<u>जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।</u>

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 429वीं बैठक दिनांक 20.04.2026 प्रातः 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

<u>बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–</u>

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. डॉ. प्रिया बलराम शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।

<u>बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–</u>

1. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, प्रोजेक्ट, जविप्रा, जयपुर। (विशेष आमंत्रित)
2. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12, 17 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री खेमाराम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री सत्यम खण्डेलवाल, उपायुक्त जोन– 22/प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, बीपीसी–एलपी एवं जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, तकनीकी सहायक निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मुकेश सैनी, उप नगर नियोजक, जोन–22, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्रीमती राधिका शर्मा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –09, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन –11, 19 जविप्रा, जयपुर।
15. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–01 (429/20.04.2026)</u>

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 व 428वीं बैठक दिनांक 07.04.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
<u>समिति का निर्णयः–</u> **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 व 428वीं बैठक दिनांक 07.04.2026 में लिये गये निर्णयो का कार्यवाही विवरण जारी किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। अतः उक्त निर्णय जारी होने के पश्चात् निर्णयों के विवरण की पुष्टि की जावेगी।**

<u>एजेण्डा संख्याः–02 (429/20.04.2026)</u>

विषयः– तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या 216, 217 व 221 का पुनर्गठन करने बाबत। (राजकाज नं. 395821)	जोन–07

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 216 क्षेत्रफल 511.50 वर्गगज का जविप्रा द्वारा फी होल्ड पट्टा दिनांक 11.07.2008 को श्री नक्षत्र सिंह पुत्र श्री भवानी सिंह चरण के पक्ष में जारी किया गया। एवं नाम हस्तांतरण पत्र दिनांक 16.12.2025 को आवेदकगण 1. श्री अमर चन्द्र भहडा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 2. आकांशा चौधरी पत्नी श्री अमर चन्द्र भहडा 3. MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED. जरिये निर्देशक श्री अमर चंद बाहेड़ा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 4. MERIDIAREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED. जरिये निर्देशक आकांक्षा चौधरी पत्नी श्री अमर चंद बाहेड़ा के पक्ष में जारी किया गया।
2. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 217 क्षेत्रफल 511.50 वर्गगज का जविप्रा द्वारा फी होल्ड पट्टा दिनांक 11.07.2008 को श्री मयंक देवल पुत्र श्री फतेह सिंह चारण के पक्ष में जारी किया गया। एवं नाम हस्तांतरण पत्र दिनांक 16.12.2025 को MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED. जरिये निर्देशक 1. श्री अमर चन्द्र भहडा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 2. श्रीमती आकांशा चौधरी पत्नी श्री अमर चन्द्र भहडा के पक्ष में जारी किया गया।
3. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 221 क्षेत्रफल 496 वर्गगज का जविप्रा द्वारा फी होल्ड पट्टा दिनांक 22.07.2008 को श्री भास्कर देवल पुत्र श्री फतेह सिंह जरिये मुख्तारआम श्री फतेह सिंह चारण पुत्र श्री मेघदान सिंह चारण के पक्ष में जारी किया गया। एवं नाम हस्तांतरण पत्र दिनांक 17.12.2025 को MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED- जरिये निर्देशक श्री अमर चन्द बाहेड़ा पुत्र श्री सुखराम चौधरी एवं आकांक्षा चौधरी श्री अमर चन्द बाहेड़ा के पक्ष में जारी किया गया।
4. वर्तमान में भूखण्डधारी 1. श्री अमर चन्द्र भहडा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 2. श्रीमती आकांशा चौधरी पत्नी श्री अमर चन्द्र भहडा 3. MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED- जरिये निर्देशक श्री अमर चंद बाहेड़ा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 4. MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED- जरिये निर्देशक श्रीमती आकांक्षा चौधरी पत्नी श्री अमर चंद बाहेड़ा द्वारा उक्त भुखण्ड को पुनर्गठन कर पुनर्गठित/हस्तांतरण पत्र जारी करने हेतु ऑन लाईन एप्लिकेशन नं. 272655 से आवेदन किया गया है।
5. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार पैरा 16/एन अनुसार मौके पर भूखंड के सेटबैक में कमरा रिक्त है व शेष भूखण्ड रिक्त है। मौके पर भूखण्ड प्रोपोसड सलग्न साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है।
6. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प. 10 (65) नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप—विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 16.10.2024 के अनुसार परीक्षण किया गया है।

   जविप्रा कार्यालय आदेश दिनांक 16.10.2024 के उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या (ix) के अनुसार मौके पर विद्यमान भवन होने पर भूखण्ड का उप विभाजन/पुनर्गठन अनुमोदित किया जा सकेगा। विद्यमान निर्माण में भवन मानदण्डों का उल्लंघन होने पर अनाधिकृत निर्माण हटाये जाने का शपथ—पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन के अनुमोदन से भवन मानदण्डों का उल्लघन कर किए गए निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा।

   अतः भूखण्ड संख्या 216, 217, 221 आवेदक द्वारा उक्त वर्णित भूखण्डों के सैटबैक में जो भी निर्माण है उसे हम अपने स्वयं के खर्चे से हटा लेगे। जिसे सैटबैक क्षेत्र में जो भी निर्माण को हटाने के समर्थन में उक्त शपथ—पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है। उपरोक्त आशय का शपथ पत्र दिया गया है।

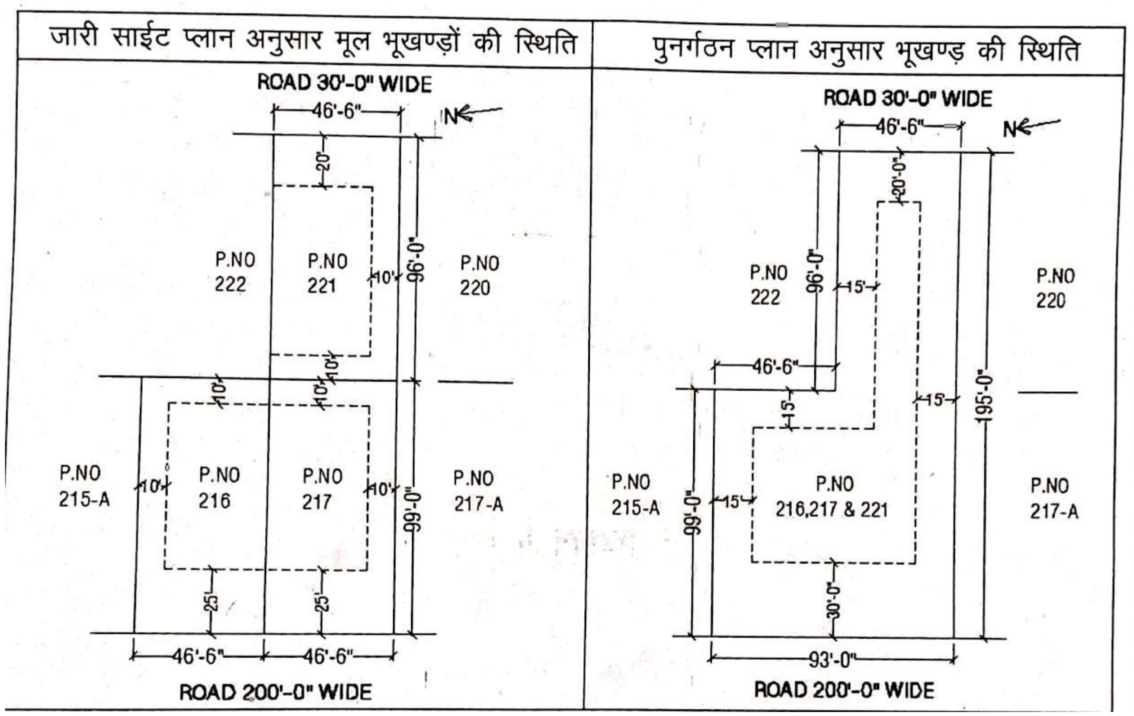
7. पुनर्गठन भूखण्डों का नियमानुसार सैटबेक रखा जाना है।
8. प्रकरण में मूल भूखण्डों व पुनर्गठन भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार हैः—

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	पुनर्गठित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)
216	511.50	216, 217 & 221	1519.00
217	511.50		
221	496.00		

RajKaj Ref No.: 22076625

M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved



मूल भूखण्ड संख्या 216 क्षेत्रफल 511.50 वर्गगज व भूखण्ड संख्या 217 क्षेत्रफल 511.50 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या 221 क्षेत्रफल 496.00 वर्गगज का उक्तानुसार प्रस्तावित पुनर्गठित प्लान अनुसार करने पर भूखण्ड संख्या 216, 217 व 221 क्षेत्रफल 1519.00 वर्गगज होता है। अतः उपरोक्तानुसार पुनर्गठित किया जाना प्रस्तावित है।
प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण प्रकरण को बीपीसी (एलपी) में भिजवाया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूखण्ड सं. 216, 217 व 221 की फ्री–होल्ड पट्टा जारी किये जाने का उल्लेख है। किन्तु पत्रावली में लीज–होल्ड पट्टा विलेख संलग्न है। उक्त के अतिरिक्त जोन के एजेण्डा नोट अनुसार भूखण्ड सं. 216 की मूल लीजडीड नक्षत्र सिंह पुत्र श्री भवानी सिंह के पक्ष में वर्ष–2008 में जारी की गया। तद्पश्चात् उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण वर्ष–2025 में 1. श्री अमर चन्द्र भहडा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 2. आकांशा चौधरी पत्नी श्री अमर चन्द्र भहडा 3. MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED. जरिये निर्देशक श्री अमर चंद बाहेड़ा पुत्र श्री सुखराम चौधरी 4. MERIDREN OVERSEAS EDUCATION COUNSELTENCE PRIVATE LIMITED. जरिये निर्देशक आकांक्षा चौधरी पत्नी श्री अमर चंद बाहेड़ा के पक्ष में जारी किया गया।

   अतः जोन द्वारा चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की पुनः जॉच कर सुनिश्चितता किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन द्वारा आवेदित पुनर्गठित भूखण्डों की मौका स्थिति के संबंध में उल्लेख किया गया है। प्रकरण में आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड सं. 216 व 217, 200 फीट सडक पर स्थित है तथा भूखण्ड सं. 221, 30 फीट सडक पर स्थित है। उपरोक्त पुनर्गठित भूखण्डों के सामने व पीछे की ओर सडक मार्गाधिकार अनुमोदित मानचित्र अनुसार मौके पर उपलब्ध होने के संबंध में रिपोर्ट नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड के कॉर्डिनेट्स को गूगल मानचित्र पर अंकित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। अतः जोन द्वारा आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड को जारी लीजडीड अनुसार सडक मार्गाधिकार उपलब्ध होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

