयोग हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदित भूमि का राजस्व जमाबन्दी अनुसार कुल क्षेत्रफल 100000 वर्गमीटर है जबकि ले–आउट प्लान पर खसरा सपुरइम्पोजीशन उपरान्त भूमि का कुल क्षेत्रफल 99431.83 वर्गमीटर ही प्राप्त हो रहा है। जो 568.17 वर्गमीटर कम है। मास्टर विकास योजना की वॉल्यूम–04 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 क्षेत्र में इन्टीग्रेटेड आवासीय योजना का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट़ होना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में मौके व खसरा सपुरइम्पोजीशन उपरान्त उपलब्ध भूमि के अनुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रस्तुत योजना मानचित्र के पार्ट A में प्रस्तावित 18 मीटर सड़क को योजना की पश्चिमी सीमा तक निरन्तरता में आवासीय भूखण्ड सं. 196 से 199 व भविष्य विस्तार के भाग में प्रस्तावित किया जाना है जिसे समिति समिति द्वारा मान्य किया जाना है।

12. आवेदित भूमि 400 के. वी. एच.टी. लाईन से प्रभावित है। आवेदक द्वारा योजना में 52 मीटर चौडे सेफ्टी कोरीडोर मे नॉ–कन्ट्रक्शन जोन (33.20 मीटर चौडी) के रूप में आरक्षित करते हुए उक्त गलियारें के दोनों आरे 12–12 मीटर चौडी सडक प्रस्तावित की गई है। योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रश्नगत प्रकरण में पार्ट–बी में दक्षिणी से उत्तरी दिशा की ओर एवं तत्पश्चात् पूर्वी दिशा की ओर घुमाव लेते हुए मौके पर विद्यमान सडक दर्शित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत रास्ता कुछ भाग में पार्ट–बी से गुजर रही एचटी लाईन के समानान्तर विद्यमान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त स्थान पर एचटी लाईन के सहारे सडक को 12 मीटर के स्थान पर 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रश्नग प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित खसरा नं. 735/285 किस्म गै.मु.झेरा की धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त किस्म परिवर्तित कर आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज की गई है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में उक्त खसरें पर जन सुविधा की भूमि व आंशिक आवासीय भूखण्डों का भाग एवं सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

15. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक व 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

16. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। पार्ट–ए में पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ.नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

समिति का निर्णयः–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के मास्टर प्लान–2025 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में कुल 10.00 हैक्ट़ भूमि पर दो भागों में आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। डीपीसीआर अनुसार यू–2 क्षेत्र में आवासीय योजना हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट़ भूमि आवश्यक है। प्रश्नगत भूमि का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट़ है परन्तु लैण्ड लॉस पश्चात् आवेदित भूमि 99431.83 वर्गमीटर ही उपलब्ध है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि के दोनों भागों को न्यूनतम 24 मीटर सडकों से पहुँच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि योजना के पार्ट–ए के दक्षिणी भाग में 18 मीटर सडक अन्य येाजना में अनुमोदित है। उक्त सडक को पश्चिमी दिशा में निरन्तरता में कायम किया जाना अपेक्षित है। उक्त के संबंध में आवेदक द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित भूमि को क्रय किये जाने की कार्यवाही की जा रही है, जिससे उक्त सडक की निरन्तरता में कायम किये जाने हेतु आवेदक द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 03, 04, 07 से 12 व 15 से 18 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''रियासत टाउन–तृतीय'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार कायम किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में लैण्ड लॉस भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही एचटी लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर पश्चात् दोनो ओर 12–12 मीटर सडक कायम की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण के पार्ट–ए के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 18 मीटर सडक को निरन्तरता में आवेदक द्वारा कायम किये जाने के उपरान्त ही योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 196 से 199 की लीजडीड जारी की जावें एवं योजना में प्रस्तावित भविष्य विस्तार भाग में अनुमोदन की कार्यवाही की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
5. प्रकरण में स्थित गै.मु.झेरा की भूमि पर गै.मु.चाह के संबंध में जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 04.05.2026 के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।
6. प्रकरण में पार्ट–ए में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–23 (434 / 03.07.2026)

विषयः– संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी जरिये पार्टनर एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता डॉ संदीप बक्शी पुत्र श्री मलूक सिंह बक्शी द्वारा राजस्व ग्राम बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812 / 16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813 / 16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814 / 16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821 / 15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर एवं राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील बरसी के खसरा नम्बर 914 / 162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915 / 162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर, 947 / 164 रकबा 0.8118 हेक्टेयर, 949 / 164 रकबा 0.3082 हेक्टेयर, 163 रकबा 0.0506 हेक्टेयर कुल किता–9 रकबा 6.7232 हेक्टेयर भूमि में खसरा संख्या 948 / 164 किस्म गै.मु.रास्ता के आवंटन किये जाने बाबत। (राजकाज पत्रावली सं. 112736)	**जोन–24**

