जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 439वीं बैठक दिनांक 03.09.2026 सायं 04.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

1. श्री गौरव सैनी, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री मृणाल जोशी, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती प्रतिभा पारीक, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती अनुजा सिंह, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रवि कुमार गोयल, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री दिनेश कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महेन्द्र धीरावत, उप नगर नियोजक, जोन–07, 16 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री अंकुर देवत, उप नगर नियोजक, बीपीसी–एलपी, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्रीमती दिप्ती बमणावत, उप नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती राधिका शर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री मुकेश सैनी, उप नगर नियोजक, जोन–22 जविप्रा, जयपुर।
12. श्री मनमोहन गौत्तम, उप नगर नियोजक, जोन–10 जविप्रा, जयपुर।
13. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी) व जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
14. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –11 जविप्रा, जयपुर।
15. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
16. श्री सूर्य प्रकाश कुमावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
17. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, 13 जविप्रा, जयपुर।

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

एजेण्डा संख्याः–01 (439/03.09.2026)

विषयः– बीपीसी (एलपी) की 437वीं बैठक दिनांक 18.08.2026 व 438वीं बैठक दिनांक 24.08.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
समिति का निर्णयः–   समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 437वीं बैठक दिनांक 18.08.2026 व 438वीं बैठक दिनांक 24.08.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

RajKaj Ref No.: 24514164

1

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

एजेण्डा संख्याः–02 (439/03.09.2026)

विषयः– ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 105 रकबा 0.03 हैक्ट., खसरा नम्बर 107 रकबा 0.13 हैक्ट, 757/740 रकबा 0.2825 हैक्ट, खसरा नम्बर 759/106 रकबा 0.3925 हैक्ट कुल किता–04 कुल रकबा 0. 8350 हैक्टेयर भूमि का मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत। (राजकाज 403733)	**जोन–08**

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवासीय व मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–10 मे आवासीय व सैक्टर व्यावसायिक दर्शित हैं। आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना–10 की 24 मीटर (12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी) सडक गुजर रहीं है।

   जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड को पहुँच जोनल विकास योजना–10 की 24 मीटर चौड़ी डामर निर्मित सड़क से उपलब्ध होने तथा चारदीवारी निर्मित एवं भूमि रिक्त होने का उल्लेख किया गया है। आवेदित खसरों के धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.02.2026 को क्षेत्रफल 8350 व.मी. के गये मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ श्री कुंज बिहारी अग्रवाल पुत्र श्री रामस्वरूप अग्रवाल, मुक्तेश मंटोलिया पुत्र श्री इन्द्रकुमार व सुनिता जैन पत्नि श्री राजेन्द्र कुमार जैन के पक्ष में जारी किये गये।
2. वर्तमान में जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूखण्ड 24.0 मीटर एवं 18.0 मीटर सडकों के टी–जंक्शन पर स्थित होने से मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी नहीं किये जाने तथा टी–जंक्शन के सामने के भाग में आवासीय पट्टा क्षेत्रफल 1133.33 व.मी. एवं शेष भाग में मिश्रित क्षेत्रफल 6904.67 व.मी. का ले–आउट मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूखण्ड के उत्तरी–पूर्वी तथा उत्तरी–पश्चिमी भाग में स्थित खसरा संख्या 106/1 व 739/104 गै.मु. तथा दक्षिणी–पश्चिमी भाग में सें खसरा संख्या 31, 33, व 34 आवासीय जविप्रा के नाम दर्ज है। जोन द्वारा उपरोक्त खसरों के कमिटमेट का मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया है किन्तु ले–आउट मानचित्र में आवेदित भूखण्ड के तीन दिशाओं में 9 मीटर व 12 मीटर (योजना की सड़क) की सड़के तथा कब्जे से बाहर का क्षेत्रफल/भविष्य विस्तार हेतु अल्प क्षेत्रफल दर्शाते हुए प्रस्तुत किया गया है। अतः उपरोक्त के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु संख्या–2 के निर्णय के अधीन यदि उक्त प्रस्ताव को मान्य किया जाता है, तो दो पृथक–पृथक भू–उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु संख्या–3 को मान्य किये जाने की स्थिति में प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है तथा मिश्रित भू–उपयोग में प्रस्तावित आवेदित भूखण्ड (आवासीय) तथा मिश्रित उपयोग के भूखण्ड के भवन विनियम–2025 की तालिका–1 अनुसार पार्श्व व पीछे के सैटबेक में एकरूपता नहीं होने से आवेदित एकल भूखण्ड को उपविभाजित भूखण्ड मानते हुए भवन विनियम–2025 के बिन्दु संख्या 4. 12 के उपबिन्दु (xii) अनुसार सैटबेक रखा जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 13.02.2026 में खसरा संख्या 105 किस्म गै.मु.चाह क्षेत्रफल 0.03 हैक्टेयर की किस्म परिवर्तित (मिश्रित प्रयोजनार्थ) कर जारी किये गये। जोन द्वारा उक्त गै.मु.चाह भूमि की मौके स्थिति के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः बीपीसी एलपी समिति की 427वी बैठक दिनांक 06.04.2026 मे गै.मु.चाह के संबंध मे लिये गये से नीतिगत निर्णय अनुसार यथावत रखते हुए रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर हेतु खुला क्षेत्र रखा जावे।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

सामान्य शर्तेः–

6. आवेदक से टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 2.3 के उपबिन्दु (viii) अनुसार स्वयं के उपयोग उपयोग हेतु शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. 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।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि 24.0 मीटर एवं 18.0 मीटर सडकों के टी–जंक्शन पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 एवं इससे अधिक चौडी सडको के जंक्शन पर मिश्रित व व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय नही किया जा सकता है। प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश मिश्रित प्रयोजनार्थ जारी किये जा चुके है। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष निवेदन किया गया कि जंक्शन के सामने के भाग पर आवासीय उपयोग एवं शेष भाग पर मिश्रित उपयोग करना चाहता है। प्रकरण मे जोन द्वारा टी–जंक्शन के सामने के भाग में आवासीय पट्टा क्षेत्रफल 1133.33 व.मी. एवं शेष भाग में मिश्रित क्षेत्रफल 6904.67 व.मी. का ले–आउट अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया तथा दो पृथक–पृथक भू–उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 04 से 12 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 गया हैः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय एवं मिश्रित उपयोग हेतु प्रस्तावित दोनो भागों के नियमानुसार पृथक–पृथक धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी किये जावें तथा प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड को उपविभाजित भूखण्ड मानते हुए उपविभाजन शुल्क लिया जावें।**

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित एकल भूखण्डों में भवन विनियम–2025 के बिन्दु संख्या 4.12 के उपबिन्दु (xii) अनुसार सैटबेक रखा जावें। **3. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 105 किस्म गै.मु.चाह बाबत् बीपीसी एलपी समिति की 427वी बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।** **4. 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।** **5. प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली 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–03 (439/03.09.2026)

विषयः– श्री जुगल किशोर कूलवाल पुत्र श्री राधा किशन द्वारा खसरा नम्बर 241/1142, 241, 251 में सृजित निजी खातेदारी की योजना कृष्णा सरोवर–1 में पार्क को हटाते हुए अनुमोदित मानचित्र को संशोधित किये जाने बाबत्। (राजकाज नं. 446812)	**जोन–08**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

श्री जुगल किशोर कूलवाल पुत्र श्री राधा किशन द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर खसरा नम्बर 241/1142, 241, 251 में सृजित निजी खातेदारी की योजना कृष्णा सरोवर–1 ग्राम शिकारपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर का अनुमोदित मानचित्र को रिवाईज किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।

पटवारी की टिपण्णी अनुसार प्रकरण में दर्ज खसरा नंबर 241 रकबा 0.28 हेक्ट. खसरा नंबर 251 रकबा 0.93 हेक्ट. खसरा नंबर 241/1142 रकबा 0.23 हेक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.44 हेक्ट. की 90 ए प्रकरण संख्या 89/2010 दिनांक 12.01.2011 को हो चुकी है । उक्त योजना का नक्शा अनुमोदन दिनांक 17.08.2011 को किया गया था ।राजस्व नक्शे अनुसार योजना में खातेदार गोपाली देवी पत्नी जुगल किशोर कूलवाल के खसरा नंबर 1286/241 रकबा 0.04 हेक्ट. को भी शामिल कर लिया है, खसरा सुपर इम्पोज प्रकरण के सम्बन्ध में कनिष्ठ अभियंता की टिपण्णी निम्नानुसार हैः–

जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना कृष्णा सरोवर–I (निजी खातेदारी) योजना का अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार शिकायतकर्ता राजू जी कूलवाल के साथ योजना का मौका निरिक्षण व जांच की गई योजना की वर्तमान स्तिथि/योजना का सृजन जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार है मौके पर योजना मैं सर्जित पार्क पर Demarcation नहीं है भूमि रिक्त है योजना का कुल क्षेत्रफल 17222 वर्ग गज होता है उक्त योजना से लगते हुए जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना हनुमान नगर का अनुमोदन भी कृष्णा सरोवर –Ist के पार्क भूमि को हटाते हुए नियमन किया गया है हनुमान नगर योजना का नियमन एवं शिकायतकर्ता स्वयं खातेदार है उक्त प्रकरण खसरा ओवरलैप के संबंध में है।

प्रकरण मे कृष्णा सरोवर–1 मे प्रार्थी के खसरा नंबर 1286/241 के अधिकांश भाग को सम्मिलित करते हुए योजना मानचित्र के पार्क मे दर्शाया गया है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त योजना के पार्क में सम्मिलित प्रार्थी की भूमि को हटाकर कृष्णा सरोवर 1 के अनुमोदित योजना मानचित्र मे संशोधन हेतु निवेदन किया गया है। उक्त योजना मानचित्र में प्रार्थी की भूमि में दर्शित पार्क को हटाने पर योजना में पार्क की भूमि 5 प्रतिशत से कम हो जाती है। प्रश्नगत योजना के अनुमोदित योजना मानचित्र में क्षेत्रफल विश्लेषण में पार्क/सुविधा क्षेत्र

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

की भूमि का क्षेत्रफल 980.49 वर्गगज (5.69 प्रतिशत) अंकित है, पटवारी द्वारा प्रमाणित खसरा सुपरइम्पोज अनुसार खसरा नं. 246/241 की भूमि हटाये जाने के उपरान्त कृष्णा सरोवर–1 में पार्क / सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल लगभग 652.52 वर्गगज (3.78 प्रतिशत) प्राप्त होता है। उक्त योजना मानचित्र में प्रार्थी की भूमि में दर्शित पार्क को हटाने पर योजना में पार्क की भूमि 5 प्रतिशत से कम हो जाती है।

प्रश्नगत योजना में से खसरा नं. 246/241 की भूमि हटाने उपरान्त कृष्णा सरोवर के पार्क का क्षेत्रफल 980.49 वर्गगज (5.69 प्रतिशत) से कम होकर लगभग 652.52 वर्गगज (3.78 प्रतिशत) ही प्राप्त होता है। जिसके क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में योजना कृष्णा सरोवर–1 मे खसरा नंबर 1286/241 के अधिकांश भाग को सम्मिलित करते हुए योजना मानचित्र के पार्क मे दर्शाया गया है। आवेदक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त योजना के पार्क में सम्मिलित प्रार्थी की भूमि को हटाकर कृष्णा सरोवर 1 के अनुमोदित योजना मानचित्र मे संशोधन हेतु निवेदन किया गया है। उक्त योजना मानचित्र में प्रार्थी की भूमि में दर्शित पार्क को हटाने पर योजना में पार्क की भूमि 5 प्रतिशत से कम हो जाती है। प्रश्नगत योजना के अनुमोदित योजना मानचित्र में क्षेत्रफल विश्लेषण में पार्क/सुविधा क्षेत्र की भूमि का क्षेत्रफल 980.49 वर्गगज (5.69 प्रतिशत) अंकित है, पटवारी द्वारा प्रमाणित खसरा सुपरइम्पोज अनुसार खसरा नं. *246/241* की भूमि हटाये जाने के उपरान्त कृष्णा सरोवर–1 में पार्क/सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल लगभग 652.52 वर्गगज (3.78 प्रतिशत) प्राप्त होता है।

उक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रकरण में प्रस्तावित पार्क की भूमि को अतिरिक्त आयुक्त (भूमि) द्वारा खसरें की जॉच करवाते हुए, विस्तृत परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–04 (439/03.09.2026)

विषयः– श्रीमती संगीता विकास डंगायच पत्नी श्री विकास डंगायच एवं श्रीमती राखी डंगायच पत्नी श्री अनिल कुमार डंगायच, सेन्ट्रल स्पाईन ब्लॉक–ए, जविप्रा की योजना, एनआर–18, एनआर–19 एवं एनआर–29, एनआर–30, एनआर–18 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर एवं एनआर–19 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, एनआर–29 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, एनआर–30 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर का पुनर्गठन बाबत्। (राजकाज नं. 198255)	**जोन–09**