3. जोन द्वारा पुनर्गठित भूखण्डों के सेटबैक क्षेत्र में निर्माण के संम्बंध में उल्लेख किया गया है,आवेदक द्वारा सेटबैक क्षेत्र से निर्माण हटाए जाने हेतु शपथ–पत्र दिया गया है। जिसे 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
216	511.50	25 फीट(200 फीट सडक की ओर)	–	10 फीट	10 फीट
217	511.50	25 फीट (200 फीट सडक की ओर)	10 फीट	–	10 फीट
221	496.00	20 फीट(30 फीट सडक की ओर)	–	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
216, 217 & 221	1519.00	30 फीट (200 फीट सडक की ओर) एवं भूखण्ड सं. 221 का अग्र सैटबेक 20 फीट (30 फीट सडक की ओर)	15 फीट	15 फीट	20 फीट

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक (200 फीट सडक की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक (18 मीटर से कम चौडाई की सडक पर
216, 217 & 221	1519.00	30 फीट	15 फीट	15 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"

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

सामान्य शर्तेः–

5. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 पार्ट जयपुर, दिनांक 27.03.25 के के अनुसार विकास प्राधिकरणों में 25000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के आवासीय प्रयोजनार्थ पुर्नगठन/उपविभाजन के प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति की आवश्यकता नहीं होगी। प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1519.0 वर्ग गज होने के कारण पुनर्गठन कर लीजडीड जविप्रा स्तर पर ही किया जाना प्रस्तावित है।
6. 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।
7. 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।
8. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क व अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

9. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नाप एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें। **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 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 तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या 216, 217 व 221 के प्रस्तावित आवासीय प्रयोजनार्थ पुनर्गठन का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।**

एजेण्डा संख्याः—03 (429 / 20.04.2026)

विषयः— श्री कमल गोयल पुत्र श्री रामदयाल गोयल एवं श्रीमती रामा गोयल पत्नी श्री रामदयाल गोयल के ग्राम मुरलीपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 507 / 358 रकबा 0.28 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 218781)	**जोन—09**
धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 01.08.2022 **ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 06.11.2025**	
बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः— 1. 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। 2. प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 01.08.2022 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 06.12.2025 को जारी की गयी हैं एवं उक्त के क्रम में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ती प्राप्त नहीं हुई हैं। 3. 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। 4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) एवं आवासीय दर्शित हैं। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 01.08.2022 को जारी हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक नीति अंतर्गत सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय उपयोग मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क मौके पर बी.टी. निर्मित हैं एवं प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार निजी खातेदारी की भूमि में सृजित हैं। अतः उक्त निजी खातेदारी की निर्मित सड़क को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क होने के क्रम में पहुँच के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 6. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में 30.52 वर्गमीटर कब्जे से बहार दर्शित हैं। अतः उक्त कब्जे से बहार स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

7. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 12.57 प्रतिशत (351.96 वर्गमीटर) भाग जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिए जाने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(ii) अनुसार समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।

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 जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 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 सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. प्रश्नगत भूमि सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित होने के क्रम में प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रकरण में आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि (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 समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्ताावित 24 मीटर सड़क से पहुॅच उपलब्ध है जो निजी खातेदारी की भूमि में सृजित हैं। समिति द्वारा उक्त पहुँच को मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 व 06 से 13 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक नीति के तहत् आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में आवेदक से प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र लिया जावे एवं उक्त शर्त का अंकन मानचित्र पर किया जावें, अन्यथा विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण–पत्र लिया जावें। उक्त की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से की जावें।
2. प्रकरण में आवेदक डिफॉल्टर नहीं होने की सुनिश्चतता जोन स्तर से किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. प्रकरण में कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार सुविधा क्षेत्र की राशि में समानुपात में छूट प्रदान की जावें। 5. प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें। 6. 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–04 (429/20.04.2026)

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। (राजकाज नं:366463)	जोन–09

धारा 90बी आदेश की दिनांकः– 15.10.2009

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–

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। 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. 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।
3. 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।
4. 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।
5. 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।
6. 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–

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

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 वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
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. 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 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।

एजेण्डा संख्याः–05 (429/20.04.2026)

विषयः– श्री ताराचन्द शर्मा पुत्र श्री राधेश्याम एवं कौशल्या देवी पत्नी श्री ताराचन्द ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 728/543 रकबा 0.23 हैक्टेयर एवं 730/543 रकबा 0.06 हैक्टेयर, कुल किता 2 रकबा 0.29 हैक्टेयर का व्यावसायिक एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 230457)	**जोन–09**
धारा 90बी आदेश की दिनांकः– 23.09.2023 **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–**	

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (24 मीटर गहराई तक) एवं आवासीय दर्शित हैं। प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 23.09.2023 को जारी हैं, जो की तत्समय लागु भवन विनियम–2020 के प्रावधान 21.6(i) ***"यदि आवेदित भूमि / भू–खण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यवसायिक / मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूमि/भू–खण्ड का उपयोग व्यवसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भू–खण्ड़ का पट्टा व्यवसायिक /अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भू–खण्ड़ हेतु व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी "*** लागु करते हुए व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश जारी किया गया गया।

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

प्रचलित भवन विनियम–2025 में उपरोक्त प्रावधान का उल्लेख नहीं हैं तथा न.वि.वि. द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 20.06.2025 अनुसार विभिन्न भू–उपयोगो से प्रभावित होने की स्थिति में भू–उपयोगो के अनुपात अनुसार मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखंड जारी किये जाने हेतु निर्देश दिए गए हैं।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल भूखंड दिया जाना है अथवा मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखंड दिया जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

2. 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।
3. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट में प्रकरण में आवेदक/विकासकर्ता के डिफॉल्टर होने के संबंध में 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।
4. प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 23.09.2023 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 जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

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 वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
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 होगें।
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. प्रश्नगत भूमि सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित होने के क्रम में प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं एवं प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

<u>समिति का निर्णयः</u>–

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 प्रकरण में तत्समय लागू भवन विनियम–2020 के प्रावधान 21.6(i) के तहत् व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 23.09.2023 को जारी किये गये है, परन्तु न.वि.वि. के पत्र दिनांक 20.06.2025 अनुसार विभिन्न भू–उपयोगो से प्रभावित होने की स्थिति में मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड दिये जाने के प्रावधान है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में आवेदक से प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र लिया जावे एवं उक्त शर्त का अंकन मानचित्र

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625

M e-Sign

पर किया जावें, अन्यथा विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण–पत्र लिया जावें। उक्त की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से की जावें। 2. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को व्यावसायिक प्रयोजन से मिश्रित प्रयोजन हेतु जारी किये जावें एवं आवेदित भूमि को राजस्व रिकॉर्ड में मिश्रित प्रयोजनार्थ दर्ज किया जावें। 3. प्रकरण में आवेदक डिफॉल्टर नहीं होने की सुनिश्चतता जोन स्तर से किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक एवं आवासीय भू–उपयोग से प्रभावित होने के क्रम में उक्त भू–उपयोगों के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता कर तदानुसार अनुपात का अंकन मानचित्र पर किया जावें। 5. प्रकरण में धारा 90ए आदेश को एक वर्ष से अधिक अवधि होने के कारण बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.2021 के क्रम में प्रकरण में पुनः सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की जावें। 6. प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली 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।

एजेण्डा संख्याः–06 (429/20.04.2026)

विषयः– श्री जितेन्द्र कुमार किशनचन्द रावजानी पुत्र किशनचन्द बूलचन्द रावजानी, श्री किशनचन्द रावजानी पुत्र बूलचन्द रावजानी एवं पदमाबेन पत्नी किशनचन्द रावजानी के ग्राम रामनगरिया, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 408/102 रकबा 0.1219 हैक्ट, खसरा नम्बर 411/104 रकबा 0.0407 हैक्ट. हिस्सा सम्पूर्ण कुल किता 2 रकबा 0.1626 हैक्ट. का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 404110)	जोन–09
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 26.06.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 11.09.2025	
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. 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 किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. 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। 3. प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क मौके पर बीटी निर्मित हैं एवं निजी खातेदारी की भूमि में से गुज़र रहा हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को जोनल प्लान की 24 मीटर निर्मित सड़क से पहुँच को मान्य किये जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

4. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में 50.72 वर्गमीटर लैंड लॉस होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः उक्त कब्जे से बहार स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 10.31 प्रतिशत (207.84 वर्गमीटर) भाग जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिए जाने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में लैंड लॉस भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि के क्षेत्रफल अनुसार सड़क से प्रभावित भूमि की जाँच कर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(ii) अनुसार समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

6. 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।
7. प्रकरण में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
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 टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि (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 को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से पहुॅच उपलब्ध है जो निजी खातेदारी की भूमि में सृजित हैं। समिति द्वारा उक्त पहुँच को मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02 व 04 से 10 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 टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में आवेदक से प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र लिया जावे एवं उक्त शर्त का अंकन मानचित्र पर किया जावें, अन्यथा विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण–पत्र लिया जावें। उक्त की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से की जावें।**
2. **प्रकरण में आवेदक डिफॉल्टर नहीं होने की सुनिश्चतता जोन स्तर से किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रकरण में कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

4. प्रकरण में अनुमोदन योग्य भूमि के आधार पर जोनल विकास योजना की 24 मीटर से प्रभावित क्षेत्रफल की जोन द्वारा सुनिश्चितता करते हुए, उक्तानुसार टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की 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।**

एजेण्डा संख्या:–07 (429/20.04.2026)

विषय:– श्रीमती रेखा मीणा पत्नी श्री पुरणमल मीना के ग्राम जुझारपुरा उर्फ मेंदला तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 81 रकबा 0.2600 है. का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नः 231836)	**जोन–09**
धारा 90ए आदेश की दिनांक:– 02.12.2025 **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक:– 05.12.2025**	
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:– 1. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट में प्रकरण में आवेदक/विकासकर्ता डिफॉल्टर होने के संबंध में तथ्य संज्ञान में 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। 2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि किसी जोनल विकास योजना की सड़क पर स्थित नहीं हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 82, 83 व 85 (किस्म गै.मु. रास्ता), जो की 10–12 मीटर चौड़ाई में कच्चे रास्ते के रूप में उपलब्ध हैं। उक्त सड़क को पूर्व कमिटमेंट बीड़ी एन्क्लेव में खसरा संख्या 83, 84 व 85 को 18 मीटर चौड़ाई निर्धारित किया गया हैं, एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर उक्त सड़क कच्चे रास्ते के रूप में उपलब्ध हैं तथा पूर्व कमिटमेंट अनुसार 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार को प्रश्नगत प्रकरण में कायम किया गया हैं। प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे/कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के सामने खसरा संख्या 85 तक 18 मीटर सड़क पूर्व कमिटमेंट (बी.ड़ी. एन्क्लेव) अनुसार कायम की गयी हैं परन्तु अनुमोदित योजना आर.एफ.सी. एन्क्लेव में खसरा संख्या 187 के दोनों ओर पार्क प्रस्तावित होने के कारण प्रश्नगत प्रकरण में दर्शायी 18 मीटर सड़क को पूर्वी दिशा में जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क तक 18 मीटर चौड़ाई में कायम किया जाना संभव नहीं हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सड़क का पूर्वी दिशा में स्थित जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से लिंक किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में प्रस्तुत चेकलिस्ट में आवेदित भूमि पर खसरा सुपरइम्पोसिशन पश्चात आवेदित भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार होने का उल्लेख राजस्व शाखा द्वारा किया गया हैं परन्तु चेकलिस्ट के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 45.55 वर्गमीटर भूमि रकबे अनुसार कम प्राप्त होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के लैंड लॉस के संबंध में पुनः जाँच कर उक्तानुसार भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि हेतु मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में 7.00 वर्गमीटर कब्जे से बहार दर्शित हैं। अतः उक्त कब्जे से बहार स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। **सामान्य शर्तें:–** 5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। 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।	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625