प्रकरण के तथ्यः–

1. राजस्व ग्राम–मानसरखेडी तहसील–बस्ती के खसरा नम्बर 914 / 162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915 / 102 रकबा 0.6800 हेक्टेयर किता–2 रकबा 1.8209 हेक्टेयर भूमि की होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही प्रकरण संख्या 384 वर्ष 2022–2023 दिनांक 04.12.23 को आवेदक संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी पंजीकृत कार्यालय–1, उदयपुर गिलारिया, जगतपुरा, जयपुर जरिये डेग्जिनेटेड पार्टनर व अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता प्रीती बक्शी पत्नी डॉ. संदीप बक्शी एवं संदीप बक्शी पुत्र मलूक सिंह बक्शी, निवासी प्लॉट नम्बर–ए–18 शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर के पक्ष में जारी किये गये है।
2. ग्राम–बस्सी, तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 2812 / 16 रकबा 0.9731 हैक्टे 2813 / 16 रकबा 1.6011 हैक्ट, 2814 / 16 रकबा 1.0000 हैक्ट, 2821 / 15 रकबा 0.0675 हैक्ट किता–4 रकबा 3.7317 हेक्टेयर भूमि की होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही प्रकरण संख्या LU2012 / JDA / 2023–24 / 103260 / D-397 दिनांक 08.04 2024 को आवेदक संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी पंजीकृत कार्यालय–1, उदयपुर गिलारिया, जगतपुरा, जयपुर जरिचे डेग्जिनेटेड पार्टनर व अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता प्रीती बक्शी पत्नी डॉ. संदीप बक्शी निवासी प्लॉट नम्बर–ए–18, शानित पथ, तिलक नगर, जयपुर के पक्ष में जारी किये गये है।
3. राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 947 / 164 रकबा 0.8118 हैक्ट 949 / 164 रकबा 0.3082 हैक्ट किता–2 रकबा 1.1200 हेक्टेयर भूमि की होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही प्रकरण संख्या LU / 2012 / JDA / 2024–25 / 103850 / 2)–410 दिनांक 03.03.25 की आवेदक संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी पंजीकृत कार्यालय–1, उदयपुर गिलारिया, जगतपुरा, जयपुर जरिये डेग्जिनेटेड पार्टनर व अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता संदीप बक्शी पुत्र मलूक सिंह बक्शी, निवासी प्लॉट नम्बर–ए–18. शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर के पक्ष में जारी किये गये है।
4. प्रकरण में राजस्व ग्राम–मानसरखेडी तहसील बस्सी के खत्तरा नम्बर 914 / 162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर. 915 / 162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर कुल किता–2 रकबा 1.8200 हेक्टेयर के धारा 90–ए आदेश दिनांक 04.12.2023 एवं राजस्व ग्राम बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812 / 16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813 / 16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814 / 16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2621 / 15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर कुल किता–4 रकबा 3.7317 हेक्टेयर के धारा 90–ए आदेश दिनांक 08.04.2024 होटल प्रयोजनार्थ पारित किये गये है। उक्त 90ए शुदा खसरो की भूमि पर बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की 383 बैठक दिनांक 21. 05.2024 में रखा जाकर होटल प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिया गया, तपश्चात बी.पी. सी. (बी.पी.) समिति की 300वीं बैठक दिनांक 29.10.2024 में उक्त एकल पट्टी पर भवन मानचित्र जारी किये गए। उक्त के पश्चात् भवन मानचित्र भी अनुमोदित किये जा चुके है। वर्तमान में राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 947 / 164 रकबा 0.0118 हेक्टेयर, 949 / 164 रकबा 0.3082 किता–2 रकबा 1.1200 हेक्टेयर भूमि धारा 90ए आदेश दिनांक 03.3.2025 होटल प्रयोजनार्थ

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

पारित किये गये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा पूर्व वर्ष–2023 एवं वर्ष–2024 के खसरो तथा वर्तमान वर्ष–2025 के खसरो की भूमि कुल किता–8 रकबा 6.6726 हेक्टेयर को सम्मिलित (पुर्नगठन) करते हुए भूमि पर होटल प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन चाहा गया था। साथ ही आवेदक द्वारा राजस्व ग्राम मानसरखेडी, तहसील बरसी के खसरा नम्बर 948/164 किस्म गैर–मुमकिन रास्ता, क्षेत्रफल 686.00 वर्ग मीटर जो राज्य सरकार के नाम दर्ज था, की भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल भूखच्झ मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया था।

5. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी समिति की 402, दिनांक 08.07.2025 में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें समिति द्वारा कतिपय शर्तों के साथ प्रकरण में एकल पट्टा मानचित्र सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त शर्तों में मुख्यतः बिन्दु संख्या 11 पर अंकित शर्त अनुसार ***"प्रकरण में आवेदक द्वारा चाहे गये खसरा संख्या 948/164 किस्म गै.मु. रास्ता क्षेत्रफल 688.00 वर्ग मीटर (राज्य सरकार के नाम दर्ज है) की भूमि तक ही प्रस्तावित है एवं पूर्व में उक्त भूमि के जाने के लिये समर्पित करवाया गया था। आवेदक द्वारा उक्त खसरे की भूमि को एकल भूखण्ड में शामिल करने हेतु मांग की गई है किन्तु राजस्व रिकॉर्ड में राज्य सरकार से जविता के नाम दर्ज करने हेतु कार्यवाही करनी होगी। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात उक्त 9.00 मीटर भू–पट्टी को सम्मिलित किये जाने हेतु पृथक से कार्यवाही की जावेगी। यदि यह रास्ते की भूमि नियमानुसार आवेदक की भूमि में सम्मिलित किया जाता है तो बिन्दु संख्या 07 विलोपित मानी जावेगी। जिसके लिए प्रकरण को पुन्नः बीपीसी एलपी की बैठक में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक्ता नहीं होगी, केवल वृक्षारोपन पट्टी हेतु बिन्दु संख्या 14 अनुसार कार्यवाही किया जाना होगा। वर्तमान में उक्त भूमि को छोड़ते हुए प्रश्नगत भूमि का मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्वित्ता जोन द्वारा की जावेगी। साथ ही बिन्दु संख्या 16 अनुसार ष्प्रश्नगत प्रकरण में भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्ग मीटर से अधिक होने तथा पूर्व में जारी मानचित्र पर राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के क्रम में वर्तमान संशोधन पर भी राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जाये।"***

6. उपरोक्त क्रम में लेख है कि ग्राम मानसरखेडी, तहसील बस्सी का खतरा नंबर 948/164 किस्म गै.मु. रास्ता पूर्व में राज्य सरकार के नाम दर्ज था परन्तु वर्तमान में तका खतरे की भूमि जविप्रा के नाम गै.मु. रास्ते में दर्ज की जा चुकी है।