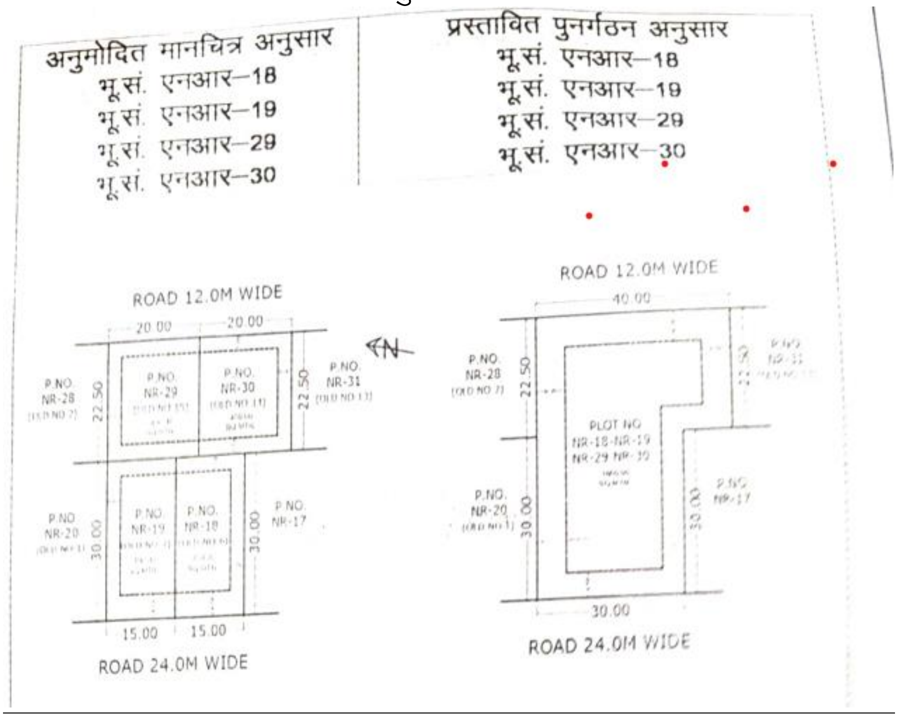
प्रकरण के तथ्यः–

1. जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन ब्लॉक–ए के भूखण्ड संख्या पुराना 6 नया एनआर–18 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या एनआर 29 पुराना नंबर 15 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर की लीजडीड दिनांक 18.03.2026 को श्रीमती संगीता डंगायच पत्नी श्री विकास डंगायच एवं भूखण्ड संख्या एनआर–19 पुराना नंबर 7 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर एवं भूखण्ड संख्या एनआर– 30 पुराना नंबर 14 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

मीटर की लीजडीड दिनांक 18.03.2026 को श्रीमती राखी डंगायच पत्नी श्री अनिल कुमार डंगायच के नाम से जारी की गई है।

2. आवेदकगण श्रीमती संगीता डंगायच पत्नी श्री विकास डंगायच एवं श्रीमती राखी डंगायच पत्नी श्री अनिल कुमार डंगायच द्वारा जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन ब्लॉक–ए के भूखण्ड संख्या एनआर–18 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या एनआर 19 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या एनआर–29 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर एवं भूखण्ड संख्या एनआर 30 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर का पुनर्गठन करने हेतु आवेदन किया गया है।
3. नोटशीट के पैरा संख्या 06/ एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके की माप जारी साईट प्लान के अनुसार है एवं मौके पर चारदीवारी निर्मित है व भूखण्ड रिक्त है।
4. आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ भूखण्ड संख्या एनआर 18 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या एनआर 19 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, भूखण्ड संख्या एनआर–29 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर एवं भूखण्ड संख्या एनआर 30 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर के पुनर्गठन स्थल मानचित्र प्रस्तुत किये है जिनके अनुसार पुनर्गठन किये जाने की स्थिति निम्नानुसार है:–



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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है, आदि के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड हेतु आवेदन किये जाने की स्थिति में जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड दो पृथक–पृथक व्यक्तियों के नाम जारी की गई है। प्रकरण में योजना सेन्ट्रल स्पाईन ब्लॉक–ए, के भूखण्ड सं. एनआर–18, एनआर–19 एंव

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

एनआर–29, एनआर–30, हेतु संयुक्त रूप से आवेदन किया गया है। अतः प्रकरण में जारी किये जाने वाली लीजडीड/पुनर्गठन पत्र में आवेदकों के हिस्से का अंकन किया जाना प्रस्तावित है।

5. मूल भूखण्ड मे सेटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड सं. एनआर 18	450.00	4.5	3.0	–	3.0
भूखण्ड सं. एनआर 19	450.00	4.5	–	3.0	3.0
भूखण्ड सं. एनआर 29	450.00	3.0 (12 मी. सडक)	–	3.0	3.0
भूखण्ड सं. एनआर 30	450.00	3.0 (12 मी. सडक)	3.0	–	3.0

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक (24 मीटर सडक की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक (12 मीटर सडक की ओर)
भूखण्ड सं. एनआर 18, 19, 29 व 30	1800.00	4.50	6.00	6.00	6.00 (12 मी. सडक)

भवन विनियम–2025 के अनुसार प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक (24 मीटर सडक की ओर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक (12 मीटर सडक की ओर)
भूखण्ड सं. एनआर 18, 19, 29 व 30	1800.00	4.50	6.00	6.00	3.00

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 पुनर्गठित भूखण्ड पर सेटबैक कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

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

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

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 व 06 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम—2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में जविप्रा की योजना, एनआर—18, एनआर—19 एंव एनआर—29, एनआर—30, एनआर—18 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर एवं एनआर—19 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, एनआर—29 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर, एनआर—30 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग मीटर का आवासीय पुर्नगठन स्वीकृत निम्न शर्त के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सैटबेक जोन के प्रस्ताव अनुसार कायम किये जावें।

एजेण्डा संख्याः—05 (439 / 03.09.2026)

विषयः— ग्राम रामनगरिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 77 रकबा 0.16 हैक्टेयर एवं 78 रकबा 0.26 हैक्टेयर, कुल किता 2 रकबा 0.42 हैक्टेयर का आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज 162367)	जोन—09

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी समिति की 412वी बैठक दिनांक 14.10.2025 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :—

"प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए के आवेदन के क्रम में पहुँच मार्ग के निर्धारण बाबत् समिति को प्रेषित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि दक्षिण दिशा में स्थित बैंक ऑफिसर्स अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक से पहुँच प्राप्त हो रहीं है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 76 गै. मु. रास्ता स्थित है किन्तु उक्त भूमि पर सडक निर्मित नही है। आवेदक द्वारा उक्त खसरें को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी—पूर्वी दिशा में 12 मीटर सडक मार्गाधिकार रखा गया है।

अतः समिति द्वारा विचार—विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर अथवा गै. मु. रास्ते के खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो रखा जाकर धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

उक्त के क्रम में जोन द्वारा दिनांक 10.12.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश जारी किये गये।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

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 भूमि को स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

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

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार ग्रामीण व मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–8 में आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के डीपीसीआर के वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित जविप्रा अनुमोदित योजना बैंक ऑफिसर्स कैम्पस ब्लॉक–बी के उत्तरी–पश्चिमी दिशा में स्थित भूखण्ड संख्या बी–174 व बी–198 के मध्य स्थित 30 फीट सड़क तथा आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में पूर्व अनुमोदित आवासीय एकल पट्टा खसरा संख्या 122, 131, 131/391 एवं 132 में दर्शित 12 मीटर सड़क (खसरा संख्या 76, किस्म गै.मु. रास्ता) से पहुँच उपलब्ध होती है। पूर्व में बीपीसी–एलपी की 412वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में लिये गये निर्णयानुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर अथवा खसरे की चौडाई के अनुसार जो भी अधिक हो, रखते हुए भूखण्ड पर 12 मीटर सडक के अनुसार अन्य मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में ग्राम–महल (तह. सांगानेर) के निजी खातेदारी के खसरा संख्या 569 (किस्म चाही, जाव) एवं खसरा सं. 568 (किस्म चाही, जाव) में से गुज़र रही हैं। जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में खसरा संख्या 76 तक हीं विद्यमान बीटी सड़क दर्शायी गयी है। उक्त सड़क के निरन्तरता में निर्मित होने अथवा नहीं होने के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की गयी हैं। अतः उक्त गै.मु. रास्ते के खसरा संख्या 76 में स्थित सड़क को ग्राम–महल के उपरोक्त निजी खातेदारी में दर्ज खसरों पर से निरन्तर प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूखण्ड के दक्षिण दिशा में स्थित अनुमोदित योजना–बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी से पहुँच मार्ग हेतु प्रस्तावित 9 मीटर सड़क एवं आवेदित भूमि के लगवा पूर्व दिशा में स्थित खसरा संख्या 116/373 की भूमि जोन रिपोर्ट अनुसार किस्म गैर मुमकिन जविप्रा के नाम दर्ज है एवं अनुमोदित योजना बैंक ऑफिसर्स कैम्पस बी–ब्लॉक का ही भाग है। पत्रावली मे संलग्न सर्वे मैप एवं गूगल मानचित्र अनुसार उक्त खसरें की भूमि रास्तेनुमा एवं रिक्त भूमि होना प्रतीत होती है, जिसके सम्बन्ध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी है। जिस पर समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना एवं टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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 जानी प्रस्तावित है।

10. भूखण्ड पर सेटबैक व अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होंगे।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित पहुंच मार्ग सडक आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में ग्राम—महल (तह. सांगानेर) के निजी खातेदारी के खसरा संख्या 569 (किस्म चाही, जाव) एवं खसरा सं. 568 (किस्म चाही, जाव) में से गुज़र रही हैं। पूर्व मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की 412वी बैठक दिनांक 14.10.2025 द्वारा प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर अथवा गै. मु. रास्ते के खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो रखा जाकर धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया था, जिसके क्रम में जोन द्वारा दिनांक 10.12.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश जारी किये जा चुके है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 व 07 से 10 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर अथवा खसरे की चौडाई के अनुसार जो भी अधिक हो, रखते हुए भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु मापदण्ड 12 मीटर सडक के अनुसार लागू होंगे।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूखण्ड के दक्षिण दिशा में योजना बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी की रास्तेनुमा भूमि के संबंध में जोन द्वारा जॉच कर उक्त भाग की गणना योजना की आंतरिक सडकों में होने अथवा मौके पर सडक के रूप में उपयोग में लिये जाने की स्थिति में उक्त सडक को आवेदित भूमि के भाग में से प्रस्तावित करते हुए योजना बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी की 09 मीटर सडक में मिलाया जावें।
3. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर स्थित सडक को आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर स्थित जोनल विकास योजना की सडक तक निरन्तरता मे प्रस्तावित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—06 (439/03.09.2026)

विषयः— मैसर्स यूनी डवलपमेन्ट एलएलपी जरिये साझेदार नवकार सिघंवी पुत्र श्री अनिल सिघंवी द्वारा ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 277 रकबा 0.0600 है0, 278 रकबा 0.0100 है0, 279 रकबा 4.9200 492/271 रकबा 0.6720 कुल किता 4 कुल रकबा 5.662 है0 भूमि में से 56021.72 वर्गमीटर भूमि पर फार्म हाउस योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 7771096)	जोन—10

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

<u>प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी एलपी समिति की 420वीं बैठक दिनांक 16.12.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–</u>

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में खसरा नं. 277 व 278 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही से पूर्व गै.मु.चाह अंकित थी परन्तु धारा 90ए की कार्यवाही के पश्चात् राजस्व रिकॉर्ड में किस्म फार्म हाउस प्रयोजनार्थ दर्ज है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु.चाह दर्शित खसरों के रूपान्तरण के संबंध में श्री राजेन्द्र प्रसाद, महाधिवक्ता, राजस्थान से प्राप्त राय दिनांक 29.01.2025 एवं अन्य प्रकरणों में पूर्व में लिये गये निर्णय के क्रम में जविप्रा स्तर पर की जा रही कार्यवाही के मध्यनजर अग्रिम परीक्षण करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। संबंधित उपायुक्त द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का परीक्षण अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) एवं निदेशक (विधि) द्वारा किया जाकर प्रकरण को पुनः बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया एवं प्रश्नगत प्रकरण को स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।"

<u>उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–</u>

उक्त बिन्दु के सम्बन्ध में बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की 427 वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में पृथक से निर्णय लिया जाकर इस प्रकार के प्रकरणों में की जाने वाली कार्यवाही के सबंध में स्पष्टीकरण जारी किया गया है। आवेदित भूमि में वर्तमान में मौके पर कोई कुआं स्थित नही है। अतः प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की 427 वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 2 (i) अनुसार कार्यवाही की जानी है। आवेदक द्वारा उक्त बिन्दु की पालनानुसार गै.मु. चाह के खसरे मानचित्र के समान क्षेत्रफल 616.71 व.मी. भूमि को अन्यत्र पार्क /रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित कर दिया गया है, एवं गैर मुमकिन चाह के स्थान पर पाईप के माध्यम से भूमिगत रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का प्रावधान रखे जाने के सम्बन्ध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया र गया है।

<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 प्रस्तुत नही किया गया है। अतः पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर स्थित गैस लाईन का अंकन मास्टर प्लान शाखा मे दर्ज करवाये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक (खसरा संख्या 311 व 247 किस्म गै. मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज) पर स्थित है, जो की मौके पर 9 मीटर चौडाई (3.75 मीटर बीटी सडक से पहुंच उपलब्ध होना बताया गया है) जो औसतन 17 मीटर है उक्त रास्ता राजस्व ग्राम नारदपुरा से राजस्व ग्राम पीपलवाला को जोडने वाली लिंक रोड पर स्थित है। अतः उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न गैस लाईन की एनओसी में एग्रीमेंट में अंकित तथ्यों के अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। जोन द्वारा उक्त तथ्यों के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः गैस कम्पनी द्वारा जारी एग्रीमेंट की प्रति दिनांक 10.11.2025 प्राप्त करते हुए उक्त में अंकित टिप्पणी अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे कब्जे के बाहर की 598.28 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए, मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल 56021.72 वर्ग मीटर का ही योजना मानचित्र प्रस्तुत किया है। आस–पास की भूमि रिक्त है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

7. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तर से दक्षिण दिशा की ओर भूमि के मध्य से गैस पाईप लाईन गुजर रही है। पत्रावली में संलग्न आई.ओ.सी.एल. के पत्र अनुसार आर.ओ.डब्ल्यू. 18 मीटर तथा दोनो ओर 10–10 मीटर की सीमा मे बफर छोडे जाने के प्रावधान अंकित है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे गैस पाईप लाईन के 18 मीटर चौडाई के पश्चात् दोनो ओर सहारे–सहारे 12–12 मीटर सडक दर्शायी गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि गै.मु. चाह के खसरा नं. 277 रकबा 0.0600 हैक्ट. व खसरा नं. 278 रकबा 0.0100 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 700 व.मी. है एवं उक्त खसरों का खसरा मानचित्र अनुसार कुल क्षेत्रफल 610.89 व'.मी. है, आवेदक द्वारा बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 2(i) अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु पृथक से 616.71 व.मी. भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। जिसके सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.2.8 के नोट बिन्दु 3 के अनुसार ''If a master plan/zonal plan road is proposed in future over farmhouse land, then affected land of farm house will be surrendered free of cost to the concerned ULB." का प्रावधान है। जिसके सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि, पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा अधिसूचित नाहरगढ़ इको सेंसिटिव जोन से प्रभावित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रस्तावित योजना मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन को व फुटकर व्यावसायिक दुकानों को अन्यत्र स्थान पर कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान –13 मे भू उपयोग U-2(HIZ) दर्शित है एवं उक्त भूमि मे से ZDP-13 की 30 मीटर सडक गुजर रही है। अतः प्रश्नगत योजना मानचित्र में बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के सहारे सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग हेतु सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। समान प्रवृति का जोन–17 के अन्य प्रकरण आवेदक श्री रामप्रताप ढेबाणा पुत्र श्री मुक्तिलाल ढेबाणा रकबा 1.18 हैक्टे. भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा में बीपीसी एलपी की 378वी बैठक दिनांक 17.12.2024 में निम्नानुसार निर्णय लिया गया था।

''समिति द्वारा पत्रावली एवं प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी बैठक में लिये गये निर्णय का अदलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को माननीय जविप्रा स्तर पर स्थापित ट्रिब्यूनल में दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण से संबंधित सभी तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि वर्तमान प्रचलित मास्टर विकास योजना के अंतर्गत यू–2 क्षेत्र में प्रस्तावित होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में फन्टेज चार्जेज हेतु बिन्दु सं. VII अंकित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर आवेदक की भूमि धारा 90ए की भूमि से कम उपलब्ध हो रही है एवं सम्पूर्ण अतिरिक्त भूमि सडक सीमा में प्रस्तावित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बिन्दु सं. 02 व 04 को विलोपित करने का निर्णय लिया गया तथा बिन्दु सं. 07 को यथावत कायम करने का निर्णय लिया गया।''

अतः प्रश्नगत प्रकरण योजना होने की स्थिति में फ्रन्टेज शुल्क के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

सामान्य शर्तेः—

13. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा का पंजीकरण प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया जा चुका है। प्रश्नगत प्रकरण में पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. भवन विनियम 2025 के अनुसार भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन भूखण्ड का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी अधिक हो आवासीय उपयोग हेतु देय है। इसके अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/वृक्षारोपण/नर्सरी/आरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य रहेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 से 07, 10, 11 व 13 से 16 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में स्थित गै.मु. चाह के खसरा नं. 277 व 278 कुल रकबा 700 व.मी. को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार खसरा नं. 277 पर ही इकजाई रूप से 700 वर्गमीटर भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला रखा जाकर आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे कब्जे के बाहर की 598.28 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए, शेष भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 3.2.8 के नोट बिन्दु 3 के अनुसार** "If a master plan/zonal plan road is proposed in future over farmhouse land, then affected land of farm house will be surrendered free of cost to the concerned ULB." **का प्रावधान है। उक्त शर्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन विनियम 2025 के अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) निर्माण योग्य क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जावें एवं उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में गैस कम्पनी द्वारा जारी एग्रीमेंट दिनांक 10.11.2025 में अंकित तथ्यों/टिप्पणी अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन व फुटकर व्यावसायिक दुकानों को योजना में अन्यत्र प्रस्तावित किया जावें।**

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

7. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है, जिसमें सैक्टर व्यावसायिक हेतु व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये जाने सकते है। अतः पूर्व मे अन्य प्रकरणो मे लिये गये निर्णयानुसार यू–2 क्षेत्र मे स्थित होने के दृष्टिगत नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–07 (439/03.09.2026)

विषयः– राजू बैरवा पुत्र श्री नारायण बैरवा एवं मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चन्द जैन द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 25 11, 30, 31, 9, 10, 12/498, 8, 26, 24, 4, 1, 7, 23, 638/32, 5, 28, 29, 6, 27, 3284/407, 405, 441, 404, 3287/407, 3285/407 एवं 442/2526 कुल किता 27 कुल रकबा 10.9830 हैक्ट. भूमि पर इन्टीग्रेटेड आवासीय योजना "VRB SMART CITY" योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 466559)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र बी केटेगिरी का प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. व एक व्यक्ति के नाम जारी किये गये है। प्रकरण में केवल मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. द्वारा केटेगिरी बी का पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.3.1 में अंकित नोट के उपबिन्दु (a) में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   ''Land owners shall be registered as developer in 'D' category on payment of prescribed registration fee only. They need not to comply with minimum net worth and turnover."

   प्रकरण में सम्मिलित व्यक्ति के पंजीयन प्रमाण लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया 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

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

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. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एचआईजेड व यू–2 एलआईजेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में इन्टीग्रेटेड आवासीय योजना न्यूनतम 10 हैक्ट. एवं न्यूनतम 30 मीटर सडक पर अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10 हैक्ट. से अधिक है एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम प्रेमपुरा से नेवटा जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना गोकुल रेजीडेंसी से 12 मीटर सड़क, जो 3.75 मीटर बीटी निर्मित है, से भी पहुँच उपलब्ध है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुये खसरा नं. 2, 22 एवं 440 किस्म गै.मु.नहर दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरो पर कलवर्ट के निर्माण के संबंध में अधिशाषी अभियंता जल संसाधन खण्ड जयुपर द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के तीन पृथक–पृथक भागों के मध्य खसरा नं. 2, 22 एवं 440 किस्म गै.मु.नहर स्थित है। प्रकरण में नहर के खसरों पर आवेदित भूमि के तीनों भागों के मध्य सम्पर्क स्थापित करने हेतु कल्वर्ट का निमार्ण नियमानुसार होने उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में प्रस्तावित जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क के एलाइनमेंट में कमिटमेन्ट अनुसार दर्शित भिन्नता के क्रम में मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है:–

पैरा 24/एन पर निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:–

"Please see that 30 m wide mdp/ zdp road alignment in the said proposed scheme layout is not as per mdp/ zdp but is according to site condition developed by the same developer in other earlier approved scheme, where the said 30 m wide mdp/ zdp road alignment seems to have deviations in respect to mdp/zdp road alignment.

Adding to the present condition zone has not commented or proposed whether lease deeds are issued abutting the said 30 m wide mdp/ zdp road in earlier approved scheme or not? And accordingly if revision in earlier approved scheme is required.

Nor revision in the 30 m wide mdp/ zdp road alignment is proposed by zone considering if lease deeds are issued, then clear site conditions, other facts, verified khasra superimposition of both schemes, lease deed status etc following the clear directions as per SOP issued for revision in mdp/ zdp road alignment is also not there."

उक्त टिप्पणी के क्रम में पैरा 27/एन पर निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:–

''पूर्व अनुमोदित योजना गोकुल रेजीडेंसी में 30 मीटर सडक के सहारे जारी किये गये पट्टों बाबत् सूचना जोन से प्राप्त की जानी है।प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित योजना के खसरा सुपरइम्पोजिषन की जांच जोन के राजस्व अधिकारियों द्वारा सुनिष्चित की जानी है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा पत्रावली में प्रस्तुत कमिटमेंट के आधार पर संषोधित अलाइनमेंट का प्रस्ताव तैयार किया गया है।''

उपरोक्त मास्टर प्लान शाखा द्वारा की गई टिप्पणी एवं प्रस्तावित अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

6. आवेदित भूमि तीन पृथक–पृथक भागों में प्रस्तावित की गई है। उक्त तीनों भागों के मध्य खसरा नं. 2, 22 एवं 440 किस्म गै.मु.नहर स्थित है। बीपीसी–एलपी की 315वी बैठक दिनांक 11.03.2022 के यू–2 भू–उपयोग में प्रस्तावित इन्टीग्रेटेड आवासीय योजनाओं हेतु अधिकतम दो भागों में ही प्रस्तावित किये जाने एवं प्रत्येक भाग का क्षेत्रफल 02 हैक्ट से अधिक होने का उल्लेख किया गया है। आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित भाग का क्षेत्रफल 02 हैक्ट से कम है, जो की उक्त नीतिगत निर्णय की पूर्ति नही करता है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 2, 22 व 440 किस्म गै.मु.नहर के खसरों के पश्चात् 12 मीटर सडके बफर के रूप में प्रस्तावित की गई है। टाउनशि पॉलिसी–2024 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   "Minimum 9 m from the defined boundary of Canal/ Nala/Storm Water Drain of width more than 10 m"

   प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित बफर के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना 16 की 30 मीटर सडक एवं पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना गोकुल रेजीडेन्सी में उक्त 30 मीटर सडक का एलाइनमेंट जोनल विकास योजना 16 में दर्शित एलाइनमेंट से भिन्न है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र में पूर्व कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना 16 में दर्शित एलाइनमेंट के अनुसार उक्त 30 मीटर सडक एलाइनमेंट को मिलाते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है। अतः प्रश्नगत 30 मीटर सडक का एलाइनमेंट पूर्व कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार मिलान करते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

10. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में जविप्रा के पक्ष हेतु सृजित व्यावसायिक भूखंड संख्या सी–56 एवं सी–68 को त्रिभुजाकार आकार में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्डों में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने की सुनिश्चितता की जाकर अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के उत्तरी दिशा में व्यावसायिक भूखंड संख्या सी–77 प्रस्तावित किया है, जिसमें वांछित सेटबैक लगाने के पश्चात पर्याप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है। साथ ही उक्त जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के उत्तरी दिशा में स्थित खसरा संख्या 377 की किस्म गै.मु.रास्ता होने से उक्त भूखंड संख्या सी–77 की भूमि को सैक्टर व्यावसायिक की गणना में सम्मिलित नही किया जाकर सडक के भाग में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सख्या 3.6 के अनुसार मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के कम में आवेदक द्वारा छुट चाही गई है। बिन्दु संख्या 3.6 (i) अनुसार यदि मास्टर प्लान/ सेक्टर प्लान /जोनल विकास योजना की 24 मीटर से अधिक चौडी सडक योजना में से प्रस्तावित है, एवं उक्त सडको का कुल क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक प्राप्त होने की स्थिति में समानुपात रूप से बढे हुये प्रतिशत के अनुसार गैर विक्रय योग्य सुविधा क्षेत्र में शिथिलता प्रदान की जा सकेगी। आवेदक द्वारा

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

उक्तानुसार सुविधा क्षेत्र के क्षेत्रफल में शिथिलता चाही गई है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जंक्शन पर प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्डों को आवासीय भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में केवल 18 मीटर एवं उससे अधिक चौडी सडको के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों को आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित किया जाकर शेष भूखण्डों को सैक्टर व्यावसायिक के रूप में आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।
14. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोनल विकास योजना 16 की 30 मीटर सडक एवं पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना गोकुल रेजीडेन्सी में उक्त 30 मीटर सडक का एलाइनमेंट जोनल विकास योजना 16 में दर्शित एलाइनमेंट से भिन्न है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र में पूर्व कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना 16 में दर्शित एलाइनमेंट के अनुसार उक्त 30 मीटर सडक एलाइनमेंट को मिलाते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार पूर्व अनुमोदित योजना गोकुल रेजीडेंसी में 30 मीटर सडक के सहारे जारी किये गये पट्टों बाबत् चाही गई सूचना के संबंध में जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त योजना गोकुल रेजीडेंसी के भूखण्डों की लीजडीड जारी है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा पत्रावली में प्रस्तुत कमिटमेंट के आधार पर संशोधित अलाइनमेंट का प्रस्ताव तैयार किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि तीन पृथक–पृथक भागों में प्रस्तावित की गई है। उक्त तीनों भागों के मध्य खसरा नं. 2, 22 एवं 440 किस्म गै.मु.नहर स्थित है। बीपीसी–एलपी की 315वी बैठक दिनांक 11.03.2022 के यू–2 भू–उपयोग में प्रस्तावित इन्टीग्रेटेड आवासीय योजनाओं हेतु अधिकतम दो भागों में ही प्रस्तावित किये जाने एवं प्रत्येक भाग का क्षेत्रफल 02 हैक्ट से अधिक होने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण मे तीनों भागो के मध्य गै.मु.नहर के खसरे स्थित होने के फलस्वरूप जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को मान्य किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 2, 22 व 440 किस्म गै.मु.नहर के खसरों के पश्चात् 12 मीटर सडके बफर के रूप में प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर समिति द्वारा प्रदत्त निर्देशों की पालना करते हुए संशोधित ले–आउट मानचित्र प्रस्तुत किये जाने बाबत् सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 02, 03, 04, 09, 10, 11 व 13 से 15 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "VRB SMART CITY" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

1. प्रकरण में सम्मिलित व्यक्ति के पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सख्या 3.6 के अनुसार मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडको का कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत से अधिक से प्रभावित होने के क्रम में सुविधा क्षेत्र के क्षेत्रफल में शिथिलता प्रदान की जावें।
3. प्रस्तावित योजना में केवल 18 मीटर एवं उससे अधिक चौडी सडको के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों को आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित किया जाकर शेष भूखण्डों को सैक्टर व्यावसायिक के रूप में आरक्षित रखा जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक का कमिटमेंट के आधार पर प्रस्तावित संशोधित अलाईन्मेंट हेतु पृथक से जविप्रा अधिनियम की धारा 25 के तहत कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चितत की जावें।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा के पक्ष हेतु सृजित व्यावसायिक भूखंड संख्या सी–56 एवं सी–68 को त्रिभुजाकार आकार में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्डों को नियमित आकार में प्रस्तावित किया जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित योजना दो से अधिक भागों में होने के क्रम में उत्तरी दिशा में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रस्तावित 12 मीटर पहुँच सडक को 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
7. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के उत्तरी दिशा में व्यावसायिक भूखंड संख्या सी–77 को सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड की गणना में सम्मिलित नही किया जाकर सडक के भाग में सम्मिलित किया जाकर खुला रखा जावें।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड एल–12 व एल–27 को विलोपित करते हुए 09 मीटर सडक प्रस्तावित कर 09 मीटर सडक में मिलायी जावें।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड एल–29 व भूखण्ड सं. 330 को विलोपित करते हुए 09 मीटर सडक प्रस्तावित कर 12 मीटर सडक में मिलायी जावें।
10. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 20 व भूखण्ड सं. 60 तथा भूखण्ड सं. 97 व भूखण्ड सं. 138 को विलोपित करते हुए 12 मीटर सडक प्रस्तावित कर 12 मीटर सडक में मिलायी जावें।
11. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 278 व 238 के उत्तर दिशा में प्रस्तावित 09 मीटर सडक की कनेक्टीविटी भूखण्ड सं. 181, 182, 236 व 237 प्रस्तावित होने के कारण जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक तक उपलब्ध नहीं होती है तथा जविप्रा हेतु प्रस्तावित भूखण्ड सं. आर–02 यू–टर्न पर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त क्षेत्र की री–प्लानिंग कर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

12. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक में पार्किंग हेतु प्र्याप्त भूमि प्रस्तावित करते हुए, यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें।
13. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित योजना के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच जोन के राजस्व अधिकारियों द्वारा सुनिश्चित की जाकर प्रकरण मे अग्रिम र्कावाही की जावे।
14. 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 (439/03.09.2026)

विषयः— श्री दीप सिंह रावत पुत्र श्री इन्द्र सिंह रावत निवासी प्लॉट नं. 2. रावत निवास, टैगोर नगर, हीरापुरा. अजमेर रोड, जयपुर के ग्राम बिन्दायका तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 950/944 रकबा 0.0690 हैक्ट., 952/946 रकबा 0.0315 हैक्ट. कुल किता 2 रकबा 0.1005 हैक्टयर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले—आउट अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 461332)	जोन—12

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी की 436वीं बैठक दिनांक 03.08.2026 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

''प्रकरण में आवेदित भूमि के आस—पास के कमिटमेंट की जॉच करते हुए, प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''

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

आवेदित भूमि से सटते हुये दक्षिणी दिशा में खसरा नम्बर 945/896, 988/943, 897/436, 986/894 एवं 990/956 हेतु आवासीय एकल पट्टा 12 मीटर सड़क अनुसार ही जारी किया गया है।

बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना—2025 अनुसार आवासीय दर्शित हैं। अतः उक्तानुसार प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय गतिविधि को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण मे ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को वर्तमान में मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना गोविंद रेजीडेंसी की 12 एवं 9 मीटर सडक से जुडती हुई आवेदित भूमि के सामने 12 मीटर सडक (8.50 निर्मित टाइल्स ब्लॉक सडक) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
   ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 947/943 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं उक्त की चौडाई 12 मीटर है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व के गै.मु. रास्ते के खसरों (987/943, 989/894, 989/956, 890/437) से पहुँच उपलब्ध हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किये जाने बाबत समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण मे आवेदित भूमि के 90ए आदेश दिनांक 11.03.2025 को जारी किया गया। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में 90ए आदेश की अवधि 1 वर्ष से अधिक होने के कारण आम/सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 16.06.2026 को किया गया। उक्त विज्ञप्ति के संबंध में कोई आपत्ति/प्रार्थना प्राप्त नहीं हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

सामान्य शर्तेः—

5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। उक्त का अंकन जारी होने मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
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 वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
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 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 आवेदित भूमि को खसरा नम्बर 947/943 (किस्म गै.मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं उक्त की चौडाई 12 मीटर है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व के गै.मु. रास्ते के खसरों (987/943, 989/894, 989/956, 890/437) से पहुँच उपलब्ध हैं। वर्तमान में मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना गोविंद रेजीडेंसी की 12 एवं 9 मीटर सडक से जुडती हुई आवेदित भूमि के सामने 12 मीटर सडक (8.50 निर्मित टाइल्स ब्लॉक सडक) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण आवेदित भूमि के आस—पास के कमिटमेंट एवं सडकों के मार्गाधिकार के संबंध में पुनः परीक्षण कर, प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—09 (439/03.09.2026)

विषयः— श्रीमती डिम्पल कॅवर पत्नी श्री अक्षय सिंह राठौड एवं बसंत कॅवर पत्नी श्री जितेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2679/1439 रकबा 0.3635 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 457621)	**जोन—12**

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 18.05.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ाई (मौके पर निर्मित 3.75 मीटर चौड़ी सीमेंट टाइल्स ब्लॉक) की सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सड़क पर योजना रॉयल प्रांगण एवं शिव आंगन अनुमोदित है। उक्त योजनाओं में सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत सडक उक्त भूमि के सामने राजस्व ग्राम बिन्दायका एवं राजस्व ग्राम सिरसी की सीमा से होते हुए मौके पर निर्मित है। उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखते हुए दोनों ओर 9–9 मीटर कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में 20.68 से 24.88 मीटर की दूरी पर खसरा नं. 1441 व 1442 किस्म स. तलाबी (निजी खातेदारी) तथा खसरा नं. 1445 किस्म गै.मु.अडवानी (निजी खातेदारी) में दर्ज है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त खसरें प्रतिबंधित श्रेणी/न्यूनतम बफर के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है।

4. पत्रावली में संलग्न सर्वे CD अनुसार प्रश्नगत भूखंड के क्षेत्रफल एवं सड़क मार्गाधिकार में समर्पित क्षेत्रफल तथा जोन द्वारा प्रस्तुत चेक लिस्ट में उल्लेखित क्षेत्रफल में भिन्नता है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा स्थिति स्पष्ट किये जाकर तदनुसार क्षेत्रफल की सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

5. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त का अंकन मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

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

7. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

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

10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ाई (मौके पर निर्मित 3.75 मीटर चौड़ी सीमेंट टाइल्स ब्लॉक) की सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सड़क पर योजना रॉयल प्रांगण एवं शिव आंगन अनुमोदित है। उक्त योजनाओं में सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत सडक

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

उक्त भूमि के सामने राजस्व ग्राम बिन्दायका एवं राजस्व ग्राम सिरसी की सीमा से होते हुए मौके पर निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँच सडक 18 मीटर का मार्गाधिकार कहां से कहां तक किया गया है तथा आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में 20.68 से 24.88 मीटर की दूरी पर खसरा नं. 1441 व 1442 किस्म स.तलाबी (निजी खातेदारी) तथा खसरा नं. 1445 किस्म गै.मु.अडवानी (निजी खातेदारी) में दर्ज है के संबंध में जोन से परीक्षण कर समस्त तथ्यों सहित प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—10 (439/03.09.2026)

विषयः— सर्वआल लैण्ड डवलपर्स प्रा0 लि0 जरिये डायरेक्टर हरिमोहन डंगायच पुत्र स्व. श्री रामविलास डंगायच द्वारा राजस्व ग्राम—लबाना, तहसील—आमेर, जयपुर ख. नं. 1163 रकबा 0.7100 है0, 1164 रकबा 0.6100 है0, 1165 रकबा 0.5700 है0, 1166 रकबा 0.5000 है0, 1167 रकबा 0.5800 है0, 1168 रकबा 0.7200 है0, 1169 रकबा 0.4600 है0, 1170 रकबा 0.0100 है0, 1171 रकबा 0.3000 है0, 1172 रकबा 0.0600 है0, 1173 रकबा 0.2300 है0, 1174 रकबा 0.6800 है0, 1175 रकबा 0.7100 है0, 1176 रकबा 0.1500 है0, 1177 रकबा 0.5500 है0, 1178 रकबा 0.5600 है0, 1179 रकबा 0.8000 है0, 2524/1211 रकबा 1.3100 है0, 2526/1240 रकबा 0.1700 है0, कुल किता—19 कुल रकबा 9.68 हैक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन—13

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 396वी बैठक दिनांक 20.05.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 01 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

बिन्दु सं. 01:— *प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 12 मीटर विद्यमान पहुॅच सडक मौके पर उपलब्ध होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे, अन्यथा प्रकरण को पुनः बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।*

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

राष्ट्रीय राजमार्ग से आवेदित भूमि को जाने वाली CC सड़क के प्रारंभिक बिंदु पर एक तरफ मकान एवं दूसरी तरफ दूकान निर्मित है (जिसकी लम्बाई लगभग 20 फ़ीट है) उक्त निर्माणो के मध्य मार्गाधिकार 11.5 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है एवं उसके पश्चात आवेदित भूमि तक उक्त CC सड़क का मार्गाधिकार लगभग 12 मीटर एवं अधिक चौड़ाई में उपलब्ध होता है।

प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन से प्राप्त रिपोर्ट के संबंध में प्रकरण बीपीसी—एलपी समिति की 436वी बैठक दिनांक 03.08.2026 में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया। उक्त बैठक में प्रश्नगत प्रकरण में समिति द्वारा लिया गया निर्णय निम्नानुसार है :—

"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 में रखा जाकर प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 12 मीटर विद्यमान पहुँच सडक मौके पर उपलब्ध होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही जाने के निर्देश प्रदान किये गये थे।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि का पहुंच मार्ग जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से लबाना गांव को जाने वाली सड़क से उपलब्ध होता है। उक्त रास्ता राजस्व रिकॉर्ड स्थिति अनुसार जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 1234 रकबा 0.0500 है. किस्म गै.मु. रास्ता, 1235 रकबा 0. 12 है. किस्म गै. मु रास्ता तथा 1236/2338 रकबा 0.06 हैक्ट. किस्म गै.मु रास्ता में दर्ज है। इन खसरों की राजस्व नक्शें अनुसार 10—15 मीटर लंबाई अंतराल

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

पर औसतन लगभग 8.50 से 9.10 मीटर चौड़ाई उपलब्ध है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि धारा 90ए की कार्यवाही के संबंध में आवेदित भूमि के एक भाग पर स्कूल संचालित था, जिसके कब्जे की स्थिति तत्समय स्पष्ट नही की गई थी।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही किस प्रकार एवं किन नियमों के तहत् की गई, बाबत् जॉच किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।''

उक्त बीपीसी एलपी की 436वी बैठक दिनांक 03.08.2026 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गई हैः—

''मैसर्स सर्वआल लैण्ड डवलपर्स प्रा० लि० जरिये डायरेक्टर हरिमोहन डंगायच पुत्र स्व. श्री रामविलास डंगायच द्वारा राजस्व ग्राम—लबाना, तहसील—आमेर, जयपुर ख. नं. 1163 रकबा 0.7100 है0, 1164 रकबा 0.6100 है0, 1165 रकबा 0. 5700 है०, 1166 रकबा 0.5000 है0, 1167 रकबा 0.5800 है०, 1168 रकबा 0.7200 है0, 1169 रकबा 0.4600 है0, 1170 रकबा 0.0100 है0, 1171 रकबा 0.3000 है0, 1172 रकबा 0.0600 है0, 1173 रकबा 0.2300 है0, 1174 रकबा 0.6800 है0, 1175 रकबा 0. 7100 है0, 1176 रकबा 0.1500 है0, 1177 रकबा 0.5500 है0, 1178 रकबा 0.5600 है0, 1179 रकबा 0. 8000 है0, 2524/1211 रकबा 1.3100 है0, 2526/1240 रकबा 0.1700 है०, कुल किता—19 कुल रकबा 9.68 हैक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90—ए हेतु आवेदन क्रमांक—एलयू 2012/जेडीए/2021—2022/101560 दिनांक 01.02.2022 को प्रस्तुत किया गया। जोन कार्यालय द्वारा मामला संख्या— एलयू 2012/जेडीए/2021—2022/101560/डी—404 दिनांक 27.12.2024 को मैसर्स सर्वआल लैण्ड डवलपर्स प्रा० लि० जरिये डायरेक्टर हरिमोहन डंगायच पुत्र स्व. श्री रामविलास डंगायच के पक्ष में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90—ए का आदेश जारी किया गया।

प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ के समय धारा 90—ए की कार्यवाही के समय राजस्व शाखा एवं कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट में आवेदित भूमि में मौके पर निर्मित एवं संचालित स्कूल के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया राजस्व जमाबंदी अनुसार उक्त भूमि का स्वामित्व आवेदक का था लेकिन मौके पर आवेदक के कब्जे में नहीं होकर ऋषि स्कूल नाम से विद्यालय संचालित था।

आवेदित भूमि तक पहुँच मार्ग के मार्गाधिकार के संबंध में धारा 90—ए की कार्यवाही हेतु की गयी मौका रिपोर्ट अनुसार ''आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 90.00 मीटर चौडे जयपुर—दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से लबाना गॉव को जाने वाली सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जिस पर मौके पर 5.5 मीटर चौडाई में बीटी/सीसी सडक निर्मित है, जिसका मौके पर मार्गाधिकार 12 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है जिसे नियमानुसार 18.00 मीटर चौडाई में प्रस्तावित करवाकर मानचित्र अपलोड कर दिया गया है। साथ ही प्रश्नगत भूमि मे से जोनल विकास योजना—13 की दो 18—18 मीटर चौडाई की सडकें प्रस्तावित हैं। जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 18.00 मीटर सडक के पश्चात भूमि के पश्चिम दिशा में नाला स्थित है जिससे आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है एवं भूमि में पुराने आंशिक निर्माण हैं। मार्गाधिकार के संबंध में धारा 90—ए की कार्यवाही हेतु की गयी राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार जयपुर—दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ज.वि.प्रा. स्वामित्व के खसरा नम्बर 1234 रकबा 0.05 है०, किस्म—गै. मु. रास्ता, 1235 रकबा 0.1200 है0 किस्म—गै. मु. रास्ता, 1236/2368 रकबा 0.0600 है० किस्म—गै.मु. रास्ता से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है, जिनकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई 9.50 मीटर दर्ज रिकॉर्ड है, जो लबाना गाँव को जाने वाली ग्रामीण सडक मौके पर सीसी/डामर निर्मित है जिसका मौके पर मार्गाधिकार 12 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है। उक्त सडक की नियमानुसार 18.00 मीटर चौडाई रखने हेतु पी.टी. सर्वे प्राप्त किया जा चुका है।''