M e-Sign

6. प्रकरण में कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. 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।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. प्रकरण में आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि (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 समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 82, 83 एवं 85 किस्म गै.मु.रास्ते से पहुँच उपलब्ध है, जो कि पूर्व कमिटमेंट बी.डी. एनक्लेव में 18 मीटर निर्धारित की गई है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित पूर्व कमिटमेंट आर.एफ.सी. एनक्लेव में दर्शित पार्क के कारण उक्त 18 मीटर सडक को पूर्व दिशा में स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक तक कायम किया जाना संभव नही है। जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आर.एफ.सी. एनक्लेव के उक्त भाग में न्यायालयीन स्थगन आदेश जारी है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 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. **प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट बी.डी. एनक्लेव में निर्धारित 18 मीटर सडक अनुसार अलाईन्मेंट कायम किया जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में पूर्व निर्धारित 18 मीटर सड़क को जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से मिलान किये जाने हेतु आवश्यक कार्यवाही पृथक से करते हुए न्यायालयीन वाद–विवाद की जाँच कर प्रस्ताव तैयार कर प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावे।**
3. **प्रकरण में आवेदक डिफॉल्टर नहीं होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
4. **प्रकरण में आवेदित भूमि के लैंड लॉस के संबंध में पुनः जाँच कर उक्तानुसार भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि हेतु मानचित्र जारी किया जावें।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625

M e-Sign

6. 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–08 (429/20.04.2026)

विषयः– ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1267, 1268, 1269/1, 1270/1, 1271, 1272/1, 1275/1, 1276/1, 1277/1 कुल किता 25 रकबा 6.56 है. भूमि का फार्म हाउस से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संशोधित 90ए किये जाने के संबंध में। (राजकाज नं 107578)	**जोन–09**

प्रकरण के तथ्यः–

आवेदक – आवेदक एनआरबी इन्फ्रा सोल्यूशन एलएलपी जरिये डेजिगनेटेड पार्टनर श्री अनिल बागडिया द्वारा ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1267, 1268, 1269/1, 1270/1, 1271, 1272/1, 1275/1, 1276/1, 1277/1 कुल किता 25 रकबा 6.56 है. भूमि का फार्म हाउस से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संशोधित 90ए किये जाने बाबत् आवेदन किया गया है।

1. प्रश्नगत भूमि, क्षेत्रफल 6.56 हैक्टेयर का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी के अन्तर्गत फार्म प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 19.04.2011 को खतेदार श्रीमती मनभर देवी पत्नी श्री भगवान सहाय करोल के पक्ष में जारी किये गये थे। (पृष्ठ सं० 31/सी)
2. श्रीमती मनभर देवी पत्नी श्री भगवान सहाय करोल द्वारा प्रश्नगत भूमि क्षेत्रफल 6.56 हैक्टेयर का विक्रय बगडिया एजूकेशन ट्रस्ट को जरिये विक्रय–पत्र दिनांक 29.03.2013 को किया गया। (पृष्ठ सं० 45–52/सी)
3. बगडिया एजूकेशन ट्रस्ट द्वारा उक्त भूमि क्षेत्रफल 6.56 हैक्टेयर का विक्रय एनआरबी इन्फ्रा सोल्यूशन एलएलपी जरिये डेसिगनेटेड पार्टनर श्री अनिल बगडिया को जरिये विक्रय–पत्र दिनांक 09.04.2025 को किया गया। (पृष्ठ सं० 34–44/सी)
4. आवेदक एनआरबी इन्फ्रा सोल्यूशन एलएलपी जरिये डेसिगनेटेड पार्टनर श्री अनिल बगडिया द्वारा प्रश्नगत भूमि क्षेत्रफल 6.56 हैक्टेयर भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ संशोधित 90ए की कार्यवाही किये जाने बाबत् आवेदन किया गया है।
5. मास्टर प्लान 2011:– आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृष्ठ सं० 92/सी)
6. मास्टर प्लान 2025:– आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व वाणिज्यक दर्शित है। (पृष्ठ सं० 93/सी)
7. जोनल विकास योजना–8:– जोनल विकास योजना–8 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा जोनल विकास योजना–8 की 30 मीटर की 02 सडकें एवं 18 मीटर की 03 सड़को के मार्गाधिकार से प्रभावित है। (पृष्ठ सं० 91/सी)
8. पहुंच मार्गः– कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि रिंग रोड की प्रस्तावित 20 मीटर बी.टी. रोड पर स्थित है। परन्तु मौके पर भूमि से सडक की चौडाई 17.80 मीटर एवं 17.90 मीटर प्राप्त होती है। मौके पर भूमि रिक्त है।

महत्वपूर्ण तथ्य एवं विचारणीय बिन्दुः–

- नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 18.07.2018 में भाग–स (सामान्य बिंदु) के प्रावधान संख्या 03 पूर्ववर्ती धारा 90 (बी) के तहत लंबित प्रकरणों के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान वर्णित हैं:–

  (iii) ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90–बी की कार्यवाही के बाद अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके हैं, लेकिन मास्टर प्लान में भू–उपयोग भिन्न होने के कारण पट्टा जारी होने की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो पाई है, ऐसे प्रकरणों में अब केवल भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार होनी है, लेकिन धारा 90–ए की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं हैं। (पृष्ठ सं० 98–100/सी)

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

- बीपीसी एलपी की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 के एजेण्डा सं० 08 में लिये गये नीतिगत निर्णय में निम्न बिन्दुओं पर संशोधन की कार्यवाही किये जाने बाबत् दिशा–निर्देश प्रदान किये गये हैः–
  1. पूर्व में जारी 90ए के आदेश में खसरा/क्षेत्रफल/उपयोग/नाम आदि का गलत अंकन हो जाने की स्थिति में।
  2. पूर्व में जारी 90ए के आदेश में भू–उपयोग का अंकन मास्टर विकास योजना के अनुसार नहीं होने की स्थिति में।
  3. पूर्व में जारी 90–ए के आदेश में अंकित भू–उपयोग जो कि मास्टर विकास योजना के अनुसार है तथा प्रस्तावित भू–उपयोग जो कि मास्टर विकास योजना के अनुसार है में परिवर्तन की स्थिति में। ऐसे प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही नहीं की जा सकती है, इसलिये इन प्रकरणों में धारा 90–ए में संशोधन की कार्यवाही की जा सकेगी।
  4. पूर्व में जारी 90ए के आदेश के पश्चात प्रकरण में पट्टा जारी नहीं हुआ हो एवं आवेदक द्वारा जारी 90ए के आदेश की भूमि का अल्प/पूर्ण भाग लेते हुए उक्त भूमि हेतु पृथक से मास्टर विकास योजना के अनुमत उपयोग के अनुसार संशोधित 90ए के आदेश जारी करवाना चाहता है ताकि प्रस्तावित उपयोग अनुसार ले–आउट मानचित्र अनुमोदन किया जा सकेगा। पूर्व में जारी 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल का अल्प भाग लिये जाने की स्थिति में शेष भाग का भी तदानुसार संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जावेंगे।
  5. यदि पूर्व में जारी 90ए के आदेश के पश्चात आवेदक द्वारा उक्त भूमि का एक भाग लेते हुए अन्य भूमि को साथ मिलाते हुए संशोधित 90ए के आदेश जारी किये जा सकेंगे। उक्त स्थिति में आवेदक से पुनर्गठन शुल्क लिया जावेगा एवं पूर्व जारी 90ए के आदेश का अल्प भाग की भूमि हेतु संशोधित 90ए के आदेश जारी किये जावेंगे। उक्त स्थिति में उपविभाजन शुल्क लिया जावेगा। जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक / बाहय विकास शुल्क प्रार्थी/आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है। (पृष्ठ सं० 103–104/सी)
- आवेदनकर्ता द्वारा समान प्रकृति के प्रकरण में पूर्व में अन्य जोन द्वारा की गई कार्यवाही की प्रति संलग्न की गई है जिसके अनुसार जोन द्वारा दिनांक 28.02.2011 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90बी शुदा भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित 90ए आदेश दिनांक 25.01.2023 जारी किये गये है। (पृष्ठ सं० 105–110/सी)
- एक अन्य प्रकरण में बीपीसी (एलपी) की 293वीं बैठक दिनांक 18.01.2021 में लिये गये निर्णय के क्रम में वर्ष 2010 में आद्योगिक प्रयोनार्थ की गई 90बी के आदेश के स्थान पर आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित 90ए के आदेश जारी किये गये है। (पृष्ठ सं० 146–151/सी)
- दिनांक 02.05.2012 को अधिसूचित राजस्थान विधियां (संशोधन) अधिनियम, 2012 के द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी को विलोपित करते हुए धारा 90–ए में संशोधन कर नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन हेतु प्रावधान किये गये है।
- धारा 90–ए के कतिपय प्रकरणों में संशोधन किये जाने के संबंध में बीपीसी (एलपी) की 378वीं बैठक दिनांक 17. 12.2024 में नीतिगत निर्णय लिया गया है एवं तदानुसार जविप्रा स्तर पर धारा 90–ए के प्रकरणों में संशोधन की कार्यवाही जोन स्तर पर की जा रही है। परन्तु धारा 90–बी के प्रकरणों में संशोधन के संबंध में नियम स्पष्ट नहीं होने तथा दिशा निर्देशों के अभाव में कार्यवाही किये जाने में संशय की स्थिति उत्पन्न हो रही है। अतः उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण को बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष उचित मार्गदर्शन हेतु विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतः प्रकरण में 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 नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पूर्व में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90बी आदेश जारी है एवं आवेदक द्वारा उक्त 90बी आदेश को संशोधित कर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश जारी किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। अतिरिक्त आयुक्त (एलपीसी) द्वारा अवगत करवाया गया कि धारा 90ए एवं धारा 90बी की कार्यवाही प्राथमिक रूप से कृषि भूमि को गैर–कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने हेतु दो पृथक–पृथक प्रक्रिया है। पूर्व में उक्त संपरिवर्तन की कार्यवाही धारा 90बी के तहत् की जाती थी,

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

वर्तमान में उक्त कार्यवाही धारा 90ए के तहत् की जा रही है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषि प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम–2012 के नियम 38(2) में यह प्रावधान का उल्लेख है कि *''इन नियमों के प्रवर्तन में आने से पूर्व अतिष्ठित अधिसूचना, परिपत्र, आदेश के अधीन की गयी कोई कार्रवाई या की गयी कोई बात इन नियमों के अधीन की गयी समझी जायेगी।'*