7. प्रकरण में उक्त है मु. रास्ते की भूमि आवेदक संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी जरिये पार्टनर एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता डॉ संदीप बस्ती पुत्र श्री मलूक सिंह बक्शी को आवंटन किये जाने के संबंध में एलपीसी श्री 225वीं बैठक दिनांक 04.06.2026 में प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा प्रकरण में निम्न निर्णय लिया गया: ***"ग्राम मानसरखेडी, तहसील बस्सी का खसरा नंबर 248/164, क्षेत्रफल 888.0 वर्ग मीटर में से 366.90 वर्ग मीटर किस्म गैं. मु. रास्ता की भूमि को प्रार्थी के प्रोजेक्ट के बीम में स्थित होने से आवंटन के विचारार्थ प्रकरण बीपीसी एलपी की 402 वीं बैठक के समक्ष रखा गया। खसरा नंबर 947/164 एवं खसरा नंबर 949/164 भूमि भी आवेदनकर्ता की है। खसरा नंबर 948/154 गै.मु. रास्ता इन दोनों के मध्य में स्थित है। प्रकरण में एलपीसी की 216वीं बैठक में निर्णय लिया गया कि "चूंकि वर्तमान भूमि धारा 251ए, RTA के तहत् रास्ते के रूप में दर्ज हुई है। अतः आवेदक द्वारा उक्त भूमि रास्ते के उपयोग में ही ली जा सकती है। तदनुसार प्रकरण निर्णित किया जाता है।" जिस पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या 33 पर उल्लेखित निम्न आदेश/परिपत्रों के अनुसार आवेदित भूमि के साथ दोनों ओर लगती हुई भी आवेदनकर्ता की होने के कारण प्रकरण बीपीसी–एलपी की बैठक में ही निर्णित किया जाना अपेक्षित है।***

नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग परिपत्र दिनांक 13.10.2011

राज. सरकार के पत्र क्रमांक एड (107) राज–3/19 जयपुर दिनांक 17.12.2019

नगरीय विकास विभाग के परिवित्र दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 3 के उपबिन्दु संख्या i के अनुसार

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

राजस्व विभाग तथा स्वायत शासन विभाग के आदेश क्रमांक प. (ग (66) नियम/डीएलबी/2025/5021 दिनांक 17.04.2025

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024

भू–आवंटन निति 2025 के प्रावधानानुसार

बीपीसी–एलपी की 400वीं बैठक दिनांक 25.06.2025

बीपीसी–एलपी की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025

समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि जोन द्वारा प्रस्तावित अनुसार प्रकरण में प्रस्तुत आदेश/परिपत्र एलपीसी की 216वीं बैठक में समिति के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये थे, जिसके कारण आवेदित भूमि रास्ते के उपयोग में ही ली जा सकने संबंधी निर्णय जारी किया गया। अतः उक्त आदेश/परिपत्रों के परिपेक्ष्य में प्रकरण को एलपीसी की समिति के क्षेत्राधिकार से पृथक मानते हुए पुनः पुनर्गठन की प्रक्रिया हेतु बीपीसी–एलपी की बैठक में रखा जाकर निर्णय लिया जाये।"

जोन का प्रस्तावः–

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2025 के बिन्दु संख्या 4.2 Allotment of Government Land within the Scheme- के बिन्दु संख्या (1) के अनुसार in case where Government Land (Siwai Chak or Rasta, Pathway, etc.) belonging to local authority having an area of 10% of the scheme or 5 Ha- (whichever is less) is falling within the proposed scheme area and if that Government land does not have an independent approach then in order to facilitate contiguous development of the scheme the Government/local body may allot such land on reserve price/DLC rate whichever is more or in lieu of Govt- Land 60% of salable developed plots.

उक्तानुसार प्रकरण में रिजर्व प्राईज/डीएलसी दर पर आवंटन किये जाने के संबंध में समिति सतर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उपविभाजन/पुनर्गवन के प्रकरणों हेतु नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी मार्गदर्शन परिपत्र दिनांक 31. 08.2021 के बिन्दु सं. V) अनुसार **पुनर्गठन के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व अनुमोदित उपविभाजन/ले–आउट प्लान/योजनाओं में प्रस्तावित एक से अधिक सम्पूर्ण भूखण्डो का लीज डीड/पट्टा जारी के पश्चात समस्त लीज बीड/पट्टों को समर्पित कर योजना के मध्य स्थित सड़क एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि का प्रस्तावित पुनर्गठन में समायोजित किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे समायोजन अनुज्ञेय होंगे, बशर्ते ऐसी आंतरिक सड़कों को समाप्त करने के कारण किसी अन्य का पहुँच मार्ग प्रभावित नहीं होता हो। पुनर्गठन के ऐसे प्रकरणों में सड़क एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु प्रस्तावित उपयोग की आरक्षित दर पर राशि मय पुनर्गठन शुल्क जमा कराये जाने के पश्चात राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त पुनर्गठित भूखण्ड का एकत पट्टा जारी किया जा सकेगा।**

प्रकरण में उपरोका प्रावधानों अनुसार खसरा नम्बर 948/164 किस्म गै.मु. रास्ता क्षेत्रफल 686.00 वर्गमीटर भूमि में से सड़क क्षेत्र में निहित क्षेत्रफल को हटाते हुए आवंटन के संबंध में निर्णय बीपीसी एलपी समिति के स्तर से लिये जाने हेतु बीपीसी एलपी समिति के समक्ष प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व ग्राम– मानसरखेड़ी, तहसील– बस्सी के खसरा संख्या 947/164 व 949/164 के मध्य खसरा नं. 948/164 गै.मु. रास्ता स्थित है।

नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 में बिन्दु संख्या 7 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित है :–

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

टाउनशिप योजना हेतु राजकीय भूमि मे से पहुंच मार्ग अनुमत करने के संबंध में :—

टाउपशिप पॉलिसी—2010 आदेश दिनांक 13.10.2011 व 27.02.2021 के अनुसार टाउनशिप योजना में राजकीय भूमि (सिवायचक, रास्ता गौचर/चारागाह आदि एवं निकाय की भूमि) सम्मलित होने पर आरक्षित दर अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर जो भी अधिक हो लेकर योजना में सम्मलित एवं पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किया जा सकता है।