प्रकरण में प्राप्त शिकायत के उपरान्त मौके पर जाकर जाँच करने पर पाया गया कि मौके पर खसरा संख्या 2524/1211 में क्षेत्रफल 756.25 वर्गगज में संचालित निजी विद्यालय (ऋषि स्कूल) 90—ए की कार्यवाही के समय आवेदक के कब्जे में नहीं था।

राष्ट्रीय राजमार्ग से आवेदित भूमि को जाने वाली CC सड़क के प्रारंभिक बिंदु पर मार्गाधिकार 8.5 मीटर ही उपलब्ध था जबकि 90—ए के समय मौका एवं राजस्व रिपोर्ट में मौके पर 12 मीटर से अधिक मार्गाधिकार होने की टिप्पणी की गयी।

वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से आवेदित भूमि को जाने वाली CC सड़क के प्रारंभिक बिंदु पर एक तरफ मकान एवं दूसरी तरफ दूकान निर्मित है (जिसकी लम्बाई लगभग 20 फीट है) उक्त निर्माणों के मध्य मार्गाधिकार 11.5

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है एवं उसके पश्चात आवेदित भूमि तक उक्त CC सड़क का मार्गाधिकार लगभग 12 मीटर एवं अधिक चौड़ाई में उपलब्ध होता है। *मौके पर निर्मित स्कूल का वर्तमान स्वामित्व एवं कब्जा आवेदक द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। जिसके संबंध में स्कूल संचालक द्वारा लिखकर प्रस्तुत किया गया है।* *रिसोर्ट प्रयोजनार्थ 90—ए की कार्यवाही हेतु मौके पर न्युनतम 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90—ए की कार्यवाही के समय मौका एवं राजस्व रिसोर्ट में 12 मीटर से अधिक सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध होने की टिप्पणी की गयी है जबकि मौके पर मार्गाधिकार 8. 5 मीटर ही उपलब्ध था, तथा मौके पर निर्मित स्कूल के संबंध में राजस्व शाखा एवं कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट में कोई उल्लेख नहीं किया गया है।* *प्रकरण में आवेदक द्वारा 90—ए की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में पहुंच मार्ग हेतु सडक मार्गाधिकार 12 मीटर दर्शाया गया है एवं मौके पर संचालित स्कूल को सर्वे मानचित्र में नही दर्शाया गया है। इस प्रकार प्रकरण में आवेदक द्वारा तथ्य छिपाते हुए 90—ए की कार्यवाही करवायी गई है।* *प्रकरण में जाँच रिपोर्ट सादर प्रस्तुत है।''* **प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन से प्राप्त जांच रिपोर्ट के संबंध 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 पूर्व बीपीसी—एलपी की 436वीं बैठक दिनांक 03.08.2026 में लिये गये निर्णयानुसार जोन द्वारा जॉच रिपोर्ट प्रस्तुत कर अवगत करवाया गया है कि प्रकरण में आवेदक द्वारा 90—ए की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में पहुंच मार्ग हेतु सडक मार्गाधिकार 12 मीटर दर्शाया गया है, जो कि मौके पर 8.5 मीटर ही उपलब्ध है एवं मौके पर संचालित स्कूल को सर्वे मानचित्र में नही दर्शाया गया है। इस प्रकार प्रकरण में आवेदक द्वारा तथ्य छिपाते हुए 90—ए की कार्यवाही करवायी गई है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रकरण में अतिरिक्त आयुक्त (भूमि) को आवेदित भूमि के धारा 90ए की कार्यवाही के संबंध में जोन की रिपोर्ट का परीक्षण कर आगामी कार्यवाही पर रिपोर्ट प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः—11 (439 / 03.09.2026)

विषयः— मैसर्स महिमा रिसॉर्ट्स डवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अभिषेक कुमावत द्वारा राजस्व ग्राम—हरबर तहसील—आमेर जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1120 / 719 रकबा 0.18 हेक्टेयर, 1122 / 720 रकबा 0.1020 हेक्टेयर, 1124 / 721 रकबा 0.0727 हेक्टेयर, 703 रकबा 1.20 हेक्टेयर, 704 रकबा 0.49 हेक्टेयर, 717 रकबा 0.08 हेक्टेयर, 718 रकबा 0.50 हेक्टेयर, एवं ग्राम खोरामीणा तह—आमेर जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 32 रकबा 0.47 हेक्टेयर, 34 रकबा 0.30 हेक्टेयर, 2378 / 31 रकबा 0.5050 हेक्टेयर, 2379 / 31 रकबा 0.265 हेक्टेयर, 47 रकबा 0.24 हेक्टेयर, कुल किता—12 कुल रकबा 4. 4047 हेक्टेयर का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 453024)	जोन—13

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

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 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. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.06.2025 को जारी किये गये थें। बी.पी.सी. एल.पी. की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में धारा 90ए/बी के आदेश जारी होने के उपरान्त एक वर्ष से अधिक की अवधि व्यतीत होने की स्थिति मे प्रकरण में सार्वजनिक लोक सूचना प्रकाशित किये जाने का प्रावधान है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण बेचान से संबंधित होने के कारण आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 10.04.2026 को लोक सूचना जारी की गयी। उक्त लोक सूचना का प्रकाशन राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्यौति में दिनांक 12.04.2026 को प्रकाशन करवाया जा चुका है। जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार उक्त प्रकरण में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंचमार्ग जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से उपलब्ध होता है, जिसपर 22 मीटर में BT सड़क निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 42 से 48 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध है। प्रश्नगत सड़क में निहित आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नं. 656, किस्म गै.मु. सड़क, परिवहन मत्रांलय भारत सरकार के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 90 मी. सड़क के अलाइनमेंट में भिन्नता है, प्रश्नगत राष्ट्रीय राजमार्ग मौके पर निर्मित होने से 90 मी. सड़क का अलाइनमेंट मौका स्थिति अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। प्रकरण में पूर्व में अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णयों के क्रम में उक्त सड़क का अलाइनमेंट राष्ट्रीय राजमार्ग होने के क्रम में मौका अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि IOCL पाईप लाईन एवं उक्त पाईन लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर से प्रभावित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार गैस/ऑयल पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर के पश्चात दोनो ओर 12 मीटर सड़क रखे जाने का प्रावधान है। उक्त के फलस्वरूप आवेदित भूमि दो भागों में विभाजित हो रहीं है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार गैस/ऑयल पाईप लाईन पर क्रॉसिंग प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में दोनो भागों का सम्पर्क स्थापित किये जाने हेतु IOCL से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि के आई.ओ.सीएल पाईप लाईन के पूर्वी दिशा की ओर स्थित भाग में रिसोर्ट हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति नही होती है। अतः उक्त भाग को पृथक करते हुए भविष्य में उपविभाजन/बेचान नही किये जाने के संबंध में जारी होने वाले मानचित्र पर उक्त का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि की उत्तरी सीमा पर खसरा नं. 699, किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा स्वामित्व में दर्ज है। पत्रावली में संलग्न पीटी सर्वे मानचित्र में उक्त खसरे पर रास्ता संचालित होने का अंकन है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार गै.मु. रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

प्रश्नगत खसरा पूर्वी दिशा की ओर निजी खातेदारी की भूमि तक सृजित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त गै.मु. रास्ते के मार्गाधिकार के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदित भूमि के मध्य निजी खातेदारी का खसरा नं. 702, किस्म गै.मु. टीबा स्थित है। प्रश्नगत खसरा धारा 90ए के आदेशो में सम्मिलित नहीं है। प्रकरण में प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में उक्त खसरे को उत्तर दिशा की ओर से लगभग 6 मीटर की पहुँच प्रस्तावित की गयी है। जिसके सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। भवन विनियम–2025 के अनुसार एकल भूखण्डों के प्रकरणों में प्लान्टेशन कॉरीडोर को अग्र सैटबेक का भाग माना जा सकता है। भवन विनियम–2025 में प्लान्टेशन कॉरीडोर के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:– *''राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रांसफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।''* प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का लगभग 20 मीटर भाग ही मुख्य सडक से लगते हुए दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त भवन विनियम–2025 के प्रावधान के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 11. आवेदित भूमि में से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। 12. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या संख्या 3.6 (V) में वर्णित प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रकरण गैर–आवासीय (रिसोर्ट) प्रयोजन से संबंधित होने एवं 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल का होने के क्रम में प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं। 15. 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। 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 होंगे।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 व 11 से 16 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–**

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की उत्तरी सीमा पर स्थित खसरा नं. 699, किस्म गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii) अनुसार खसरा नं. 699, किस्म गै.मु.रास्ते के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर लेते हुए 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार निर्धारण की प्रक्रिया में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में उक्त रास्ते को 18 मीटर निर्धारित मानते हुए प्रकरण में जोन स्तर पर अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें।
2. जोनल विकास योजना की 90 मी. सड़क राष्ट्रीय राजमार्ग होने के क्रम में उक्त सडक का अलाइनमेंट मौका स्थिति अनुसार कायम किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के प्लान्टेशन कॉरीडोर के 30 प्रतिशत हिस्से को सर्विस रोड/अप्रोच रोड (न्यूनतम 6 मीटर) हेतु उपयोग लिया जाकर शेष हिस्से को सघन वृक्षारोपण हेतु रखा जावें।
4. आवेदित भूमि में से गुजर रही आई.ओ.सीएल पाईप लाईन के पूर्वी दिशा की ओर स्थित भाग में रिसोर्ट हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति नही होने के क्रम में उक्त भाग को पृथक करते हुए भविष्य में उपविभाजन/बेचान नही किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
5. आवेदित भूमि में से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी जावें।
6. आवेदित भूमि IOCL पाईप लाईन एवं उक्त पाईन लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर से प्रभावित होने के फलस्वरूप आवेदित भूमि दो भागों में विभाजित हो रहीं है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार गैस/ऑयल पाईप लाईन पर क्रॉसिंग प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जावें। प्रश्नगत प्रकरण में दोनो भागों का सम्पर्क स्थापित किये जाने हेतु IOCL से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. आवेदित भूमि के मध्य निजी खातेदारी का खसरा नं. 702, किस्म गै.मु. टीबा स्थित है। प्रश्नगत खसरा धारा 90ए के आदेशो में सम्मिलित नहीं है। उक्त खसरें को पृथक से 9 मीटर पहुँच मार्ग प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रकरण गैर–आवासीय (रिसोर्ट) प्रयोजन से संबंधित होने एवं 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल का होने के क्रम में प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
9. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
10. 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।

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

एजेण्डा संख्याः–12 (439/03.09.2026)

विषयः– श्री नरेन्द्र कुमार वर्मा पुत्र श्री छीतरमल वर्मा द्वारा ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 2649, 2650/3635, 2654, 2655, 2656 कुल किता 05 रकबा 1.67 हैक्ट. भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 191608)	जोन–14

प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 419वीं बैठक दिनांक 09.12.2025 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

''समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ न्यूनतम विद्यमान पहुँच मार्ग 18 मीटर होना अनिवार्य है। जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर महल रोड से गौनेर को जाने वाली 3.75 मीटर डामर सहित 9 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। उक्त सडक को पूर्व अनुमोदित योजना ध्वजा एनक्लेव योजना में 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना अनुमोदित की गई है किन्तु उक्त अनुमोदित योजना प्रश्नगत भूमि से कितनी दूरी पर स्थित है तथा उक्त सडक किस विद्यमान सडक से जाकर मिलती है, के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि द्रव्यवती नदी के समीप प्रस्तावित भूखण्डों हेतु राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अतिरिक्त महाधिवक्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 09.09.2025 में दिये गये मार्गदर्शन/टिप्पणी के क्रम में जोन द्वारा स्पष्ट अनुशंषा प्रस्तावित नही की गई है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग एवं राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अतिरिक्त महाधिवक्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 09.09.2025 में दिये गये मार्गादर्शन/टिप्पणी के क्रम में स्पष्ट सूचना / रिपोर्ट के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''

उक्त के क्रम में निदेशक (विधि) की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः–

''प्रकरण के संबंध में जोन कार्यालय के अधिकारीगण से द्रव्यवती नदी से आवंटित भूमि की दूरी एवं अन्य बिन्दुओ के संबंध में चर्चा की गयी व उनके द्वारा जो स्थिति स्पष्ट की गयी जो वह पूयीसी 5 पर उपलब्ध है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्यो के अनुसार श्री नरेन्द्र कुमार वर्मा द्वारा खसरा संख्या 2649, 2650/2635, 2654, 2655 व 2656 की 1.67 हैक्टयर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के तहत अनुमोदन चाहा गया है।

राजस्व शाखा द्वारा की गयी टिप्पणी के अनुसार उपरोक्त खसराओ की वर्णित भूमि बारानी एवं गैर मुमकिन चाह दर्ज है व कोई विवाद दर्षित होना नही बताया गया है, अर्थात् स्वामित्व के संबंध में कोई विवाद प्रतीत नही होता है। आयोजना शाखा (डीटीपी) की रिपोर्ट के अनुसार मास्टर प्लान 2011 में उक्त खसराओ की भूमि का भू उपयोग वाटर बाड़ी एवं ग्रामीण बताया गया है तथा मास्टर प्लान 2025 में उक्त खसराओ की भूमि का भू–उपयोग वाटर बाडी बताया गया है। राजस्व रिकॉर्ड में एवं मास्टर प्लान में उपरोक्त खसराओ के भूउपयोग भिन्नता है। विधिक रूप से दोनो में भिन्नता पर मास्टर प्लान में वर्णित भूउपयोग के अनुरूप कार्यवाही की जा सकती है।

बीपीसी (बीपी) की 419वी बैठक दिनांक 09.12.2025 में द्रव्यवती नदी के समीप स्थित भूखण्ड़ो के संबंध में अन्य प्रकरण अनुकम्पा विहार में अति0 महाधिवक्ता श्री शिव मंगल द्वारा व्यक्त राय के परिपेक्ष्य में उपरोक्त प्रकरण के संबंध में सूचना चाही गयी है। उपायुक्त जोन 9 व 14 पैरा 69–74 पर अवगत कराया गया है कि उपरोक्त प्रकरण के तथ्य अनुकम्पा विहार भिन्न है। अतः शिवमंगल शर्मा की राय उक्त प्रकरण से संबंधित नही है।