उपरोक्त नियम के परिपेक्ष्य मे यह स्पष्ट होता है कि धारा 90ए के तहत् संपरिवर्तन की कार्यवाही हेतु जारी नियम पूर्व प्रक्रिया (धारा 90बी) को अतिष्ठित करते है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि धारा 90बी के तहत् संपरिवर्तन हेतु पारित आदेश को धारा 90ए आदेश के समरूप ही माना जावें।

एजेण्डा संख्याः–09 (429 / 20.04.2026)

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 का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 380323)	**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 बी केटेगिरी का प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल. पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

   उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में सीमा से बाहर दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 व ग्रामीण 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

राजस्व ग्राम नरवरिया की मूल आबादी के खसरा नंबर 664 के 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपॉर्ट अनुसार आवेदित भूगि को ग्राम नरवरिया से लक्ष्मीनारायणपुरा को जाने वाली 18 गीटर प्रस्तावित सडक पर स्थित है, जिसका ROW 12 मीटर है जिसमें 3.75 मीटर बीटी निर्मित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक निजी खातेदारी में खसरा नं. 679 किस्म बंजड–1 में निर्मित दर्शित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में मौके पर विद्यमान सडकों के मार्गाधिकार निर्धारण हेतु ले–आउट प्लान कमेटी को अधिकृत किया गया है एवं उक्त प्रावधान के अंतर्गत सडकों के मार्गाधिकार के निर्धारण हेतु प्रक्रिया का उल्लेख किया गया है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में उक्त मौके पर विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जाकर मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाकर उक्त का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित योजना मे दर्शित पार्क की भूमि व उक्त भूमि से लगती हुई अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जाकर उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना योजना की आंतरिक सडकों में की जानी प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि ग्राम नरवरिया के मूल आबादी के खसरा नं. 664 के 500 मीटर परिधि में स्थित है। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि ग्राम नरवरिया से लक्ष्मीनारायणपुरा को जाने वाली सडक पर स्थित है, जिसका ROW 12 मीटर है जिसमें 3.75 मीटर बीटी निर्मित है, से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। उक्त विद्यमान सडक का मार्गाधिकार आवेदक द्वारा 18 गीटर प्रस्तावित किया गया हैं। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक निजी खातेदारी में खसरा नं. 679 किस्म बंजड–1 में निर्मित दर्शित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 03 व 05 से 08 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 राजस्व ग्राम नरवरिया के मूल आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के सामने ग्राम नरवरिया से से ग्राम लक्ष्मीनारायणपुरा जाने वाली सड़क का 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।**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

3.	**प्रश्नगत योजना मे दर्शित पार्क की भूमि व उक्त भूमि से लगती हुई अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जाकर उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना योजना की आंतरिक सडकों में की जावें।**
4.	**प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु 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।**

एजेण्डा संख्याः–10 (429/20.04.2026)

विषयः–जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार संशोधित करने बाबत। **(Raj Kaj-18996)**	जोन–11

प्रकरण के तथ्यः–

1 निजी खातेदारी की भूमि ग्राम दहमीकलां, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2011 मि. (नवीन नं. 2848/2011) रकबा 1.3940 हैक्ट., खसरा नं. 2076 रकबा 2.05 हैक्ट., खसरा नं. 2077/2623 रकबा 0.86 हैक्ट., कुल किता 03 कुल रकबा 4.3040 हैक्ट. राजस्व ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर खसरा नं. 661 रकबा 4.53 हैक्ट. खसरा नं. 660 रकबा 0.09 हैक्ट. खसरा नं. 694 रकबा 2.71 हैक्ट. खसरा नं. 695 रकबा 0.17 हैक्ट. खसरा नं. 696 रकबा 0.45 हैक्ट. खसरा नं. 699 रकबा 0.20 हैक्ट. खसरा नं. 700 रकबा 0.19 हैक्ट. कुल किता 07 कुल रकबा 8.34 हैक्ट. इस प्रकार दोनो ग्राम के कुल किता 10 कुल रकबा 12.6440 हैक्ट. (1,26,440 वर्गमीटर) भूमि पर संस्थानिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का अनुमोदन किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी समिति की 331वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 में प्रस्तुत किया गया। बीपीसी एलपी समिति द्वारा जारी शुद्धि पत्र दिनांक 11.12.2024 को जारी किया गया जो निम्नानुसार है :–

" समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के दृष्टिगत विचार विमर्श उपरांत जोनल डवलपमेंट स्थान–16 में दर्शित 100 फीट सड़क के अलाईमेंट में वर्ष 2011 में किये गये कमिटमेंट के क्रम में संशोधन करने का निर्णय लिया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित कमिटमेंट के पूर्वी दिशा में जविप्रा की आवासीय योजना मोहनलाल सुखाडिया नगर में जोनल विकास योजना अनुसार सडक कायम करतें हुये अनुमोदित है उक्त के उत्तरी भाग में खसरा नं. 663 स्थित है जो कि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खातेदार की स्वयं की भूमि है, जो जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक को बिन्दु संख्या सी से डी तक विलोपित करते हुये बिन्दु संख्या ए से बी को कमिटमेंट के आधार पर मान्य करते हुये एवं उक्त कमिटमेंट के दृष्टिगत उक्त सडक को जोनल विकास योजना की सडक से जोडने हेतु बिन्दु संख्या ए सें बी तथा बी से सी को मान्य किया गया। भाग बी से सी में आ रही आवेदक एवं अन्य खातेदारो की 30 मीटर सडक हेतु भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

*समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि बिन्दु संख्या ए से बी को कमिटमेन्ट के अनुसार अलाईमेन्ट किये जागे पर जविप्रा योजना मोहनलाल सुखाडिया नगर के पब्लिक यूटिलिटी भूखण्ड का क्षेत्रफल 611.85 वर्गमीटर के स्थान पर 600.00 वर्गमीटर होता है एवं स्थान परिवर्तन भी होता है। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि मौके पर दोनों भूमि रिक्त है एवं पीयू हेतु कम हो रही 11.85 वर्ग मीटर सडक सीमा में ही निहित हो रही है। विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किसी भी प्रकार का परिवर्तन नहीं होता है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। बिन्दु संख्या **B** से **C** की भूमि अन्य खातेदारो की है। अन्य खातेदारों द्वारा अपंजीकृत समर्पणनामा के द्वारा 30.00 मीटर सडक हेतु आवश्यक भूमि क्षेत्रफल 5450.00 वर्गमीटर समर्पित करवाई की गई है। उक्त भूमि के मध्य निजी खातेदारी के खसरा संख्या 2012 किस्म गै.मु. नाला स्थित है. जिस पर आवेदक के स्वयं के खर्च पर* ***culvert*** *बनाये जाने के संबंध में*

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

सहमति प्रदान की गई। उक्त संशोधन के सबंध में पत्रावली पर माननीय अध्यक्ष एवं मंत्री महोदय नगरीय विकास विभाग द्वारा से स्वीकृति प्राप्त करने के उपरांत जविप्रा अधिनियम 25 के तहत नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाये।

2. प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय की पालना में जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार समिति के निर्णय अनुसार संशोधित किये जाने के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(3) के तहत समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं समाचार जगत में दिनांक 22.11.2025 को 30 दिवस की सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया गया। उक्त प्रकाशित सार्वजनिक विज्ञप्ति के क्रम में कार्यालय में कोई भी आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही हुआ है।

3. प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय की पालना में जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत 30 मीटर सडक का अलाईमेंन्ट व मार्गाधिकार समिति के निर्णय अनुसार संशोधित किये जाने हेतु जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) के तहत नियमानुसार अधिसूचना जारी कर राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः उपरोक्त तथ्यो के दृष्टिगत प्रकरण बीपीसी एलपी समिति की 331वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 में लिये गये निर्णय की पालना में जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार संशोधित किये जाने के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) के अनुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध में निर्णय लिये जाने बाबत अभिशंषा सहित बी.पी.सी (एल.पी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 331वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 में रखा जाकर तथा शुद्धि पत्र दिनांक 11.12.2024 द्वारा जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया था। उक्त के क्रम में धारा 25(3) हेतु सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन राजस्थान पत्रिका एवं समाचार जगत में दिनांक 22.11.2025 को किया गया है एवं जारी अधिसूचना पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की उप धारा 25(1) की कार्यवाही हेतु नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुये अधिसूचना जारी किये जाने की अनुमति प्रदान की गई। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट व मार्गाधिकार से संबंधित होने के कारण प्रारूप अधिसूचना को जविप्रा स्तर पर गठित कार्यकारी समिति की बैठक में अनुमोदित करवाते हुए उक्त सडक अलाईन्मेंट के संशोधन के प्रस्ताव का अनुमोदन अध्यक्ष महोदय, जविप्रा से प्राप्त किया जावें। उक्त के पश्चात् ही जोनल प्लान में हो रहे उक्त संशोधन का अंकन भी जोनल विकास योजना में करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

एजेण्डा संख्याः—11 (429 / 20.04.2026)

विषयः— ग्राम देवीसिंहपुरा, तहसील साँगानेर के खसरा नंबरान 1414 / 23, 13 से 17 व 23 / 222 कुल 7 खसरे, कुल रकबा 2.57 हेक्टेयर) की कृषि भूमि को अकृषि (Infrastructure and Warehousing) में परिवर्तन हेतु (राजकाज नं. 404489)	जोन—11

प्रकरण में आवेदकों द्वारा राजस्व ग्राम देवीसिंहपुरा, तहसील साँगानेर के खसरा नंबरान 1414 / 23, 13 से 17 व 23 / 222(कुल 7 खसरे, कुल रकबा 2.57 हेक्टेयर) की कृषि भूमि को अकृषि (Infrastructure and Warehousing) में परिवर्तन हेतु धारा 90ए के अंतर्गत ऑनलाइन आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा पूर्व में जविप्रा द्वारा वर्ष—2022 में जारी एकल पट्टे से लगती हुई भूमि पर एकल पट्टा के विस्तार हेतु धारा 90ए की कार्यवाही के संबंध में आवेदन किया जा रहा है।

प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर प्लान 2025 एवं जोनल प्लान—16 के अनुसार "ग्रामीण (Rural)" दर्शित है। अतः Jaipur Development Authority की DPCR (Development & Building Regulations) के प्रावधानों के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में जनरल वेयरहाउसिंग एवं अनुमत उपयोग (Permissible Use) में शामिल नहीं हैं।

पूर्व में जारी एकल पट्टा के अनुमोदन के समय टाउनशिप पॉलिसी—2010 प्रभावी थी। उक्त टाउनशिप पॉलिसी के अंतर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में सामान्य वेयर हाउस जी—1 व जी—2 भू—उपयोग के अलावा अन्य सभी भू—उपयोग में अनुज्ञेय दर्शाये गये थे। उपरोक्त प्रावधान के आधार पर पूर्व में सामान्य वेयर हाउस हेतु अनुमोदन किया जाकर पट्टा जारी किया गया था। वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 प्रभावी है, जिसमें इस संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

प्रकरण में आवेदकों द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत dj Rajasthan Township Policy—2024 के Section 3.2.7 के संबंध में निम्न निवेदन प्रस्तुत किया गया हैः—