मुख्य सड़क से टाउनशिप योजना तक योजना के क्षेत्रफल के अनुसार निर्धारित चौडाई का पहुंच मार्ग राजकीय भूमि/निकाय की भूमि में से प्रस्तावित होने पर कृषि भूमि की डी.एल.सी, दर लेकर योजना के ले—आउट प्लान में पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किया जा सकता है उक्त पहुंच मार्ग का निर्माण विकासकर्ता/खातेदार द्वारा टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अनुसार किया जावेगा। इस पहुंच मार्ग का उपयोग सार्वजनिक रूप से निकाय की योजना तथा अन्य योजनाओं के लिये भी किया जा सकेगा। भूमि राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम ही रहेगी।

टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (iii) *में निम्नानुसार प्रावधान अंकित है :—*

4.2 Allotment of Government Land within the Scheme

(iii) In case plotting is not being undertaken by the developer (in case of Group Housing or Special Township Schemes) equivalent land may be allotted to the ULB on minimum 18 m wide road.

अतः प्रकरण में पूर्व बी.पी.सी एल.पी व एलपीसी में लिये गये निर्णयों के क्रम में तथा जोन द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का अनुमोदन बीपीसी—एलपी की 402वीं बैठक दिनांक 08.07.2025 किया गया था। प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 948/164 गै.मु.रास्ता को प्रश्नगत होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड में सम्मिलित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड से संबंधित है तथा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान सं. 4.2(iii) में उल्लेख है कि *In case plotting is not being undertaken by the developer (in case of Group Housing or Special Township Schemes) equivalent land may be allotted to the ULB on minimum 18 m wide road.* अतः प्रकरण एकल भूखण्ड से संबंधित होने के क्रम में उपरोक्त प्रावधान अनुसार सरकारी भूमि के एवज में न्यूनतम 18 मीटर सडक पर भूखण्ड आरक्षित कर जविप्रा के पक्ष में रखा जाना आवश्यक है।

आवेदक द्वारा समिति के समक्ष निवेदन किया गया कि खसरा नं. 948/164 किस्म गै.मु. रास्ता हेतु आवेदक द्वारा डीएलसी दर का दो गुना भुगतान करने के फलस्परूप गै.मु.रास्ते में दर्ज की गई है। उक्त भूमि पूर्व में जारी होटल प्रयोजनार्थ पट्टा शुदा भूमि व नवीन प्रस्तावित भूमि के मध्य स्थित है एवं उक्त खसरा संख्या 948/164 किस्म गै.मु.रास्ता की भूमि से अन्य किसी भूमि को पहुॅच उपलब्ध नही होती है। अतः आवेदक द्वारा खसरा संख्या 948/164 किस्म गै.मु.रास्ता की भूमि को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण भूमि का होटल प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने का निवेदन किया गया है।

आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (iii) में उल्लेखित प्रावधान के क्रम में निवेदन किया गया कि आवेदित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सडक पर स्थित है एवं

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

सडक के सहारे 30 मीटर चौडा प्लानटेशन बैल्ट निर्धारित है। प्रश्नगत भूमि प्लानटेशन कॉरीडोर, 400 के.वी. एचटी लाईन एवं जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित होने तथा आवंटन हेतु चाही गई राजकीय भूमि पट्‌टीनुमा होने के क्रम में उक्त के एवज में जविप्रा के पक्ष में भूखण्ड रखे जाने बाबत् असहमति व्यक्त की गई। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष निवेदन किया गया कि पर्यटन इकाई नीति से संबंधित नविवि आदेश दिनांक 18.03.2025 के बिन्दु सं. 1.4.3 के अनुसार ''संचालित पर्यटन इकाईयों से लगती हुई अथवा मध्य में स्थित राजकीय भूमि का आवंटन उस क्षेत्र के प्रचलित डीएलसी दर पर किये जा सकेंगे'' का प्रावधान है एवं उक्त आदेश अनुसार आवंटन के संबंध में जविप्रा स्तर पर विचार किया जावें।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी बस्सी के राजस्व प्रकरण सं. 45/23 में पारित निर्णय दिनांक 19.05.2023 व डिक्री आदेश क्रमांक/कोर्ट /2023/230 दिनांक 19.05.2023 की अनुपालना में ग्राम मानसर खेडी तहसील बस्सी के खसरा नं. 914/162 में कास्त कार्य के लिये आवागमन हेतु खसरा नं. 164 में से नवीन रास्ते के एवज में डीएलसी का दुगुनी राशि भुगतान के फलस्वरूप गै.मु.रास्ते में दर्ज की गई है जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि मौके पर होटल भूखण्ड पर निर्माण कार्य प्रगति पर है व वर्तमान में होटल संचालित नही है।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण के मध्य स्थित राजकीय भूमि के नियमानुसार आवंटन के संबंध में नविवि आदेश दिनांक 18.03.2025 के बिन्दु सं. 1.4.3 के क्रम में परीक्षण कर एलपीसी शाखा द्वारा आवश्यक कार्यवाही की जावें। उपरोक्तानुसार राजकीय भूमि आवंटन होने की स्थिति में पूर्व अनुमोदित होटल एकल भूखण्ड एवं नवीन प्रस्तावित विस्तार की भूमि में आवेदित भूमि को सम्मिलित कर, नियमानुसार शुल्क लेते हुए, इकजाई एकल भूखण्ड को समिति द्वारा मान्य करने का निर्णय लिया गया। प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त इकजाई रूप से संशोधित मानचित्र जारी किये जाने हेतु नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही करने बाबत् जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—24 (434/03.07.2026)

विषयः— हसनपुरा—ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नर्बदेश्वर नगर के भूखण्ड संख्या 26 व 27 का पुर्नगठन करने बाबत। (राजकाज नं. 219344)	जोन—PRN-S-II