मुख्य रूप से द्रव्यवती नदी से उपरोक्त आवंटित भूमि की दूरी एवं मास्टर प्लान में दर्षित भू उपयोग के परिवर्तन के बाबत टिप्पणी की जानी है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 9497/2007 में द्रव्यवती नदी (अमानिषाह नाला)की चौड़ाई के संबंध में अंतरिम आदेष दिनांक 05.04.2019 पारित कर चौड़ाई 150–210 फीट

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

रखने हेतु निर्देषित किया गया है। साथ ही द्रव्यवती नदी में वफर रखने के संबंध में आयोजना शाखा द्वारा महाधिवक्ता महोदय से राय मांगी गयी है। अतः उनके द्वारा प्रदत्त राय के अनुसार द्रव्यवती नदी की दूरी के संबंध में कार्यवाही की जा सकती है।

बीपीसी (बीपी) के सक्षम प्रस्तुत एजेण्डा के बिन्दु संख्या 5 में वर्णित है प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग वाटर बॉडी दर्शित है जबकि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार प्रश्नगत भूमि की किस्म बारानी व गै.मु.चाह दर्ज है। जविप्रा की अथेरिटी की 61 वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के ए.सं. 61.5 जयपुर मास्टर विकास योजना–2025 में निर्धारित भू–उपयोगों के संबंध में 2. Typographical error के संबंध में निर्णय लिया कि मानचित्र में भौतिक परिदृश्य को अंकित करने में यदि कोई त्रुटि रह गई हो तो वन विभाग की भूमि व वाटर बॉडीज को राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार सही माना जावें। 3. बिन्दु संख्या 1, 2 एवं Drafting error हेतु निर्णय लिये जाने के संबंध में प्रकरण की प्रकृति के अनुसार जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान अथवा ले–आउट प्लान) को अधिकृत किया गया।

जविप्रा की अथोरिटी की 60वी बैठक दिनांक 12.12.2012 के संबंध में आयोजना शाखा की टिप्पणी के पष्चात् समुचित स्तर पर निर्णय लिया जा सकता है।

<u>उक्त के क्रम में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः–</u>

प्रकरण जविप्रा जोन–14 क्षेत्राधिकार के ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा संख्या 2649, 2650/3635, 2654, 2655 व 2656 की 1.67 हैक्टयर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क एवं ले–आउट अनुमोदन बाबत विचाराधीन है।

निदेषक (विधि) महोदय द्वारा की गई टिप्पणी के संबंध में रिपोर्ट बाबत् पत्रावली मास्टर प्लान प्रकोष्ठ को प्राप्त हुई है।

पैरा 103/एन अनुसार राजस्व शाखा द्वारा की गयी टिप्पणी के अनुसार उपरोक्त खसराओं की वर्णित भूमि बारानी एवं गैर मुमकिन चाह दर्ज है व कोई विवाद दर्षित होना नही बताया गया है, अर्थात् स्वामित्व के संबंध में कोई विवाद प्रतीत नही होता है। जविप्रा की अथॉरिटी की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के ए.सं. 61.5 जयपुर मास्टर विकास योजना–2025 में निर्धारित भू–उपयोगों के संबंध में 2. Typographical error के संबंध में निर्णय लिया कि मानचित्र में भौतिक परिदृश्य को अंकित करने में यदि कोई त्रुटि रह गई हो तो वन विभाग की भूमि व वाटर बॉडीज को राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार सही माना जावें। 3. बिन्दु संख्या 1, 2 एवं Drafting error हेतु निर्णय लिये जाने के संबंध में प्रकरण की प्रकृति के अनुसार जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान अथवा ले–आउट प्लान) को अधिकृत किया गया है।

प्रकरण का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अन्तर्गत वाटर बॉडी व ग्रामीण है तथा मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार वाटर–बॉडी दर्षित है। प्रस्तावित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर स्थित है।

श्री षिव मंगल शर्मा अतिरिक्त महाधिवक्ता, राजस्थान सरकार, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जविप्रा के पत्र दिनांक 17.06.2025 के क्रम में दिनांक 22.08.2025 को प्रदत्त राय अनुसार– Regularisation and Approving the map etc., of the case can be processed and granted following due process as per JDA Act and Rules, and the necessary orders of Regularisation and other permissions in this regard may be issued subject to (iii) reserving land use demarcated beyond 75 meter from the centre of Amanishah Nalla now Dravywati River as was modified under Section 25(2) in the Master Development Plan 2011

श्री शिव मंगल शर्मा अतिरिक्त महाधिवक्ता, राजस्थान सरकार, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त राय दिनांक 22.08.2025 की निरन्तरता में दिनांक 09.09.2025 को जारी पत्र अनुसार While applying Condition No- 3 of my earlier opinion concerning the 75-meter distance from the center of Dravyawati River, it is clarified that the JDA must follow a uniform distance from the center of the river according in conformity with the Zonal Master

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

Plan presently in existence as per the orders passed by the Hon'ble High Court in which the JDA has been following the below mentioned distances from the River.

As per the directions of the High Court, the Government is presently following the following distances in the respective areas, and such decision should be made applicable unilaterally to all: From Sushilpura Bridge to Ramchandra Pura Dam (Mahal Road) Total width: 210 Ft., Centre to both sides: 105 Ft.

मास्टर प्लान–2025 वॉल्यूम–02 में दृव्यवती नदी के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान बताये गये है– The Hon'ble High Court has passed an interim decision about the width of Amanisha nallah in the matter of P.N. Mendola V/s State Govt- and other on 16.9.2009. It was directed by the Court to maintain the width of nallah from 150 ft (47m) to 210 ft. (about 70m) In compliance of the Court's decision Committee recommends to have the minimum width of nallah as 47 mtr. and to a maximum as per actual width available or as per revenue record.

राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2025 के बिन्दु संख्या 3.6 के अनुसार–

Buffer along water bodies, which are not notified under any Act/statute/Master plan/ Zonal Plan, is proposed to be kept as per following provisions:

(Minimum 30 m from HFL or revenue boundary of rivers whichever is higher. (HFL of river shall be fixed as certified by the Irrigation Department).

Note ii- In case of River/Nala has been channelized, buffer shall be kept as per development plan or minimum 9M whichever is more.

श्री अनिल मेहता, सहायक महाधिवक्ता, राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा प्रेषित राय दिनांक 17.06.2021 के अनुसार– The execution of the pukka construction of the channel in the river has already been completed. As such the querist Housing Board can develop its Farm House Scheme however, it is advisable to keep a distance of 150 ft. from the boundary of Dravyavati river to avoid any complication pending survey by the revenue department and final decision by Hon'ble court.

द्रव्यवती नदी के दोनों ओर रखे जाने वाले बफर के संबंध में मार्गदर्षन प्रदान करने बाबत् दिनांक 18.03.2026 को नगरीय विकास विभाग को पत्र प्रेषित किया गया था, जिसके संबंध में प्रत्युत्तर अप्राप्त है। द्रव्यवती नदी के साथ रखें जान वाला अधिकतम बफर, श्री अनिल मेहता, सहायक महाधिवक्ता द्वारा लगभग 46 मीटर बताया गया है।

गूगल इमेज अनुसार द्रव्यवती नदी को चौनेलाइज किया जा चुका है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि खसरा नम्बर 2656 मौके पर द्रव्यवती नदी की चौनलाईज दीवार से अन्तिम सीमा 55 मीटर की दूरी पर स्थित है।

अतः विधिक राय के परिपेक्ष्य में उपरोक्तानुसार मास्टर प्लान प्रकोष्ठ की टिप्पणी अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 04 एवं 05 में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार वाटर बॉडी दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व रिकॉर्ड मे आवेदित भूमि की किस्म बारानी व गै. मु.चाह दर्ज है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

G&1: The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features- This zone is strictly reserved- Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered- In case of conflict of the use with respect ot ownership as per revenue record G2 activities shall apply.

उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा अथोरिटी की 61 वी बैठक दिनांक 13.10.2012 का उल्लेख करते हुए त्रुटि के संबंध में उल्लेख किया गया है। उक्त त्रुटि के संबंध में जोन द्वारा क्यां चाहा गया है का स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में जोन से स्पष्ट करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा बिन्दु सं.06 पर प्रश्नगत भूमि जी–2 उपयोग के अंतर्गत आने के संबंध में एजेण्डा सं. 61.5 के निर्णय सं. 03 के क्रम में बीपीसी–एलपी स्तर से निर्णय अपेक्षित है का उल्लेख किया गया है। उक्त बिन्दु पर जोन द्वारा क्यां चाहा गया है स्पष्ट नही है। अतः उक्त के संबंध में जोन से स्पष्टीकरण प्राप्त करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा के बिन्दु सं. 03 पर गुलाब कोठारी एवं पी.एम. मंडोला में पारित निर्णय के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण निर्णय लिये जाने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उक्त के क्रम विधिक राय प्रस्तुत नही की गई हैं एवं जोन द्वारा किस प्रकार का निर्णय चाहा गया है कि संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है, उक्त का स्पष्ट होना एवं उक्त के क्रम में जोन से अनुशंषा अपेक्षित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना–2011 में वाटर बॉडी एवं ग्रामीण दर्शित है तथा एमडीपी– 2025 व जोनल विकास योजना में वाटर बॉडी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग ही वाटर बॉडी से प्रभावित था। मास्टर विकास योजना–2025 में प्रश्नगत भूमि जी–1 से प्रभावित है किन्तु प्रश्नगत भूमि के खसरें नदी, नाले में दर्ज नही है एवं वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के पास संचालित दृव्यवती नदी चौनेलाईज की जा चुकी है। उक्त नदी के पास प्रस्तावित भूखण्डों हेतु राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अतिरिक्त महाधिवक्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 09.09.2025 जो कि अन्य प्रकरण हेतु जारी किया गया है किन्तु उक्त प्राप्त टिप्पणी में दृव्यवती नदी के पास स्थित भूखण्ड के क्रम में जारी है, के आधार पर प्रश्नगत भूमि दृव्यवती नदी प्रभावित नही है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। मास्टर विकास योजना–2025 में यह अंकित किया गया है यदि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में जी–1 से प्रभावित नही है, उक्त स्थिति में भूमि जी–2 माना जा सकता है। मास्टर विकास योजना में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ गतिविधि जी–2 में अनुज्ञेय गतिविधि में सम्मिलित की गई है किन्तु मास्टर विकास योजना–2011 के क्रम में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग वाटर बॉडी से प्रभावित है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 एवं मास्टर विकास योजना–2011 से प्रभावित भूमि के भू–उपयोग पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ गतिविधि मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर महल रोड से वाया पार्थ नगर, फोरेस्टव्यू होते हुए गोनेर को जाने वाली 3.75 मीटर डामर सहित 9 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग निजी खातेदारी के खसरा संख्या 2732 एवं 2652 किस्म गै.मु.रास्ता पर निर्मित सड़क से प्राप्त है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे उक्त सडक को डब्ल्यू.बी.एम. सडक के रूप मे अंकित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विद्यमान सड़क पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना ध्विजा एनक्लेव अनुमोदित की हुयी है। जिसमें प्रश्नगत विद्यमान सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किया हुआ है। जिसके अनुसार 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया गया है। नियमानुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ न्यूनतम विद्यमान सडक 18 मीटर होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा विद्यमान सडक की चौडाई 18 मीटर से कम अंकित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. बिन्दु संख्या 06 मे उल्लेखित विद्यमान डब्ल्यू.बी.एम. सडक को मान्य किये जाने की स्थिति में उक्त सडक का अलाईन्मेंट गै.मु. रास्ते के खसरों से आंशिक रूप से भिन्न दर्शित है। प्रकरण मे सडक का अलाईन्मेंट गै. मु.रास्ते

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

के खसरो के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर रखा जाना है अथवा मौके पर निर्मित सडक के मध्य से 18 मीटर रखा जाना है के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में जी–2 क्षेत्र में पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी एवं भवन विनियम के अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल रखे जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति हो रही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. पत्रावली में संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी व उत्तरी दिशा की ओर मौके पर नाला संचालित है। उक्त नाला खसरा नम्बर 2645 किस्म बंजड–1, 2647, 2648, 2643, 2657, 2658 किस्म बारानी–3 मे संचालित दर्शित है, उक्त सभी खसरें निजी खातेदारी मे दर्ज है। जोन द्वारा मौके पर निर्मित नाले के चौडाई के संबध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे उक्त मौके पर विद्यमान नाले के सहारे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार बफर का मार्गाधिकार किस प्रकार प्रस्तावित किये जाना है के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मे मौके पर विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 90 मीटर अंकित किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त के क्रम मे सडक का सही मार्गाधिकार अंकित करते हुये मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 2654 गै. मु.चाह दर्ज है। उक्त भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि को विद्यमान सडक से पट्टीनुमा भूमि से जोडा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक उक्त पट्टीनुमा भूमि को छोडने के पश्चात् कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का आंशिक भाग पश्चिमी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. 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।
17. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
18. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, 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 हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि द्रव्यवती नदी जविप्रा, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड एवं नगर निगम के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत है। द्रव्यवती नदी के बफर के संबंध में श्री अनिल मेहता, सहायक अधिवक्ता, राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर एवं श्री शिव मंगल शर्मा, अतिरिक्त महाधिवक्ता, राजस्थान सरकार, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जविप्रा को प्रेषित राय तथा श्री अमित कुडी, अधिवक्ता, राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा राजस्थान हाउसिंग बोर्ड को

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

प्रेषित राय में भिन्नता है। द्रव्यवती नदी के दोनों ओर रखे जाने वाले बफर के संबंध में मार्गदर्शन प्रदान करने बाबत् दिनांक 18.03.2026 को नगरीय विकास विभाग को पत्र प्रेषित किया गया था, जिसके संबंध में प्रत्युत्तर अप्राप्त है। प्रकरण में नगरीय विकास विभाग द्वारा महाधिवक्ता महोदय से राय चाही गई है।

अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि द्रव्यवती नदी के दोनों ओर रखे जाने वाले बफर के संबंध में महाधिवक्ता महोदय से राय प्राप्त होने के पश्चात् प्रकरण का परीक्षण कर समस्त तथ्यों सहित प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–13 (439/03.09.2026)

विषयः–श्रीमती संतोष शर्मा पत्नी श्री श्रवण कुमार शर्मा एवं श्रीमती ललिता शर्मा पत्नी श्री नरपत शर्मा, निवासी–वार्ड नम्बर–17, ढ़ाणी, गोदवाली, मोरीजा, तहसील–चौमू, जिला–जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम–मौरीजा, तहसील–चौमू, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 568 रकबा 0.1017 हेक्टेयर, 2814 रकबा 0.2417 हेक्टेयर, 2849/2806 रकबा 0.4074 हेक्टेयर, 2853 / 2809 रकबा 0.4337 हेक्टेयर, 569 रकबा 0.2968 हेक्टेयर, 2851/2808 रकबा 0.3761 हेक्टेयर, 2855/567 रकबा 0.5078 हेक्टेयर, 2810 रकबा 0.1010 हेक्टेयर किता–8 रकबा 2.4662 हेक्टेयर भूमि का एग्रो वेयर हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 463736)	**जोन–16**

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 19.05.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 20.05.2026

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार ईकोलोजिकल दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश एग्रो वेयर हाउस प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। आवेदक द्वारा एग्रो वेयर हाउस का अनुमोदन चाहा गया है।
2. प्रकरण में जोन द्वारा आवेदित भूमि का 90ए आदेश एग्रो वेयर प्रयोजनार्थ 18मीटर पहुंच मार्ग के आधार पर किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार वेयर हाउस हेतु एकल पट्टा प्रकरणों मे न्यूनतम पहुंच मार्ग 18मी. आवश्यक है। भवन विनिमय 2025 के बिन्दु संख्या 4.10 के अनुसार कृषि आधारित एवं सामान्य वेयर हाउस हेतु सड़क न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर अंकित है। परन्तु डीपीसीआर के अनुसार इकोलोजिकल भू–उपयोग में एग्रो वेयर हाउस हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 30मी. अंकित है।

   बीपीसी (एलपी) की 313 वी बैठक 25.01.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय ''जहां मास्टर प्लान की डीपीसीआर में अनुज्ञेय एवं अनुमत गतिविधि व राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश /परिपत्र/अधिसूचना में विरोधाभास होगा वहां राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश/परिपत्र/अधिसूचना की पालना की जावेगी एवं शेष उपयोगो को डीपीसीआर के अनुसार मान्य किया जावेगा।''

   अतः ईकोलोजिकल भू–उपयोग में एग्रो वेयर हाउस हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को चौमू से मौरीजा चंदवाजी को जाने वाली जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सड़क से आवेदित भूमि को 18 मीटर चौड़ा मार्गाधिकार उपलब्ध है। उक्त सड़क 7.5 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सड़क निर्मित है।

4. प्रकरण मे आवेदित भूमि को चौमू से मोरीजा–चन्दवाजी को जाने वाली मुख्य सड़क से आवेदित भूमि को 18मीटर चौडी सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सड़क राजस्व ग्राम–मोरीजा बी तहसील चौमू के खसरा संख्या 604, 605, 597, 596 श्रीमान जिला कलक्टर महोदय द्वारा रूपान्तरित एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार निजी स्वामित्व में गैर मुमकिन औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज भूमि है, जिस पर मौके पर डब्ल्यूबीएम सड़क निर्मित है। कनि. अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार मौके पर सड़क के दोनो ओर ओद्योगिक भूखण्ड सृजित है। आवेदक द्वारा उक्त सड़क के दोनो ओर रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र प्रस्तुत किये गये है। जिसमे उक्त सड़क को 18 मीटर दर्शाया गया है। उक्त सड़क प्रकरण में डेड एण्ड के रूप में दर्शायी गई है। उक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदक द्वारा आवेदित भूमि एवं 18मीटर सड़क के मध्य कलक्टर महोदय द्वारा संपरिवर्तन भूमि में सृजित भूखण्ड संख्या 14 की 275 वर्गमीटर भूमि सड़क हेतु समर्पित हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया है एवं आवेदित भूमि में से 357.76 वर्गमीटर भूमि 18मीटर सड़क हेतु समर्पित की गई है। उक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. सचिव जविप्रा के आदेश 03.05.2026 एवं टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधानों के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र सम्पूर्ण आवेदित भूमि के क्षेत्रफल किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर टिन शेड एवं गोदाम निर्मित है। प्रकरण में उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से बिजली की लाईन (एलटी लाईन) गुजर रही है। अतः उक्त एलटी लाईन के शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण में गैर आवासीय भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

11. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. 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।

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

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

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

समिति का निर्णयः–
समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का 90ए आदेश एग्रो वेयर हाउस प्रयोजनार्थ 18मीटर पहुंच मार्ग के आधार पर किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार वेयर हाउस हेतु एकल पट्टा प्रकरणों मे न्यूनतम पहुंच मार्ग 18मी. आवश्यक है। भवन विनिमय 2025 के बिन्दु संख्या 4.10 के अनुसार कृषि आधारित एवं सामान्य वेयर हाउस हेतु सड़क न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर अंकित है। परन्तु डीपीसीआर के अनुसार इकोलोजिकल भू–उपयोग में एग्रो वेयर हाउस हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 30मी. अंकित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि मास्टर विकास योजना की डीपीसीआर एवं राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2024 व भवन विनियम–2025 के प्रावधानों में विरोधाभास के संबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वारा परीक्षण करवाया जावें। प्रकरण को स्थगित रखा गया।

एजेण्डा संख्याः–14 (439/03.09.2026)

विषयः–गिरधारी लाल अग्रवाल पुत्र श्री छाजू राम अग्रवाल उम्र–55 वर्ष, जाति महाजन, राधा बाग कॉलोनी, हाडौता, चौमू, जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम–चौमू, जिला–जयपुर के खसरा सख्या 3320 रकबा 0.1099, 4300/3318 रकबा0.0084, 4302/3319 रकबा 0.3257 कुंल किता 03 रकबा 0.4440 हैक्टे. भूमि मिश्रित एकल पट्टा प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 323752)	जोन–16
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 07.08.2026 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 07.08.2026	
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार व्यावसायिक (सड़क के साथ 30मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश मिश्रित भू–उपयोग हेतु जारी किये गये है। आवेदक द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का अनुमोदन चाहा गया है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर–चौमू जाने वाली सड़क जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भूतल परिवहन मंत्रालय नई दिल्ली के स्वामित्व में दर्ज खसरा संख्या 2413 किस्म गै.मु. सड़क से उपलब्ध होता है, जिसपर लगभग 18 मीटर चौड़ाई मे बी.टी. सड़क मय डिवाइडर निर्मित है एवं आवेदित भूमि के सामने मार्गाधिकार लगभग 42 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है। 3. जयपुर से चौमू जाने वाली सड़क पर पूर्व में वर्ष 2005 पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है, जिसमे सड़क मार्गाधिकार पश्चात 9 मीटर चौड़ा प्लानटेशन कॉरिडोर दर्शाया गया है परन्तु वर्ष 2020 में जोन द्वारा पेट्रोल प्रयोजनार्थ एवं खसरा नम्बर 6493/2 पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया गया है जिसमें प्लानंटेशन कॉरिडोर दर्शाया नहीं गया है। उक्त के सम्बन्ध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गई है। इस सम्बन्ध में पूर्व में उक्त सड़क पर एक अन्य प्रकरण में प्लांनटेशन कॉरिडोर के सम्बन्ध में	

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

मास्टर प्लान शाखा से राय हेतु पत्रावली प्रक्रियाधीन है। अतः प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में कच्ची सड़क है। उक्त सडक के मार्गाधिकार के सम्बन्ध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गई हैं। अतः उक्त सड़क के मार्गाधिकार के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से 30.16 वर्गमीटर भूमि का सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग व्यावसायिक (सड़क के साथ 30मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। नविवि के पत्र दिनांक 20.06.2025 मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 मे अंकित निम्न प्रावधान का उल्लेख किया गया है:–

   ''किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान/लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।''

   उपरोक्त के क्रम में प्रकरण में मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में जोन द्वारा फ्रन्टेज चार्ज लिये जाने की अनुशंषा की गई है, परन्तु आवेदित भूमि व्यावसायिक पट्‌टी होने के कारण प्रकरण में फ्रन्टेज चार्ज लिये जाने के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट में 24 मीटर व्यावसायिक पट्‌टी अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण किया गया है, परन्तु मास्टर प्लान की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि पर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक पट्‌टी दर्शित है। अतः प्रकरण में तदानुसार ही क्षेत्रफल विश्लेषण किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. नविवि के आदेश दिनांक 14.11.2025 के अनुसार आवेदित भूमि को क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर रोड़ साइड पर दुकाने, टिन शेड कमरा व टॉयलेट निर्मित है। प्रकरण में उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

12. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र /विकासकर्ता का पंजीकरण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः उक्तानुसार स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र /विकासकर्ता का पंजीकरण प्रस्तुत करने पर पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

13. 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।

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

15. 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 हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जयपुर से चौमू जाने वाली सड़क पर पूर्व में वर्ष 2005 पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है, जिसमे सड़क मार्गाधिकार पश्चात 9 मीटर चौड़ा प्लानटेशन कॉरिडोर दर्शाया गया है परन्तु वर्ष 2020 में जोन द्वारा पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ एवं खसरा नम्बर 6493/2 पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया गया है जिसमें प्लानंटेशन कॉरिडोर नहीं दर्शाया गया है। पूर्व में उक्त सड़क पर एक अन्य प्रकरण में प्लांनटेशन कॉरिडोर के सम्बन्ध में मास्टर प्लान शाखा से राय हेतु पत्रावली प्रक्रियाधीन है। साथ ही जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट में 24 मीटर व्यावसायिक पट्टी अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण किया गया है, परन्तु मास्टर प्लान की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि पर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक पट्टी दर्शित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि अन्य प्रकरण में प्लांनटेशन कॉरिडोर के सम्बन्ध में मास्टर प्लान शाखा से रिपोर्ट प्राप्त होने एवं व्यावसायिक पट्टी 24 मीटर के स्थान पर 30 मीटर चौडी प्रस्तावित करते हुए प्रश्नगत प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–15 (439/03.09.2026)

विषयः– श्री मांगी लाल बलाई पुत्र श्री कानाराम बलाई द्वारा ग्राम रेनवाल तहसील माधोराजपुरा खसरा 1059 रकबा 0.4552 हैक्ट., ख.न. 1061 रकबा 0.2908 हैक्ट. में से 0.1808 हैक्ट., ख.न. 1062 रकबा 0.3035 हैक्ट. मे से 0.1161 हैक्ट., ख.न. 1063 रकबा 0.2908 हैक्ट. मे से 0.1308 हैक्ट. ख.न. 1071 रकबा 0.2403 हैक्ट. मे से 0.2353 हैक्ट., ख.न. 1072 रकबा 0.1897 हैक्ट., ख.न. 4116/1060 रकबा 0.009 हैक्ट., ख.न. 4134/1161 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.न. 4136/1163 रकबा 0.09 हैक्ट, ख.न. 1162 रकबा 0.4552 हैक्ट. में से 0.2277 हैक्ट, ख.न. 4115/1060 रकबा 0.3324 हैक्ट. कुल किता 11 कुल रकबा 1.9970 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''गोल्डन सिटी'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 467501)	**जोन–22**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.08.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। आवेदक द्वारा आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के खसरा नं. 1061 रकबा 0.2908 हैक्ट. में से 0.1808 हैक्ट., ख.न. 1062 रकबा 0.3035 हैक्ट. मे से 0.1161 हैक्ट., ख.न. 1063 रकबा 0.2908 हैक्ट. मे से 0.1308 हैक्ट. ख.न. 1071 रकबा 0.2403 हैक्ट. मे से 0.2353 हैक्ट., 1162 रकबा 0.4552 हैक्ट. में से 0.2277 हैक्ट़ के धारा 90ए के आदेश के पश्चात् तरमीम की जाकर नवीन खसरा नं. 1061 (नवीन खसरा नं 4150/1061), 1162 (नवीन खसरा नं 4159/1162), 1063 (नवीन खसरा नं 4154/1063), 1071 (नवीन खसरा नं 4156/1071), 1062 (नवीन खसरा नं 4152/1062) राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किये जा चुके है। जिसे समिति द्वारा मान्य 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 24 मीटर सडक के सहारे (12 मीटर गहराई तक) व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।

4. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर व ग्राम रेनवाल से हीरापुरा जबर को जाने वाली सडक जो मौके पर 3.75 मीटर बीटी निर्मित है, जिसका आरओडब्ल्यू 12 मीटर है। उक्त 24 मीटर सडक में खसरा नं. 1083 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के स्वामित्व में) स्थित है, जिसकी चौडाई लगभग 14–16 मीटर है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे (12 मीटर गहराई तक) व्यावसायिक भाग पर जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। सैक्टर व्यावसायिक भाग में खातेदार द्वारा दो 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, जिसमें से 12 मीटर की एक सडक खातेदार के 25 प्रतिशत में सम्मिलित किया गया है एवं 12 मीटर की एक सडक जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक में सम्मिलित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के एक किलोमीटर की परिधि में ईंट भट्टे स्थित है। उक्त ईंट भट्टे के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। आवेदित भूमि के एक किलोमीटर की परिधि में संचालित ईंट भट्टे संपरिवर्तित नही होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक दुकाने प्रस्तावित की गई है, जिसके संबंध में जोन द्वारा आवेदक से यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। साथ ही फुटकर व्यावसायिक क्षेत्र में प्रस्तावित पीयू को पश्चिमी दिशा में रखा जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

8. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा का पंजीकरण प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया जा चुका है। प्रश्नगत प्रकरण में पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

9. 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–

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

"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।

10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 से 12 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "गोल्डन सिटी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के एक किलोमीटर की परिधि में संचालित ईंट भट्टे संपरिवर्तित नही होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक दुकानों के संबंध में यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें। साथ ही फुटकर व्यावसायिक क्षेत्र में प्रस्तावित पीयू को पश्चिमी दिशा में रखा जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे 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।**