"M/s KMRA Associates LLP, *ग्राम सिरानी एवं भापुर, तहसील सांगानेर, जयपुर में जनरल वेयरहाउसिंग सुविधा का संचालन कर रहे हैं, जिसे* JDA *ज़ोन—11 से विधिवत 90 'A' स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात स्थापित किया गया है। यह सुविधा वर्तमान में लगभग 2,500 स्थानीय निवासियों को रोजगार प्रदान कर रही है।*

हमारी इस सुविधा के विस्तार हेतु, लगभग 100 करोड़ रुपये से अधिक के नए निवेश के साथ, हमने 28.02.2026 को 90 'A' आवेदन संख्या JDA / 2025—26 / 100548 JDA ज़ोन—11 में प्रस्तुत किया है, जो कि लगभग 7 एकड़ संलग्न कृषि भूमि (जिसका स्वामित्व M / s KMRA Associates LLP एवं श्री भारत लाल वर्मा के पास है) के लिए है। इस विस्तार से 500 से अधिक अतिरिक्त रोजगार सृजित होंगे। वर्तमान में यह आवेदन लंबित है।

यह आवेदन राजस्थान टाउनशिप नीति—2024 (दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचित) की धारा 3.2.8 से संबंधित एक प्रश्न के कारण लंबित प्रतीत होता है। जब इस नीति का प्रथम प्रारूप 27.06.2024 को सार्वजनिक टिप्पणियों हेतु जारी किया गया था, तब जनरल वेयरहाउसिंग एवं एग्रो—वेयरहाउसिंग को समान रूप से माना गया था और कुछ प्रतिबंधित क्षेत्रों को छोड़कर सभी भूमि उपयोगों में अनुमति दी गई थी। किंतु अंतिम अधिसूचित नीति में कुछ टिप्पणियाँ (notes) जोड़ी गई हैं, जो इन दोनों के बीच अंतर दर्शाती हैं।

हम विनम्रतापूर्वक निम्न तुलना प्रस्तुत करना चाहते हैं:

Comparison under Section 3.2.7:-

Aspect	*Draft Policy (27.06.2024)*	*Final Policy (17.07.2025)*
General & Agro Warehousing	*Treated equally; permitted in all land uses except restricted zones*	*Title unchanged, but notes added creating distinction*

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

General Warehousing	*Permitted except eco-sensitive zone, plantation zone, ecological zone, Residential, Recreational, Institutional, G1 & G2 zones*	*Similar exceptions, but new note creates uncertainty for agricultural land under JDA*
Agro Warehousing	*Same as General Warehousing*	*Position largely unchanged; still permissible on agricultural land*
Difference in Draft?	*No – both treated equally*	*Difference introduced only in final policy*

प्रकरण में आवेदकों द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है जो की निम्नानुसार है :–

"Our land in Tehsil Sanganer does not fall under any restricted category mentioned in the policy. We believe General Warehousing remains permissible on this land even under the final policy-

Our existing General Warehousing facility on the immediately adjacent 25 acres has already been granted 90 -A approval by JDA Zone-11 under Section 90A- The same authority, on the same type of land, in the same village, has approved identical use. The present application is merely an extension of that facility on adjoining land- This prior approval is a strong precedent in our favour.

The Rajasthan Logistics Policy-2025 encourages warehousing investments, and our expansion is fully aligned with this policy.

The landowner, Shri Bharat Lal Verma, belongs to the Scheduled Caste community and is awaiting approval so that the sale deed may be executed."

अतः प्रकरण में आवेदकों द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर निर्णय सक्षम समिति द्वारा लिए जाने हेतु, प्रकरण निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

<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 भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025 एवं जोनल प्लान–16 के अनुसार "ग्रामीण (Rural)" दर्शित है एवं आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में आवेदक का वेयरहाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का पट्‌टा जारी है। आवेदक द्वारा उक्त वेयरहाउस एकल पट्‌टा में प्रश्नगत भूमि को सम्मिलित करते हुए संशोधित पट्टा जारी किये जाने का निवेदन किया गया। जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अंतर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में सामान्य वेयरहाउस जी–1 व जी–2 भू–उपयोग के अलावा अन्य सभी भू–उपयोग में अनुज्ञेय दर्शाये गये है, परन्तु प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रावधान का उल्लेख नही है। मास्टर विकास योजना–2025 वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) में ग्रामीण भू–उपयोग में Storage Perishable/Hazardous/Inflammable goods **अनुज्ञेय गतिविधि होने का उल्लेख हैं, जो कि सामान्य वेयरहाउस के समान उपयोग की गतिविधियां है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में ग्रामीण भू–उपयोग में सामान्य वेयरहाउस गतिविधि को अनुज्ञेय किये जाने हेतु मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने के संबंध में**

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

समस्त तथ्यों सहित प्रकरण को राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने हेतु ज़ोन उपयुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–12 (429 / 20.04.2026)

विषयः– श्रीमती निताशा गोयल पुत्री श्री सुरेश कुमार गोयल तथा तरूण गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र गर्ग द्वारा ग्राम झांई, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नं. 180 रकबा 0.38 हैक्ट., कुल किता 01 कुल रकबा 0.3800 हैक्ट. भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का ले आउट प्लान अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 399021)	जोन–11

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।
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 ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 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 झांई की मूल आबादी के खसरा नंबर 106 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित सेज पुर्नवास योजना ग्राम झांई की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त हो रहा है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. पत्रावली में संलग्न राजस्व मानचित्र अनुसार आवेदित खसरा नं. 180 की आकृति प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में आंशिक रूप में भिन्न दर्शित है। अतः प्रकरण में जोन द्वारा खसरा सुपरईम्पोजिशन की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं 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 समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है:–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार होने की खसरा सुपरईम्पोजिशन द्वारा पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की 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 टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 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–13 (429/20.04.2026)

विषयः– श्री अनिल शर्मा पुत्र श्री रवि शंकर शर्मा द्वारा ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 378/298 रकबा 0.0908 हैक्ट. कुल किता 01, कुल रकबा 0.0908 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 106487)	जोन–11

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 05.05.2025 को जारी किये गये थे। टाउनशिप पॉलिसी–2024 दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचित किया जा चुका है। 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। आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य 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 मौके पर 24 मीटर मुख्य मार्ग से प्रस्तावित 18 मीटर ROW ग्रामीण रोड से जिसमें 7 मीटर चौड़ाई में सीसी रोड निर्मित है, से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक से प्रभावित खसरा नं. 170/1132 किस्म जाव–3 निजी खातेदारी में दर्ज है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार मोके पर सड़क निर्मित/विद्यमान है अतः राजस्व विभाग के परिपत्र दिनांक 10.08.2016 के तहत विद्यमान सड़क को राजस्व रिकॉर्ड में सड़क हेतु दर्ज करवाए जाने के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक को 18 मीटर रखते हुए, पूर्व में खसरा नं. 198 पर जविप्रा द्वारा आवासीय एकल पट्टा जारी किया जा चुका है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उक्त सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार (निर्मित सड़क के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर) रखते हुए, उक्त सडक का अंकन मास्टर प्लान में करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. बिन्दु सं. 05 में आवेदित भूमि के सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भाग को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

7.	प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
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 समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 03 व 05 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 है:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में आवेदक से प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र लिया जावे एवं उक्त शर्त का अंकन मानचित्र पर किया जावें, अन्यथा विकासकर्ता से पंजीयन प्रमाण–पत्र लिया जावें। उक्त की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से की जावें।
2. प्रकरण में 18 मीटर सडक मार्गाधिकार निर्धारण के संबंध में पूर्व कमिटमेंट में कार्यवाही की सुनिश्चितता करते हुए उक्त सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार (विद्यमान सड़क के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर) रखा जावें।
3. प्रकरण में विद्यमान सड़क की भूमि को राजस्व विभाग के परिपत्र दिनांक 10.08.2016 के तहत राजस्व रिकॉर्ड में सड़क हेतु दर्ज किया जावें। उक्त हेतु जोन द्वारा संबंधित तहसीलदार को पत्र लिखा जावें।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 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।

एजेण्डा संख्याः–14 (429/20.04.2026)

विषयः– श्री जगदीश नारायण शर्मा पुत्र नानगराम शर्मा द्वारा ग्राम लालचन्दपुरा, तहसील कालवाड जिला जयपुर के खसरा नं. 109 रकबा 0.7208 हैक्टेयर व खसरा नम्बर 423/109 रकबा 0.1265 हैक्टयर, कुल 0.8473 हैक्टयर भूमि, का बैक्वेंट हॉल (संस्थानिक) एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत्।	जोन–12

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 21.07.2025 (संशोधित), 30.01.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 11.02.2026

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90ए आदेश की भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल भूखंड हेतु अनुमोदन चाहा गया हैं। अतः प्रकरण में एकीकरण शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल प्लान में पब्लिक/सेमी–पब्लिक दर्शित हैं एवं डीपीसीआर अनुसार उक्त भू–उपयोग में बैंक्वेट हॉल अनुज्ञेय गतिविधि हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि (खसरा संख्या 109 व 423/109) बैंक्वेट हॉल (संस्थानिक) प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 21.07.2025 व 30.01.2026 को जारी किये गए हैं परन्तु वर्तमान राजस्व जमाबंदी में खसरा संख्या 109 की भूमि पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ दर्ज हैं।
अतः प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के बैंक्वेट हॉल (अन्य सांस्थानिक) के स्थान पर बैंक्वेट हॉल (व्यावसायिक) प्रयोजनार्थ में धारा 90ए आदेश संशोधित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण स्थित हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर जी+3 भवन, हॉल निर्मित है। सैटबैक में अस्थाई टॉयलेट, स्विमिंग पूल व टीनशेड बनाया हुआ है तथा शेष भाग रिक्त है। अतः प्रकरण में स्थित निर्माण पर नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का 16.57 प्रतिशत (1404.30 वर्गमीटर) क्षेत्रफल जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार सुविधा क्षेत्र की राशि लिया जाने के उल्लेख हैं परन्तु टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान 3.6(ii) अनुसार सुविधा क्षेत्र की राशि में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं एवं 2 प्रतिशत भाग पी.यू. हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

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 वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट की 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. 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।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. 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 प्रश्नगत भूमि पर जी+3 भवन, हॉल व अन्य अस्थाई निर्माण है। वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम–2025 में बैक्वेंट हॉल के संबंध में कोई प्रावधान/पैरामीटर उल्लेखित नही है एवं मास्टर विकास योजना वॉल्यूम–04 (डीपीसीआर) में भी बैक्वेंट हॉल भवन निर्माण के संबंध में कोई उल्लेख नही है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बैक्वेंट हॉल गतिविधि के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से पैरामीटर तैयार कर सक्षम स्तर से अनुमोदित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

एजेण्डा संख्याः–15 (429/20.04.2026)