प्रकरण के तथ्यः—

1. हसनपुरा—ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नर्बदेश्वर नगर का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. आवेदिका वेस्ट वे हेल्थकेयर प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्रीमती मोनिका सैनी पत्नी श्री दीपक सैनी द्वारा हसनपुरा—ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नर्बदेश्वर नगर के भूखण्ड संख्या 26 व 27 का पुर्नगठन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम (पंजीयन क्रमांक 297587) से ऑनलाईन आवेदन किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

3. व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 26, क्षेत्रफल 1099.77 वर्गगज की लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 12.02.2026 को वेस्ट वे हेल्थकेयर प्रा. लि. जरिये डायरेक्टर श्रीमती मोनिका सैनी पत्नी श्री दीपक सैनी के नाम जारी की गई है।

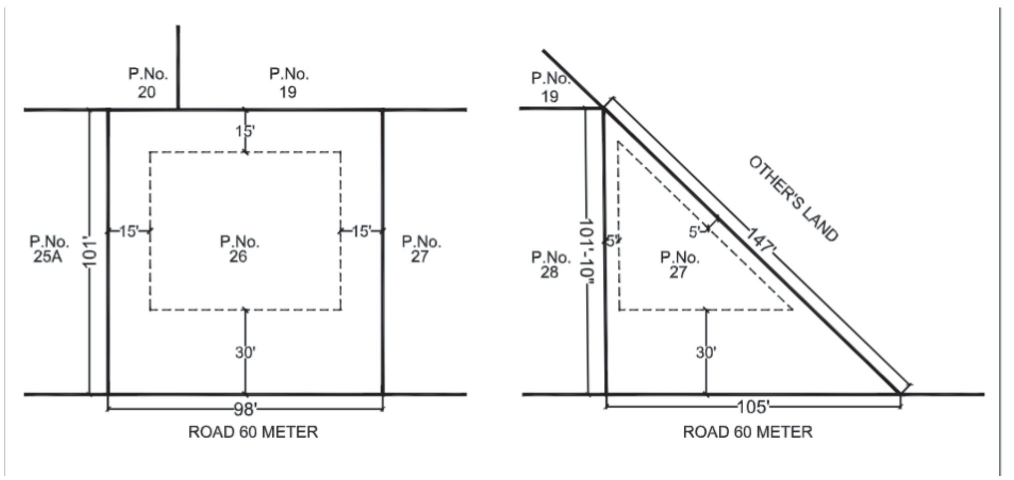
4. व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 27, क्षेत्रफल 594.03 वर्गगज की लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 01.05.2026 को श्री आदित्य मोदी पुत्र श्री सीताराम मोदी के नाम जारी की गई है।

5. तत्पश्चात् श्री आदित्य मोदी पुत्र श्री सीताराम मोदी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.05.2026 को वेस्ट वे हेल्थकेयर प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्रीमती मोनिका सैनी पत्नी श्री दीपक सैनी के नाम बेचान करने के उपरान्त इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 18.05.2026 को वेस्ट वे हेल्थकेयर प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्रीमती मोनिका सैनी पत्नी श्री दीपक सैनी के नाम हस्तांतरण कर दिया गया।

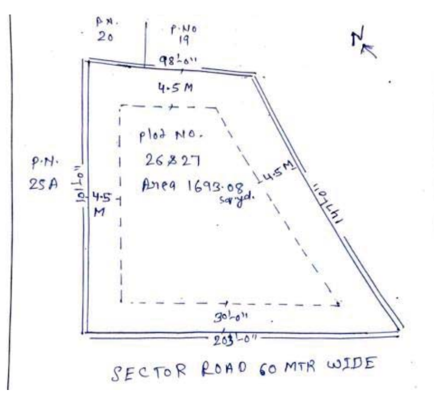
6. ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 5/एन पर मौका रिपोर्ट अनुसार "उक्त प्रकरण पुनर्गठन से संबंधित है, प्रश्नगत भूखंडों का मौका निरीक्षण किया गया मौके पर भूखंड रिक्त है व नाम पते अंकित है स भूखंडों कि मौके कि माप सलग्न लेआउट प्लान अनुसार है।

7. उपरोक्त उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प.10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 एवं 27.03.2025 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र/आदेश प्रभावी रहेंगे।

8. पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार भूखण्डों की स्थितिः–



9. प्रस्तावित पुनर्गठन अनुसार भूखण्ड की स्थितिः–



Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

अतः जोन स्तरीय समिति द्वारा हसनपुरा–ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नर्बदेश्वर नगर के भूखण्ड संख्या 26 व 27, क्षेत्रफल 1693.08 व.ग. का पुर्नगठन किये जाने हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. मूल भूखण्ड मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या सी–26	1099.77	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
भूखण्ड संख्या सी–27	594.03	30 फीट	15 फीट	15 फीट	–

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या सी–26 व भूखण्ड संख्या सी–27	1693.08	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट

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

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

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में पुनर्गठन एवं अन्य शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में हसनपुरा–ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नर्बदेश्वर नगर के भूखण्ड संख्या 26 व 27 का पुर्नगठन स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–25 (434/03.07.2026)</u>

विषयः– मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–80 एवं आई–80–ए का पुर्नगठन करने बाबत। (राजकाज नं. 62413)	**जोन–PRN-S-I**