विषयः– आर्यन लैण्डमार्क डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये अधिकृत साझेदार राम चन्द्र यादव, श्री हर सहाय यादव जरिये मुख्त्यारनामा–आम आर्यन लैण्डमार्क डवलपर्स एल. एल.पी. एवं भंवरी देवी जरिये मुख्त्यारनामा–आम लैण्डमार्क डवलपर्स एल. एल.पी. के ग्राम रामसिंहपुरा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 86, 87, 478/88, 481/95, 498/477, 482/95, 97, 100, 98, 98/502, 96/501, 96, 490/479, 483/95, 492/484, 494/96, एवं ग्राम बेगस तहसील कालवाड़ के खसरा नम्बर 185, 1058/185 कुल किता 18 रकबा 10.9141 हैक्टेयर भूमि पर **फार्महाउस योजना "यदुराज अरण्य"** का मानचित्र अनुमोदन बाबत। **(राजकाज नंः 390038)**	**जोन–12**

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 17.12.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 17.12.2025

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा ज़ोन के माध्यम से बीपीसी–एलपी शाखा में प्रतिवेदन प्रस्तुत कर संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। प्रकरण में उक्त संशोधित मानचित्र समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया हैं, जिसमे क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैं –

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत (%)
1.	फार्महाउस भूखण्ड	69974.01	64.12
2.	खुदरा व्यावसायिक	517.25	00.47
A	**कुल 1+2**	**70491.26**	**64.59**
3	ग्रीन क्षेत्र	329.72	00.30
4	सुविधा क्षेत्र	3274.23	03.00
5	एच.टी लाईन	4938.36	04.52
6	जन सुविधा क्षेत्र	2132.33	01.95
7	ठोस कचरा प्रबंधन	50.00	00.05
8	मोबाइल टॉवर	50.00	00.05
9	सेक्टर रोड	755.92	00.69
10	सडक	27119.18	24.85
B	**कुल (3 से 10)**	**38649.74**	**35.41**
	Total (A+B)	**109141.00**	**100.00**

अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोसिशन कर प्रश्नगत भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को दक्षिणी दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 148 (किस्म गै.मु. रास्ता) से उपलब्ध हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क आवेदित भूमि के सामने 15 से 17 मीटर (6.9 मीटर बी.टी. निर्मित) से उपलब्ध हैं, जो कि ग्राम बैगस से ग्राम बोराज जाने वाली सड़क हैं।

   आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में स्थित रघुनाथ विहार में दर्शित 30 मीटर सड़क से मिलाते हुए उपरोक्त गै.मु. सड़क (खसरा संख्या 148) को प्रश्नगत योजना में विद्यमान सड़क के मध्य से 15–15 मीटर रखते हुए कुल 30 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। टाउनशिप पालिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(i)(d) अनुसार फार्महाउस योजना हेतु न्यूनतम 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार आवश्यक हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित गै.मु. रास्ते की चौडाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रकरण में आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 (डी.पी.सी.आर.) अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में इकोलॉजिकल भू–उपयोग की सभी गतिविधिया अनुज्ञेय हैं, जिसमें फार्महाउस गतिविधि न्यूनतम 0.3 हेक्टेयर एवं 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

होने की शर्त पर अनुज्ञेय हैं तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार फार्महाउस योजना हेतु न्यूनतम 5 हेक्टेयर भूमि अनिवार्य हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि 10.9141 हेक्टेयर क्षेत्रफल के होने एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित होने के क्रम में उक्त फार्महाउस गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि 400 के.वी. एच.टी. लाइन से प्रभावित हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार उक्त एच.टी. लाइन के दोनों ओर 33.2 मीटर (16.6–16.6 मीटर) सेफ्टी कॉरिडोर कायम करते हुए उक्त के पश्चात दोनों ओर 12–12 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुए कुल 57.2 मीटर का एच.टी. लाइन कॉरिडोर कायम किया गया हैं।

   उक्त एच.टी. लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर को नो–कंस्ट्रक्शन ज़ोन दर्शाते हुए आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत योजना मानचित्र में एच.टी. लाइन कॉरिडोर के दक्षिणी दिशा में 24 मीटर सड़क को उत्तरी दिशा में 18 मीटर सड़क को मिलाये जाने हेतु क्रासिंग सर्किल सहित प्रस्तावित की गयी हैं, जो की 24 मीटर चौड़ाई से अधिक प्रतीत हो रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त क्रासिंग की चौड़ाई अधिकतम 24 मीटर रखा जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क का सर्वे मानचित्र में अलाइनमेंट जोनल प्लान से भिन्न दर्शाया गया हैं एवं उक्त सड़क को जोनल विकास योजना अनुसार ही कायम किये जाने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क का अलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम रखा जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से इलेक्ट्रिक पोल लाइन गुज़र रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त विद्युत् लाइन हटाए जाने के पश्चात ही उक्त इलेक्ट्रिक लाइन से प्रभावित भूखंडों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण स्थित हैं। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण पर नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 अनुसार कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में कुल 5 मोबाइल टॉवर प्रस्तावित किये हैं, जो की अत्यधिक समीप कायम करते हुए योजना के ग्रीन एरिया में प्रस्तावित किये गए हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तावित मोबाइल टॉवर हेतु भूखंडों को पृथक–पृथक स्थानों पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रस्तुत मानचित्र में फार्महाउस हेतु कुल 45 भूखंड प्रस्तावित किये गए हैं, जिसके अनुसार फुटकर व्यावसायिक हेतु 5 दुकाने कायम किया जाना अपेक्षित है। प्रस्तुत मानचित्र में कुल 13 फुटकर व्यावसायिक भूखंड प्रस्तावित किये गए हैं परन्तु प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों को जविप्रा द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त यू.ओ. नोट अनुसार फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत आवेदक द्वारा विकासकर्ता का ‘A’ केटेगरी में पंजीयन 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

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।

12. 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।
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. 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 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 के दक्षिणी दिशा में स्थित खसरा नं. 148 गै.मु.सडक को आवेदक द्वारा 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त सडक ग्राम बैगस से ग्राम बोराज जाने वाली सड़क हैं।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत सडक पर अन्य कोई कमिटमेंट स्थित होने के संबंध में जॉच करते हुए उक्त गै.मु.सडक के मार्गाधिकर को ग्राम बैगस से ग्राम बोराज तक किस चौडाई में रखा जाना उपयुक्त होगा, के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण उपरान्त जोन स्तर से प्रस्ताव तैयार कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–16 (429/20.04.2026)

विषयः श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया द्वारा ग्राम रोजदा तहसील जालसू में अनुमोदित फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखंडों में बीपीसी–एलपी समिति की 379वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 (अजेंडा संख्या 08, खसरा संख्या 1554/22 व 8/1123), 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 (अजेंडा संख्या 11, खसरा संख्या 1552/22), 392वीं बैठक दिनांक 08.04.2025 (अजेंडा संख्या 14, खसरा संख्या 1551/22 व 23/1250) ,एवं 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 (अजेंडा संख्या 27, खसरा संख्या 1553/22) द्वारा सुविधा क्षेत्र के संबंध में निर्णय को विलोपित किये जाने बाबत। (राजकाज नं. 06849, 06838, 06851, 06844)	**जोन–12**

ग्राम रोजदा, तहसील जालसू में चार पृथक–पृथक फार्महाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का अनुमोदन किये जाने का निर्णय बीपीसी–एलपी समिति की 379वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 (अजेंडा संख्या 08, खसरा संख्या 1554/22 व 8/1123), 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 (अजेंडा संख्या 11, खसरा संख्या 1552/22), 392वीं बैठक दिनांक 08.04.2025 (अजेंडा संख्या 14, खसरा संख्या 1551/22 व 23/1250) ,एवं 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 (अजेंडा संख्या 27, खसरा संख्या 1553/22) में किया गया हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

उक्त सभी फार्महाउस एकल भूखंड प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया हैं:– ***प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु शपथ पत्र लिया जावें।*** जिसके क्रम में ज़ोन द्वारा प्रकरण में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत शिथिलता देते हुए करयवाही की गयी हैं। न.वि.वि. के आदेश दिनांक 22.06.2017 में फार्महाउस एकल भूखंड प्रकरणों में सुविधा क्षेत्र हेतु निम्न प्रावधान उल्लेखित हैं :– **(i)** ***फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नही होगी। फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के लिए 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र से पूर्ण छूट दी जाती है।*** **(ii)** ***संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नही होगी। संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि, भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब–स्टेशन, ऑवरहेड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी।*** अतः प्रश्नगत प्रकरणों में सुविधा क्षेत्र के ऐवज में शपथ पत्र लिए जाने की शर्त को विलोपित किये जाने के संबंध में उपरोक्त चार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
<u>समिति का निर्णयः</u>– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 अनुसार फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के लिए 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र से पूर्ण छूट दिये जाने के प्रावधान है। जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि पूर्व में भी कई प्रकरणों में उक्त शर्त में छूट देते हुए मानचित्र जारी किये गये है। अतः उक्त सभी प्रकरण जो आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के पूर्ण छूट के पात्र है, उक्त प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा सुविधा क्षेत्र हेतु शपथ पत्र लिये जाने के निर्णय को विलोपित माना जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–17 (429 / 20.04.2026)</u>

विषयः–ड्रीम लैण्ड डवलपर्स जरिये श्री अमित जैन पुत्र श्री जितेन्द्र कुमार जैन, कार्यालय 21 / 5–बी, मध्यम मार्ग, मानसरोवर, जयपुर एवं श्री अमीत जैन पुत्र श्री जितेन्द्र कुमार जैन, कार्यालय 21 / 5–बी, मध्यम मार्ग, मानसरोवर, जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम लखेर, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 304 रकबा 1.40 हेक्टेयर, 304 / 1337 रकबा 0.63 हेक्टेयर, 304 / 1344 रकबा 0.06 हेक्टेयर, 317 रकबा 3.62 हेक्टेयर, 317 / 1311 रकबा 3.61 हेक्टेयर, 317 / 1345 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 317 / 1346 रकबा 0.06 हेक्टेयर, 317 / 1335 रकबा 2.10 हेक्टेयर, 317 / 1348 रकबा 0.10 हेक्टेयर, 317 / 1444 रकबा 0.04 हेक्टेयर, 317 / 1445 रकबा 2.05 हेक्टेयर किता–11 रकबा 13.70 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. –394887)	**जोन–13**
जोन से प्राप्त प्रकरण के तथ्य :–	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

1. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार बीपीसी–एलपी समिति की 318वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार यू–2 व यू–3 भू–उपयोग में न्यूनतम 10 से 20 हैक्ट तक इंटीगेटेड आवासीय योजनाओं को न्यूनतम 24.00 मीटर पहुंच मार्ग पर अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। जिसके क्रम में आवेदित भूमि को पहुंच जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक जो की मौके पर 3.75 मीटर चौडाई मे बी.टी. निर्मित एवं आर.ओ.डब्ल्यू. 12 मीटर चौडाई मे उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। आवेदित भूमि के दक्षिणी–पूर्वी भाग मे स्थित खसरा संख्या 411 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई 15–18 मीटर है, उक्त सडक ग्राम लखेर से होते हुये राष्ट्रीय राजमार्ग (जयपुर–दिल्ली) मे मिलती है। जिस पर से जोनल विकास योजना–13 की 24 मीटर सडक प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के उत्तरी व पूर्वी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 317/1348, 304/1344, 317/1345, 317/1346 एवं 317/1344 किस्म गै.मु.रास्ता खातेदारी मे दर्ज है। धारा 90ए आदेश मे उपरोक्त गै.मु.रास्ते के खसरो की किस्म को यथावत रखते हुये उक्त खसरों पर से रास्ता प्रस्तावित किये जाने की शर्त अंकित कर आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश जारी किये गये है। ले–आउट मानचित्र मे उक्त गै.मु.रास्ते के खसरो पर 18 मीटर सडक दर्शाते हुये प्रस्तावित किया गया है। किन्तु जोन द्वारा उक्त खसरों पर सडक की चौडाई एवं मौके पर उपरोक्त खसरों की स्थिति के संबंध मे कोई रिपोर्ट नही की गई है तथा गूगल/सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त खसरों की भूमि पर कच्चा रास्ता (कार्ट ट्रैक) दर्शित है। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 के उपबिन्दु (vii) के प्रावधान अनुसार Length of existing road/existing revenue road/katan road/ kadmi road/seasonal road from one end to the other, status of construction of nearby areas, past commitments, and possibilities of future development in the surrounding area. In the context of etc., the right of way of the said road/way will be decide by the layout plan committee, however, the right of way of such roads/way will be kept minimum 18 M. If the road/way is determined by the PWD in the Rural Road (Rural Road) category, then its right of way will be kept at a minimum of 18 mtr अतः उपरोक्तानुसार ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित योजना के खसरा संख्या 317/1346, 317/1345 के पश्चात् अन्य ग्राम की सीमा लगती है। बिन्दु संख्या 01 मे गै.मु.रास्तो की भूमि पर प्रस्तावित 18 मीटर सडक हेतु भूमि उक्त गै.मु.रास्तो के खसरो के मध्य से लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार जविप्रा रीजन से बाहर (ग्रामीण) एवं मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–13 अनुसार यू–3 एच.आई.जेड. एवं आंशिक इकोलॉजिकल दर्शित है। ले–आउट मानचित्र मे इकोलॉजिकल भाग मे जन–सुविधा प्रस्तावित की गई है। इसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित योजना के मध्य से गैस पाईप लाईन गुजर रही है। ले–आउट मानचित्र मे गैस लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर के सहारे–सहारे 12–12 मीटर सडक दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया है। किन्तु उक्त गैस लाईन पर से योजना की 12–12 मीटर की सडके गुजर रही है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार गैस पाईप लाईन पर से (क्रॉसिंग) सडक प्रस्तावित किये जाने पर संबंधित विभाग से एन.ओ.सी. लिये जाने के प्रावधान अंकित है। आवेदक द्वारा एन.ओ.सी. प्रस्तुत ना कर शपथ–पत्र प्रस्तुत कर ले–आउट जारी किये जाने से पूर्व संबंधित विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त कर प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रकरण मे संबंधित विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त होने उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित योजना से लगते हुये पश्चिमी दिशा की ओर स्थित खसरा संख्या 316 किस्म गै.मु. पहाड़ जविप्रा के नाम दर्ज है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना–13 की पार्ट प्लान प्रति अनुसार उक्त गै.मु. पहाड़ की भूमि का भू–उपयोग यू–3 एच.आई.जेड. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 के प्रावधान अनुसार जी–1 क्षेत्र से 30 मीटर की दूरी बफर के रूप मे रखे जाने का उल्लेख है। जोन द्वारा उक्त खसरें के संबंध मे कोई रिपोर्ट नही की गई है। अतः उक्त गै.मु. पहाड़ के खसरे से बफर रखे जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

6. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली मे संलग्न सर्वे व जोनल विकास योजना–13 की पार्ट प्लान प्रति अनुसार जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक एवं सर्वे की सडक मे भिन्नता दर्शित है। उक्त सडक मे भिन्नता के संबंध मे जोन द्वारा कोई रिपोर्ट नही की गई है ना ही आस–पास के कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख किया गया है। अतः उक्त जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में योजना मे फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 मे फुटकर व्यावसायिक प्रावधान अनुसार ***In case of single plot of informal commercial, detailed plan showing informal shops shall be mandatory with layout plan of scheme*** के क्रम मे आवेदक से मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड पर प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसादर्शाते मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे प्रस्तावित प्ले ग्राउण्ड एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर चौडाई का फुटपाथ नही दर्शाया गया है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 426वीं बैठक दिनांक 23.03.2026 मे लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अन्तर्गत ***प्रस्तावित योजनाओं मे पार्क/प्ले ग्राउण्ड एवं अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर चौडाई मे फुटपाथ रखा जावे एवं उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना योजना के आंतरिक सडको मे की जावें।*** अतः समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे भूखण्ड संख्या–22 व 62 तथा 36 व 61 के मध्य 9 मीटर एवं 12 मीटर सडके प्रस्तावित होने से उक्त भूखण्डों के सामने Scattered junction बन रहे है, जो कि नियोजन की दृष्टि से व्यावहारिक नही है। उक्त के अतिरिक्त योजना मे अन्य स्थानों पर भी Scattered junction की स्थिति होने से योजना मे Scattered junction को समाप्त कर पुनः रिप्लानिंग किया जाना प्रस्तावित है।
10. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे योजना मे प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई क्रमशः 100 मीटर से अधिक प्राप्त हो रही है। अतः टाउनशिप पॉलिसी की तालिका–6 के अनुसार योजना की आंतरिक सडके रखा जाना प्रस्तावित है।

सामान्य बिन्दुः–

11. जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट अनुसार आवेदक द्वारा 10 हैक्टै. से अधिक की आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के अनुसार आवेदनकर्ता/विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र होना आवश्यक है। किन्तु पत्रावली मे पंजीयन प्रमाण–पत्र संलग्न नही कर शपथ–पत्र मे विकासकर्ता पंजीकरण प्रक्रियाधीन होने का उल्लेख किया गया है। अतः विकासकर्ता पंजीकरण प्राप्त किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे योजना मे प्रस्तावित सभी सुविधा क्षेत्र की भूमि की आकृति नियमिति/पट्टीनुमा आकार मे प्रस्तावित नही की गई है। अतः सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि को यूजेबल (Usable) आकार मे लिया जाना प्रस्तावित है।
13. 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 में उपरोक्त के संबंध में 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

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

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। 14. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक व गै.मु.रास्ते की भूमि पर प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 16. प्रश्नगत योजना के भूखण्डों 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 आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा नं. 316 गै.मु.पहाड स्थित है। जिसके क्रम में प्रश्नगत योजना में नियमानुसार बफर नही रखा गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूखण्ड अनियमित आकार में प्रस्तावित किया गये है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में खसरा नं. 316 गै.मु.पहाड से नियमानुसार बफर रखते हुए एवं सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को उपयुक्त आकार में रखते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त कर समस्त तथ्यों सहित प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–18 (429 / 20.04.2026)

विषयः– श्री राजीव कुमार, सुरेश कुमार, सुरेन्द्र कुमार व कमलेश कुमार पुत्रान झाबर सिंह निवासी एचई–361, हनुमान नगर एक्सटेंशन, झोटवाडा, जयपुर के ग्राम नीदंड तहसील रामपुरा डाबडी के ख.नं. 1149, 1150 कुल किता 02 रकबा 1.97 हैक्ट. पर **आवासीय योजना "बलदेव नगर"** का मानचित्र अनुमोदन बाबत।(**राजकाज नंः 177136**)	**जोन–17**
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 30.12.2012, संशोधित धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 16.12.2025 **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 15.09.2025**	
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत आवेदक द्वारा विकासकर्ता का पंजीयन नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत योजना हेतु आवेदक से पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही एवं मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 23.09.2023 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 जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मूल धारा 90ए आदेश (14.09.2012) एवं वर्तमान में संशोधित धारा 90ए आदेश (15.12.2025) आवासीय प्रयोजनार्थ जारी है परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में किस्म बारानी–3 दर्ज हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के किस्म को राजस्व रिकॉर्ड में आवासीय दर्ज किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रकरण में जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व कमिटमेंट सनसिटी योजना की 12 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं, जो की आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित हैं।	

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

5. प्रकरण में प्रस्तुत जोनल प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवासीय एवं आंशिक रेक्रीशनल भू–उपयोग से प्रभावित हैं। ज़ोन द्वारा प्रस्तुत अजेंडा अनुसार *'आवेदित योजना के पश्चिमी एवं दक्षिणी भाग में सन सिटी योजना के पार्क अनुमोदित है। अतः उक्त योजना में आ रहा आंशिक रिक्रेयशनल भाग सुपरइम्पोजिशन एवं Topographical Error होने के कारण है।* 'अतः प्रकरण में आंशिक रेक्रीशनल भाग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुए पश्चिमी दिशा में जविप्रा स्वामित्व का खसरा सं. 1414 (किस्म गै.मु. रास्ता) गुज़र रहा है। प्रस्तुत योजना मानचित्र में आवेदक द्वारा 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं जो की पूर्व कमिटमेंट सनसिटी योजना की 12 मीटर सड़क (उत्तरी दिशा में) से खसरा सं 1155 (बारानी, जविप्रा में दर्ज) से होते हुए सनसिटी योजना के ग्रीन एरिया (दक्षिणी दिशा) तक डेड एन्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया हैं एवं उक्त सड़क का आंशिक भाग अन्य खसरे (सं. 1675) की भूमि में से प्रस्तावित किया गया हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा नं. 1675 के भूखण्डधारी द्वारा उक्त 18 मीटर सडक हेतु 770.94 वर्गमीटर भूमि को निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।

   उक्त प्रस्तावित 18 मीटर सड़क का अलाइनमेंट ख.सं. 1414 गै.मु. रास्ते के अलाइनमेंट से भिन्न प्रस्तावित हो रहा हैं। उक्त गै.मु. रास्ता सनसिटी योजना के उत्तरी भाग में कायम किया गया हैं परन्तु दक्षिणी दिशा में कायम नहीं किया हैं, जिसके कारण उक्त सड़क को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii)(c) के अनुसार 18 मीटर किया जाना संभव नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त 18 मीटर सड़क एवं गै.मु. रास्ता (ख.सं. 1414) के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में जविप्रा स्वामित्व का खसरा सं. 1155 (किस्म बारानी) स्थित हैं। प्रश्नगत योजना मानचित्र में उक्त खसरा संख्या 1155 की भूमि में से 18 मीटर सड़क दर्शाते हुए पूर्व कमिटमेंट (सनसिटी योजना) की 12 मीटर सड़क तक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व के भूमि की प्लानिंग कर सक्षम स्तर से अनुमोदन किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 8, 9, 10 व 40 को 18 मीटर सड़क से पहुँच प्रस्तावित की गयी हैं परन्तु उक्त 18 मीटर सड़क सम्पूर्ण रूप से आवेदित भूमि में प्रस्तावित नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडों को न्यूनतम 9 मीटर सड़क मार्गाधिकार से पहुँच उपलब्ध होने के पश्चात ही उक्त भूखंडों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रश्नगत योजना के भूखंड सं. 38 के उत्तरी दिशा में आवेदक द्वारा 18 मीटर सड़क को जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क तक मिलान करते हुए प्रस्तावित किया गया हैं परन्तु आवेदित भूमि एवं जोनल प्लान की सड़क के मध्य सनसिटी योजना का आवासीय भूखंड स्थित हैं। अतः प्रकरण में उक्त भाग की रिप्लानिंग करते हुए योजना में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।

10. प्रकरण में दक्षिणी दिशा में स्थित अनुमोदित सनसिटी योजना की 12 मीटर सड़क को प्रश्नगत योजना में कायम नहीं करते हुए उक्त सड़क के सामने योजना का पी.यू. भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में दक्षिणी भाग की अनुमोदित योजना की 12 मीटर सड़कों का मिलान करते हुए प्रश्नगत योजना में निरंतरता में सड़क कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. प्रश्नगत योजना के उत्तरी–पश्चिम दिशा में 401.25 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार हेतु दर्शित हैं, जिसे योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण से पृथक रखा गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त भविष्य विस्तार के भाग में प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी अनुसार अनुपात कायम रखा जाना प्रस्तावित हैं।

12. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी दिशा में 34.50 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बहार दर्शायी गयी हैं एवं प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 144.47 वर्गमीटर लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बहार स्थित भूमि एवं लैंड लॉस छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय योजना का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित हैं।

13. प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति 426वीं बैठक दिनांक 23.03.2026 में लिए नीतिगत निर्णय संख्या–02 के अनुसार प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क एवं अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जाना प्रस्तावित हैं।

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

14. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त यू.ओ. नोट अनुसार प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना अपेक्षित हैं।

सामान्य शर्तेः–

15. 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।
16. 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।
17. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
18. 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।
19. 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 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 के पूर्वी दिशा में अनुमोदित योजना–सनसिटी का आवासीय भूखण्ड स्थित है, जिसमें से आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 18 मीटर सडक की कनेक्टीविटी प्लानिंग के दृष्टिगत उपयुक्त प्रतीत नही होती है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित सडक नेटवर्क में संशोधन कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–19 (429/20.04.2026)

विषयः– मैसर्स Nero Homes Developers Pvt- Ltd. जरिये पार्टनर हरिश शर्मा द्वारा तहसील ग्राम गणेशपुरा माधोराजपुरा जयपुर के खसरा नम्बर 360 रकबा 0. 6828 हैक्टेयर, ख.नं. 361 रकबा 0.8725	**जोन–22**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 1. 555300 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत । (राजकाज नं. 248533)	

<u>बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–</u>

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

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

   उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि डिग्गी रोड गणेशपुरा से मोब्बतपुरा, बासडी जोग्यिान जाने वाली सड़क पर स्थित है, जो कि मौके पर B.T./W.B.M. सड़क निर्मित है, जिसका R.O.W. 12 मीटर है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक में निहित खसरा नं. 290 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त सडक को पहुॅच मार्ग के रूप में मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में प्रस्तावित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में जोनल विकासयोजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के दोनो ओर प्रस्तावित योजना की आंतरिक सडकों के सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में पूर्व में अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार 24 मीटर सडक के दोनो ओर एक–एक 12 मीटर सडक को जविप्रा के पक्ष में रखते हुए शेष सडकों को विकासकर्ता के 25 प्रतिशत में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–4 को 18 मीटर एवं 24 मीटर सडक के जंक्शन पर स्थित होने के दृष्टिगत आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार ले–आउट प्लान पर खसरा सुपरइंपोजीशन उपरान्त भूमि का क्षेत्रफल राजस्व रिकॉर्ड से 1237.50 व.मी. बढा हुआ है, जिसे ले आउट मानचित्र में Out of possession area दर्शाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर को छोडते हुए बढे हुए क्षेत्रफल के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही 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: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

8. प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक व प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

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

11. 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 समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि में खसरा सुपरइम्पोजिशन पश्चात् 1237.50 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त पायी गयी, जिसे आवेदक द्वारा कब्जे से बाहर दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में अतिरिक्त भूमि प्राप्त होने के क्रम में जविप्रा स्तर पर अतिरिक्त भूमि हेतु गठित कमेटी की रिपोर्ट सक्षम स्तर से अनुमोदित होने तक प्रश्नगत प्रकरण को स्थगित रखा जावें।

एजेण्डा संख्याः–20 (429/20.04.2026)

विषयः– रिंग रोड परियोजना में भूखण्डों के उपविभाजन व उससे उत्पन्न स्थिति हेतु गठित कमिटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुमोदन बाबत।	**बीपीसी–एलपी**

पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 422वीं बैठक दिनांक 05.02.2026 में दिए गए निर्देश के क्रम में जविप्रा कार्यालय आदेश के माध्यम से गठित कमिटी द्वारा जविप्रा की रिंग रोड परियोजना में आवंटित भूखण्डो का अनेक छोटे भूखण्डों में उपविभाजित किये जाने के फलस्वरूप योजना का मूलस्वरूप में परिवर्तन परिलक्षित होता होने एवं योजना हेतु निर्धारित आधारभूत सुविधाऐं प्रभावित होने की स्थिति में परीक्षण कर रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु निर्देश दिए गए हैं।

उक्त के क्रम में उपरोक्त आदेशानुसार गठित कमिटी की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं –

''भवन मानचित्र समिति ले–आउट प्लान की 422 वीं बैठक दिनांक 05.02.2026 में लिये गये निर्णय के क्रम में रिंग रोड परियोजना में आवंटित भूखण्डों के अनेक छोटे भूखण्डों में उपविभाजन किये जाने के फलस्वरूप योजना का मूल स्वरूप में परिवर्तन परिलक्षित होता है एवं योजना हेतु निर्धारित आधार–भूत सुविधाएँ भी प्रभावित होती है।

दक्षिणी रिंग रोड़ योजना एक स्पेशल योजना है जहां तदसमय शहर में आ रहे हाईवे के बड़े वाहनो के आवागमन को शहर के बाहर रखने तथा हाईवे के निर्माण हेतु अधिगृहण होने वाली भूमि के एवज में मिश्रित लैण्ड यूज की भूमि दिये जाने हेतु योजना तैयार की गयी है।

योजना में जविप्रा के चार जोन, जोन–9, 10, 11 व 14 सम्मिलित है। योजना जयपुर के पूर्व में आगरा रोड को जयपुर के पश्चिम में अजमेर रोड से जोडती है, जो कि 44 कि. मी. लम्बी है तथा सड़क के दोनो ओर पी.ए.पी. क्षेत्र में मिश्रित लैण्ड यूज के भूखण्ड सृजित किये गये है।

भूखण्डों का क्षेत्र भिन्न–भिन्न है, जो कि 50 वर्गमीटर से 1250 वर्गमीटर तक के है।

वर्तमान में सबडिविजन हेतु राज्य में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.3.2 Sub-division of Larger Plots of a Scheme approved earlier as per prevailing Policy / Norms

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign

(i) Such Sub-division shall be allowed as per Sub-division Rules.

(ii) Additional facility/public utility is not required to be provided as it has already been provided in the earlier approved layout plan.

(iii) Set-backs of such plots may be decided in consideration to setbacks of other plots of similar sizes in the earlier approved scheme.

(iv) All internal development works like construction of roads, sewer lines, water supply, laying of power lines, Green areas etc shall be done by the developer.

प्रभावी है। यहां पर उल्लेख करना चाहते है कि उक्त योजना एक स्पेशल योजना होने के कारण अधिक से अधिक सेलेबल (विक्रय योग्य) क्षेत्र प्राप्त करने हेतु नियमानुसार 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र योजना में नही छुडवाया गया तथा योजना में तद्समय निर्धारित रिजर्व ब्लॉक को भी भूखण्डों के रूप में सृजित किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श में यह पाया गया कि वर्तमान में सबडिविजन हेतु निर्धारित नियमों योजना का मूल स्वरूप परिवर्तित होता है, जहां बडे भूखण्ड दिये है अगर छोटे भूखण्ड आते है तो पार्किंग तथा आवागमन की परेशानी उत्पन्न हो सकती है तथा योजना जिस दृष्टिकोण से सृजित की गयी वह परिलक्षित होता है।

रिंग रोड योजना में बडे भूखण्डों का सबडिविजन करना अनिवार्य है, तो टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.3.2 के बिन्दुओं के आशय में तथा निम्नलिखित प्रावधान के अनुरूप ही किया जावे :–

Parameters	**Parking:-** **a) Plots having area 300sq.m. and above shall have provision of parking as per applicable building regulations within its plot limit.**

एवं 300 वर्गमीटर से छोटे भूखण्डों का सबडिविजन योजना में नही किया जावे।

पूर्व में बीपीसी (एल.पी.) प्रकोष्ठ में जोन द्वारा जेडएलसी पूर्ण कर भेजे गये लम्बित प्रकरणों में पूर्व के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जाने की अनुशंषा की जाती है।''

अतः जविप्रा की रिंग रोड परियोजना में भूखण्डों के उपविभाजन व उससे उत्पन्न स्थिति के संबंध में गठित कमिटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को मान्य किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 422वीं बैठक दिनांक 05.02.2026 में रिंग रोड परियोजना में आवंटित भूखण्डो का अनेक छोटे भूखण्डों में उपविभाजित किये जाने के फलस्वरूप परियोजना के मूलस्वरूप में परिवर्तन होने एवं योजना हेतु निर्धारित आधारभूत सुविधाऐं प्रभावित होने की स्थिति में परीक्षण किये जाने हेतु कमिटी के गठन किये जाने के निर्देश दिये गये। उक्त के क्रम में गठित कमिटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट मय प्रस्ताव का समिति द्वारा अवलोकन किया गया।

उक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि रिंग रोड परियोजना में आवंटित भूखण्डो का अनेक छोटे भूखण्डों में उपविभाजन हेतु भविष्य में आवेदित प्रकरणों में निम्नानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावेः–

RajKaj Ref No.: 22076625
M e-Sign
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

1. जविप्रा की रिंग रोड परियोजना में आवंटित भूखंडों पर उपविभाजन किये जाने हेतु उपविभाजित भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर रखा जावें।
2. जविप्रा की रिंग रोड परियोजना में 300 वर्गमीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में पार्किंग के प्रावधान प्रचलित भवन विनियम अनुसार भूखण्ड सीमा में कायम किये जावें।
3. उपरोक्त निर्णयों/प्रावधानों का रिंग रोड परियोजना के मानचित्रों पर सक्षम स्तर से अंकन किया जावें।
4. रिंग रोड परियोजना के भूखंडों पर उपविभाजन हेतु ऐसे प्रकरण जो कि जोन द्वारा जेडएलसी कर बीपीसी–एलपी प्रकोष्ठ में प्रस्तुत किये गये परन्तु बीपीसी–एलपी समिति के अनुमोदन हेतु लम्बित है, उन प्रकरणों में उपरोक्त प्रावधान लागू नही होंगे। अर्थात उक्त प्रकरणों में पूर्व प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति
(ले–आउट प्लान)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625

M e-Sign

जविप्रा, जयपुर।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.05.08 10:51:32 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 22076625

M e-Sign