प्रकरण के तथ्यः–

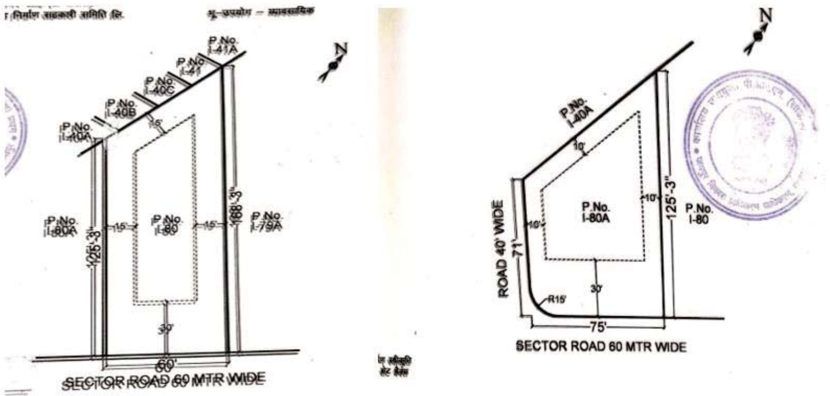
1. मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर–आई का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. आवेदकगण श्रीमती पायल टाक पत्नी श्री विजय कुमार टांक एवं श्री विजय कुमार टांक पुत्र श्री कन्हैया लाल टांक द्वारा मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखंण्ड संख्या आई–80 एवं आई–80–ए का पुर्नगठन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम (पंजीयन कमांक 295206) से ऑनलाईन आवेदन किया गया है।
3. व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 80, क्षेत्रफल 978.33 वर्गगज की लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 14.12.2021 को श्रीमती लीना देवी टांक पत्नी श्री सरदार सिंह टांक के नाम जारी की गई है। तत्पश्चात् श्रीमती लीना देवी टांक पत्नी श्री सरदार सिंह टांक द्वारा जरिये रजिस्टर्ड उपहार पत्र दिनांक 29.09.2022 को श्रीमती पायल टाक पत्नी श्री विजय कुमार टांक के नाम उपहार कर दिया गया। तत्पश्चात् उक्त भूखण्ड का डिस्पेच दिनांक 08.01.2026 को नाम हस्तांतरण श्रीमती पायल टाक पत्नी श्री विजय कुमार टांक के नाम किया गया।
4. व्यासायिक भूखण्ड संख्या आई–80–ए, क्षेत्रफल 812.32 वर्गगज की लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 14.12.2021 को श्रीमती नीतू टांक पत्नी श्री टिंकू टांक के नाम जारी की गई है। तत्पश्चात् श्रीमती नीतू टांक पत्नी श्री टिंकू टांक द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 13.08.2025 को श्री विजय कुमार टांक पुत्र श्री कन्हैया लाल टांक को विक्रय कर दिया गया। तत्पश्चात् उक्त भूखण्ड का डिस्पेच दिनांक 20.01.2026 को नाम हस्तांतरण श्री विजय कुमार टांक पुत्र श्री कन्हैया लाल टांक के नाम किया गया।
5. ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 16/एन पर मौका रिपोर्ट अनुसार ष्मौका निरिक्षण किया गया, मौके पर भूखंड की नापे आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुनर्गठन प्लान अनुसार है। भूखंड की चरदिवारी निर्मित है. भूखंड मौके पर रिक्त है।
6. उपरोक्त उपविभाजन / पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प.10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 एवं 27.03.2025 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र / आदेश प्रभावी रहेंगे।
7. अनुमोदित योजना मानचित्रानुसार भूखण्डों की स्थिति निम्नानुसार हैः–

Signature valid

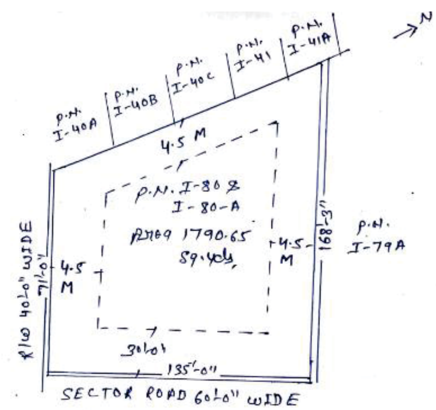
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign



प्रस्तावित पुनर्गठन अनुसार भूखण्ड की स्थितिः–



अतः जोन स्तरीय समिति द्वारा मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–80 एवं आई–80–ए, क्षेत्रफल 1790.65 व.ग. का पुर्नगठन किये जाने हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

विशेष विवरणः–

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

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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

4. मूल भूखण्ड मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखंण्ड संख्या आई–80	978.33	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
भूखंण्ड संख्या आई–80ए	812.32	30 फीट	10 फीट	10 फीट	10 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखंण्ड संख्या आई–80 व भूखंण्ड संख्या आई–80ए	1790.65	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट

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

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

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–80 एवं आई–80–ए का पुर्नगठन स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–26 (434 / 03.07.2026)

विषयः– श्री ऋषभ भादू व श्री अभिषेक भादू पुत्रान् श्री सुरेन्द्र सिंह एवं छवि भादू पुत्री श्री सुरेन्द्र सिंह एवं श्रीमती राजपुष्पा पत्नी श्री सुरेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम हीरापुरा, तहसील जयपुर, जयपुर के खसरा नम्बर 202/1 कुल नियमन योग्य क्षेत्रफल 8246.87 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत। (राजकाज नं. 247633)	**जोन–पी. आर.एन**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606

M e-Sign

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

1. अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट में स्वयं के उपयोग में लिये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख है परन्तु प्रस्तुत पत्रावली में उक्त शपथ पत्र की प्रति संलग्न नही की गई है। उपरोक्त के संबंध में पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की मौके पर निर्मित 60 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त हो रहा है। आवेदित भूमि के सामने स्थित उक्त सडक के खसरें भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सडक परिवहन एँव राजमार्ग मन्त्रालय व जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. पत्रावली में संलग्न मानचित्रों में उत्तरी दिशा की ओर स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक का अलाईन्मेंट आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों से भिन्न दर्शित है। जोन द्वारा उक्त अलाईन्मेंट के अनुसार पूर्व कमिटमेंट अथवा मौका स्थिति के संबंध में कोई तथ्य प्रस्तुत नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा मौके की स्थिति व प्रश्नगत सडक पर पूर्व कमिटमेंट के संबंध में पुनः जॉच करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक व आवेदित भूमि के मध्य भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सडक परिवहन एँव राजमार्ग मन्त्रालय के स्वामित्व में दर्ज खसरा नं. 202/2 की पट्टीनुमा भूमि स्थित है। उक्त पट्टीनुमा भूमि सडक का भाग माना जाना है अथवा नही के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर स्थित खसरा नं. 203 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। संलग्न गूगल मानचित्र में उक्त खसरें पर रास्ता संचालित दर्शित है। जोन द्वारा उक्त खसरें से लगती हुई भूमि पर पूर्व कमिटमेंट के संबंध में जॉच किया जाना प्रस्तावित है, कमिटमेंट होने की स्थिति में खसरे का मार्गाधिकार कमिटमेंट अनुसार व कमिटमेंट ना होने की स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी—2024 में उल्लेखित प्रक्रिया अपनाते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार मार्गाधिकार निर्धारण किया जाना प्रस्तावित है।
7. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 19.01.2023 के अनुसार 1000 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल के एकल भूखण्ड के प्रकरणों में 10 प्रतिशत अथवा 100 वर्गगज सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखे जाने का प्रावधान है। उक्त आदेश में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः—

"यदि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखा जाने वाले 10 प्रतिशत में से 5 प्रतिशत भूमि की आवेदक को आवश्यकता है, तो 5 प्रतिशत भूमि की आरक्षित दर से राशि लेकर उसे एकल पट्टे में शामिल करके पट्टा दिये जाने का विकल्प दिया जावे।"

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र हेतु कुल पट्टा योग्य क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित दर से राशि लिये जाने व एकल भूखण्ड में सम्मिलित किये जाने के संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

8. बीपीसी–एलपी की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में टाउनशिप पॉलिसी –2024 के तहत् एकल पट्टा अनुमोदन के प्राप्त प्रकरणा में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः–

''समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्राप्त हो रहे एकल भूखण्डों के प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की गणना प्रोजेक्ट एरिया (सम्पूर्ण आवेदित भूमि) के आधार पर किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।

उक्त के अतिरिक्त ऐसे प्रकरण जिनमें टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6 (i) के तहत् सुविधा क्षेत्र में छूट देते हुए न्यूनतम 2 प्रतिशत जन सुविधा क्षेत्र रखा जाना है, उन प्रकरणों में भी जन सुविधा क्षेत्र की गणना प्रोजेक्ट एरिया (सम्पूर्ण आवेदित भूमि) के आधार पर किये जाने की सुनिश्चितता की जावें।''

प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर स्थित भूमि से शेष भूमि का लगभग 29.47 प्रतिशत जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित दर्शित है। चुंकि प्रश्नगत प्रकरण जविप्रा के पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में जविप्रा की अधिग्रहित भूमि पर एकल भूखण्ड अनुमोदन से संबंधित है एवं प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 19.01.2023 के अनुसार कार्यवाह की जानी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सुविधा क्षेत्र व टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान 3.6 (ii) के तहत् सुविधा क्षेत्र छूट दिये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक का मार्गाधिकार 60 मीटर अंकित किया गया है। जबकि जोनल विकास योजना के संलग्न पार्ट प्लान में उक्त सडक का मार्गाधिकार 48 मीटर अंकित है। अतः उक्त के संबंध में जोन द्वारा जॉच कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक की सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। अतः जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जविप्रा के पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में जविप्रा की अधिग्रहित भूमि पर एकल भूखण्ड अनुमोदन से संबंधित है। अतः प्रकरण में आवेदक के चेन ऑफ डॉक्यूमेंट/स्वामित्व की जॉच जोन द्वारा सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है।

13. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में आवेदित भूमि का 2360.96 वर्गमीटर भाग कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

14. जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि पर मौके पर निर्माण दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में निर्माण के संबंध में नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का 2360.96 वर्गमीटर भाग कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। समिति के समक्ष उपस्थित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

आवेदक द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त 2360.96 वर्गमीटर कब्जे से बाहर भाग पर आवेदक का कब्जा नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि उपरोक्तानुसार दर्शित कब्जे से बाहर की भूमि पर वर्तमान में किसका कब्जा है एवं उक्त भूमि पर किस प्रकार की गतिविधिया संचालित है, के संबंध में जोन द्वारा विस्तृत जॉच कर समस्त तथ्यों सहित प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—27 (434 / 03.07.2026)

विषयः— श्रीमती सुषमा महरिया पत्नी श्री सुभाष महरिया द्वारा ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 390 / 1, 391 / 3, 392 / 2 कुल नियमन योग्य क्षेत्रफल 2464.85 वर्गमीटर भूमि का मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत। (राजकाज नं. — 246604)	**जोन—PRN-S**

बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु :—

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना—10 अनुसार भू—उपयोग आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। जोनल विकास योजना—10 की मौके पर निर्मित 30 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है।

   उक्त सड़क पर 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू—पट्टी एवं शेष आवासीय दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 20.06.2025 मे जयपुर शहर के मास्टर विकास योजना—2025 व जोनल विकास योजना के अनुसार पृथक—पृथक भू—उपयोगों के अन्तर्गत स्थित भूमि पर मिश्रित उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने के संबंध मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.0.2024 के द्वारा जारी डी.पी.सी.आर. में मिश्रित भू उपयोग के सम्बन्ध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है कि ***"किसी भूमि / भूखंड का आंशिक भाग व्यसायिक / मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय / सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान / लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।" अतः उक्त अनुसार जविप्रा स्तर पर निर्णय लिया जा सकता है।***

   उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का आवासीय क्षेत्रफल 2044.63 वर्गमीटर (68.15 प्रतिशत) एवं व्यवसायिक क्षेत्रफल 420.22 वर्गमीटर (14.00 प्रतिशत), भू—उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। अतः आवेदित भूखण्ड की लीजडीड / मानचित्र पर उक्त का अंकन किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में गूगल मानचित्र अनुसार एकल भूखण्ड पर पीछे की ओर सेटबेक क्षेत्र में आंशिक निर्माण दर्शित है तथा शेष भूखण्ड रिक्त होने का उल्लेख किया गया है। आवेदक द्वारा सेट बेक क्षेत्र में से अनाधिकृत निर्माण हटाये जाने के आशय का शपथ—पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित एकल भूखण्ड के पीछे की ओर डब्ल्यू.बी.एम सड़क दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त दी फोरेस्टा व्यू हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी लि. की योजना मोनिका विहार के अनुमोदित मानचित्र में आवेदित भूखण्ड के पूर्वी दिशा की ओर 30 फीट सड़क दर्शाते हुए अनुमोदन किया गया है। अतः प्रकरण में मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व उक्त 30 फीट सड़क मौके पर प्राप्त होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार ग्राम—नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास, तहसील—सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 390 / 1, 391 / 3, 392 / 2 रकबा 0.3000 हैक्ट. पर सृजित दी फोरेस्टा व्यू हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी लि. की योजना मोनिका विहार—प्रथम में सम्मिलित करते हुए योजना का अनुमोदन किया गया था परन्तु राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार उपरोक्त खसरों का अनुमोदित योजना मानचित्र मोनिका विहार में क्रय नहीं किये

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

जाने का उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा एकल पट्टे हेतु आवेदन किये जाने उपरान्त उपरोक्त खसरों पर सृजित भूखण्ड को मोनिका विहार–प्रथम योजना से मुक्त करने के सम्बन्ध में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 19.05.2026 में निर्णय लिया जाकर मूल मानचित्र में संशोधन कर ऑनलाईन प्रणाली के द्वारा रिकॉर्ड शाखा में जमा करवाने का उल्लेख किया गया है।

उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा पत्रावली में अनुमोदित योजना मोनिका विहार का मानचित्र संलग्न किया गया है, उक्त योजना मोनिका विहार के मानचित्र में खसरा संख्या 390, 391, व 392 को सम्मिलित है। वर्तमान में ऑनलाईन जमाबन्दी अनुसार उपरोक्त खसरा संख्या 390, 391, व 392 (पुराने) के तरमीमशुदा खसरे 391/3, 392/2 दर्शित है। अतः जोन द्वारा उपरोक्त राजस्व खसरों की भूमि किसी अन्य अनुमोदित योजना में सम्मिलित नहीं होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।

4. नविवि के आदेश दिनांक 18.11.2022 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार ***"खातेदार अथवा क्रेता द्वारा चेन ऑफ डाक्यूमेंट के आधार पर प्रस्तुत एकल पट्टे के प्रकरणों में मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुसार उपयोग का प्रावधान होने पर पृथ्वीराज नगर बाबत निर्धारित दरों (1000 वर्गगज एवं अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के लिये) पर राशि वसूल की जाकर एकल पट्टा जारी किया जावें।"***

बिन्दु संख्या 2 के अनुसार "***1000 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल के एकल पट्टे के प्रकरणों में 10 प्रतिशत क्षेत्रफल अथवा 100 वर्गगज जो भी अधिक हो सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखा जावे तथा शेष भूमि का एकल पट्टा जारी किया जावे। सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखते गये के क्षेत्रफल के संबंध में इस आशय का शपथ–पत्र भी प्राप्त किया जावे कि भविष्य में इस भूमि हेतु आवेदक द्वारा किसी भी प्रकार का मुआवजा क्लेव नहीं किया जायेगा।***" उक्त आदेश की निरन्तरता में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 19.01.2023 को आंशिक संशोधन करते हुए निर्देश प्रदत्त किये गये है कि

"पृथ्वीराज नगर योजना में आवासीय/संस्थानिक/मिश्रित 1000 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल के एकल पट्टे के प्रकरणों में 10 प्रतिशत क्षेत्रफल अथवा 100 वर्गगज सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखा जावे। यदि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखा जाने वाले 10 प्रतिशत में से 5 प्रतिशत भूमि की आवेदक को आवश्यकता है तो 5 प्रतिशत भूमि की आरक्षित दर से राशि लेकर उसे एकल पट्टे में शामिल करके पट्टा दिये जाने का विकल्प दिया जावे।"

नविवि के आदेश दिनांक 19.01.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखे जाने वाली भूमि में से 5 प्रतिशत भूमि की आरक्षित दर से राशि ली जाकर उक्त भूमि को एकल पट्टे में सम्मिलित किये जाने का निवेदन किया गया है। जिसके क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्रफल 150 वर्गमीटर (05 प्रतिशत) जोनल विकास योजना की मौके पर निर्मित 30 मीटर सड़क पर प्रस्तावित किया गया है। जिसके सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

5. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट में स्वयं के उपयोग में लिये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख है परन्तु प्रस्तुत पत्रावली में उक्त शपथ पत्र की प्रति संलग्न नही की गई है। उपरोक्त के संबंध में पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

7.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8.	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जविप्रा के पृथ्वीराज नगर क्षेत्र में जविप्रा की अधिग्रहित भूमि पर एकल भूखण्ड अनुमोदन से संबंधित है। अतः प्रकरण में आवेदक के चेन ऑफ डॉक्यूमेंट/स्वामित्व की जॉच जोन द्वारा सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है।
9.	जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि पर मौके पर निर्माण दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में निर्माण के संबंध में नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत आवेदित भूमि ग्राम–नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास, तहसील–सांगानेर में 'दी फोरेस्टा व्यू हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी लि. की योजना मोनिका विहार–प्रथम' में सम्मिलित करते हुए योजना का अनुमोदन किया गया था। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर एकल पट्टे हेतु आवेदन किये जाने उपरान्त मोनिका विहार–प्रथम योजना में से प्रश्नगत भूमि को मुक्त करने के संबंध में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 19.05.2026 में निर्णय लिया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि अनुमोदित योजना मोनिका विहार–प्रथम के मानचित्र में खसरा संख्या 390, 391 व 392 को सम्मिलित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को किस आधार पर पूर्व में मोनिका विहार–प्रथम योजना में सम्मिलित किया गया था तथा किस आधार पर आवेदित भूमि को मोनिका विहार–प्रथम से बाहर किया गया है, के संबंध में जोन स्तर से जॉच कर, अतिरिक्त आयुक्त, पीआरएन से परीक्षण उपरान्त प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

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

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

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2026/डी– दिनांकः–

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23662606
M e-Sign

3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. संबंधित उपायुक्त–जोन, 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 Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.28 16:50:54 IST
Reason: Approved