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST

v-1.0

एजेण्डा संख्याः—16 (439 / 03.09.2026)

विषयः— श्री मांगी लाल बलाई पुत्र श्री कानाराम बलाई द्वारा ग्राम रेनवाल तहसील माधोराजपुरा खसरा नं. 1066 रकबा 0.2782 हैक्ट. मे से 0.1575 हैक्ट., ख.न. 1067 रकबा 0.2529 हैक्ट. में से 0.1550 हैक्ट., ख.न. 1079 रकबा 0.3414 हैक्ट., ख.न. 1080 रकबा 0.7840 हैक्ट., ख.न. 4120 / 1068 रकबा 0.0242 हैक्ट. मे से 0.0160 हैक्ट., ख.न. 4122 / 1077 रकबा 0.1696 हैक्ट., ख.न. 4121 / 1077 रकबा 0.0454 हैक्ट., ख.न. 4127 / 1076 रकबा 0.3265 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 1.9954 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''गोल्डन सिटी प्राईम'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 467500)	**जोन—22**

बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः—

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.08.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। आवेदक द्वारा आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के खसरा नं. खसरा नं. 1066 रकबा 0.2782 हैक्ट. मे से 0.1575 हैक्ट., ख.न. 1067 रकबा 0.2529 हैक्ट. में से 0.1550 हैक्ट., ख.न. 4120 / 1068 रकबा 0.0242 हैक्ट. मे से 0.0160 हैक्ट के धारा 90ए के आदेश के पश्चात् तरमीम की जाकर नवीन खसरा नं. 1066 (नवीन खसरा नं 4169 / 1066), 1067 (नवीन खसरा नं 4171 / 1067), 4120 / 1068 (नवीन खसरा नं 4175 / 4120) राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किये जा चुके है। जिसे समिति द्वारा मान्य 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 24 मीटर सडक के सहारे (12 मीटर गहराई तक) व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।
4. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर व ग्राम रेनवाल से हीरापुरा जबर को जाने वाली सडक जो मौके पर 3.75 मीटर बीटी निर्मित है, जिसका आरओडब्ल्यू 12 मीटर है। उक्त 24 मीटर सडक में खसरा नं. 1083 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के स्वामित्व में) स्थित है, जिसकी चौडाई लगभग 14—16 मीटर है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य में खसरा नं. 1078 किस्म गै.मु.पाल जो महकमा सिंचाई विभाग के नाम दर्ज स्थित है। जिससे आवेदित भूमि दो भागों में विभाजित होती है। आवेदित भूमि के पश्चिमी भाग में खसरा नं. 1078 से लगते हुए पार्क (मय मोबाईल टावर) तत्पश्चात् 12 मीटर सडक प्रस्तावित किया गया है तथा पूर्वी भाग में खसरा नं. 1078 से लगते हुए 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त योजना के दक्षिण में खसरा नं. 1019 किस्म गै.मु.पाल जो महकमा सिंचाई विभाग एवं खसरा नं. 1081 / 1 किस्म नाडा दोयम खातेदारी दर्ज है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे (12 मीटर गहराई तक) व्यावसायिक भाग पर जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। सैक्टर व्यावसायिक भाग में खातेदार द्वारा तीन 12 मीटर व एक 09 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, जिसमें से 09 मीटर एवं 12 मीटर की एक सडक खातेदार के 25 प्रतिशत में सम्मिलित किया गया है, शेष 12 मीटर की दो सडके जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक में सम्मिलित की गई है। जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार *''निजी काश्तकार योजना में लिए*

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

गये निर्णय अनुसार प्रत्येक 100 मीटर के हिसाब से इस वाणिज्यिक पट्टी में से एक रास्ता संबंधित काश्तकार को दिए जाने का प्रावधान हैं।" उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–05 से सी–10 के अग्र सैटबेक 4.5 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क को नियमित आकार में रखे जाकर टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार भुजा की न्यूनतम लम्बाई 10 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में मोबाईल टावर को नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण में गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के एक किलोमीटर की परिधि में ईंट भट्टे स्थित है। उक्त ईंट भट्टे के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। आवेदित भूमि के एक किलोमीटर की परिधि में संचालित ईंट भट्टे संपरिवर्तित नही होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

11. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा का पंजीकरण प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया जा चुका है। प्रश्नगत प्रकरण में पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

12. 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।

13. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक दुकानों हेतु पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध में जोन द्वारा आवेदक से यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

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

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य में खसरा नं. 1078 किस्म गै.मु.पाल जो महकमा सिंचाई विभाग के नाम दर्ज स्थित है। जिससे आवेदित भूमि दो भागों में विभाजित होती है। साथ ही प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे (12 मीटर गहराई तक) व्यावसायिक भाग पर जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार खातेदार द्वारा तीन 12 मीटर व एक 09 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, जिसमें से 09 मीटर एवं 12 मीटर की एक सडक खातेदार के 25 प्रतिशत में सम्मिलित किया गया है, शेष 12 मीटर की दो सडके जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक में सम्मिलित की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि आवेदित भूमि दो भागों में प्रस्तावित होने के क्रम में दोनों भागों के पृथक रूप से विक्रय योग्य क्षेत्रफल एवं गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल का अनुपात 60 : 40 प्रस्तावित करते हुए व पार्क न्यूनतम 10 मीटर चौडाई में प्रस्तावित करते हुए तथा योजना के सैक्टर व्यावसायिक हेतु जविप्रा के 75 प्रतिशत सैक्टर व्यावसायिक भाग में अधिकतम एक 12 मीटर सडक सम्मिलित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—17 (439/03.09.2026)

विषयः— बैंक्वेट हॉल गतिविधि हेतु मापदण्ड निर्धारण के संबंध में।	**मास्टर प्लान शाखा**

प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

- प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की एजेण्डा संख्या—14 (429/20.04.2026) में रखा जाकर समिति के निर्णय लिया गया कि *"वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम—2025 में बैक्वेंट हॉल के संबंध में कोई प्रावधान/पैरामीटर उल्लेखित नही होने 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।"*
- बैंक्वेट हॉल एक वाणिज्यिक गतिविधि है, जिसका उपयोग मुख्यतः विवाह समारोह, सामाजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों, सम्मेलनों तथा अन्य सार्वजनिक आयोजनों के आयोजन हेतु किया जाता है। वर्तमान में उक्त गतिविधि हेतु पृथक एवं स्पष्ट मापदण्ड निर्धारित नहीं होने के कारण अनुमतियों के निर्गमन में एकरूपता बनाए रखने हेतु मापदण्ड निर्धारित किया जाना आवश्यक है।
- मास्टर प्लान शाखा द्वारा परीक्षण उपरांत बैंक्वेट हॉल गतिविधि हेतु निम्नलिखित मापदण्ड प्रस्तावित किए गए हैंः—
  1. बैंक्वेट हॉल गतिविधि हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में 24 मीटर तथा मध्यम/लघु शहरों में 18 मीटर होगी।

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

2. सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के प्रवेश एवं निकास हेतु पृथक दो मार्ग उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा।
3. भूखण्ड के सेटबैक प्रचलित भवन विनियम–2025 की तालिका–01 एवं तालिका–05 के अनुसार देय होंगे।
4. भूखण्ड पर अधिकतम निर्माण सीमा G+1 तथा भवन की अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर तक अनुज्ञेय होगी।
5. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर एवं अधिकतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर तक अनुज्ञेय होगा। भवन में रसोईघर एवं अधिकतम 10 कक्ष (कमरे) ही अनुज्ञेय होंगे।
6. पार्किंग संबंधी मापदण्ड प्रचलित भवन विनियम–2025 की तालिका–16 के बिंदु 5(i) के अनुसार लागू होंगे।
7. उल्लेखनीय है भवन विनियम–2025 की तालिका–16 के क्र.सं. 5 के अनुसार बैंक्वेट हॉल को सभा भवन के अन्तर्गत अंकित करते हुये प्रत्येक 50 व.मी. गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल पर 1 ईसीयू पार्किंग आवश्यक रखी गई है तथा उक्त आवश्यक पार्किंग पर 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग रखे जाने का प्रावधान है।

उपरोक्तानुसार बैंक्वेट हॉल हेतु प्रस्तावित पैरामीटर्स के संबंध में अप्पत्ति/सुझाव हेतु दिए गए अवधि में ज़ोन–12 द्वारा निम्न सुझाव प्रस्तावित किये गए हैं –

1. बैंक्वेट हॉल के भवन की आन्तरिक ऊंचाई (HVAC, Fire Fighting, Ducting, Lighting इत्यादि सर्विसेस होने के कारण), सामान्य भवनों से अधिक होने के कारण भूखण्ड पर अधिकतम G+2 एवं अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर किया जाना उचित होगा।
2. भवन विनियम–2025 एवं टाउनशिप पॉलिसी–2024 में एकल भूखण्ड प्रकरणों में विभिन्न उपयोगों के भवनो हेतु अधिकतम क्षेत्रफल की कोई सीमा निर्धारित नहीं है। अतः बैंक्वेट हॉल के भवनों में भी अधिकतम क्षेत्रफल की सीमा को हटाया जाना उचित होगा।
3. बैंक्वेट हॉल व मुख्यतः विवाह समारोह, सामजिक एवं सांस्कृतिक कार्यक्रमों एवं सम्मेलनों हेतु उपयोग में लिया जाता है, इसमें एक निश्चित अवधि में अधिक व्यक्तियों द्वारा उपयोग में लिया जाने कारण अधिक पार्किग की आवश्यकता होती है। अतः बैंक्वेट हॉल की क्षमता के आधार अथवा भवन विनियम–2025 की तालिका नम्बर 16 पर अंकित सिनेमा मल्टीप्लेक्स, ऑडिटोरियम, हेतु निर्धारित प्रावधान यथा 1 ईसीयू प्रति 10 सीट एवं अन्य उपयोग हेतु निर्मित बीएआर का वाणिज्यिक उपयोग अनुसार कुल पार्किंग की गणना किया जाना उचित होगा।

अतः बैंक्वेट हॉल गतिविधि हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तावित मापदण्डों एवं जोन द्वारा दिये गये सुझावों के क्रम में प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा नोट किया गया कि 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। पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 429 वीं बैठक दिनांक 20.04.2026 में लिये गये निर्णयानुसार मास्टर प्लान शाखा व जोन–12 द्वारा बैक्वेंट हॉल के मापदण्ड बाबत् प्रेषित प्रस्ताव का अवलोकन किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बैक्वेंट हॉल के मापदण्ड निम्नानुसार निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

- बैंक्वेट हॉल गतिविधि हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 24 मीटर अनिवार्य होगी।
- भूखण्ड का न्यूनतम 40 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्किंग हेतु आरक्षित रखा जाना अनिवार्य होगा।
- सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के प्रवेश एवं निकास हेतु पृथक दो मार्ग उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा।
- भूखण्ड के सैटबेक प्रचलित भवन विनियम–2025 की तालिका–01 एवं तालिका–05 के अनुसार देय होंगे।
- भूखण्ड पर अधिकतम निर्माण सीमा G+1 तथा भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर तक अनुज्ञेय होगी।
- भवन में रसोईघर एवं अधिकतम 10 कक्ष (कमरे) ही अनुज्ञेय होंगे।
- भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर अनुज्ञेय होगा।
- पार्किंग संबंधी मापदण्ड प्रचलित भवन विनियम–2025 की तालिका–16 के बिंदु 5(i) के अनुसार लागू होंगे।

समिति द्वारा प्रकरण का माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा से अनुमोदन प्राप्त कर प्राधिकरण की आगामी बैठक में कार्योत्तर स्वीकृति हेतु रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त प्रावधानों को सम्पूर्ण राज्य में लागू किये जाने हेतु प्रस्ताव नगरीय विकास विभाग को भिजवाया जावें।

एजेण्डा संख्याः–18 (439/03.09.2026)

विषयः– RECOMMENDATIONS OF THE COMMITTEE REGARDING PROVISIONS/ PARAMETERS FOR COTTAGE INDUSTRIES	मास्टर प्लान शाखा

In compliance with the Office Order dated 27.07.2026, the Committee constituted for examination of the provisions/parameters applicable to Cottage Industries, with reference to the provisions of the Ministry of Micro, Small & Medium Enterprises (MSME), Government of India, Pollution Control Board (PCB) and other relevant statutory provisions/regulations, has examined and deliberated upon the matter.

After due examination and consideration of the relevant Acts, Policies and applicable regulatory provisions, the Committee hereby submits the following recommendations for consideration and appropriate decision by the Competent Authority:

1. For the purpose of examining the definition, scope, nature of activities and development parameters applicable to Cottage Industries, the Committee has examined/referred to the following:

   1. The Khadi and Village Industries Commission Act, 1956
   2. The Rajasthan State Aid to Industries Act, 1961
   3. The Cottage and Rural Industries Policy, 2016, Gujarat.

2. As per **Section 4 of the Rajasthan State Aid to Industries Act, 1961**, the term “Cottage Industry” means an industry carried on in any premises to which the Factories Act, 1948 (Central

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

Act 63 of 1948) does not apply and includes dairy farming, beekeeping and keeping of poultry farms.

Further, as per **Section 2(h)(i) of the Khadi and Village Industries Commission Act, 1956**, "Village Industry" refers to an industry located in a rural area which produces goods or renders services, with or without the use of power, subject to the prescribed investment criteria. The activities specified under the Schedule to the KVIC Act, 1956 may accordingly be considered for eligibility, subject to applicable departmental permissions/NOCs.

As per the **Cottage and Rural Industries Policy, 2016, Gujarat**, Cottage Industry generally comprises enterprises where products are manufactured or services are rendered predominantly from the residence or a workshop, generally by the owner with the assistance of family members or a limited number of wage earners.

3. As per Volume-4, Development Promotion & Control Regulations (DPCR) of MDP-2025, Cottage Industries are included as a permitted use premise in the Urbanisable Area (U-2).

PROPOSED PARAMETERS

S. No.	Activity	Minimum Area	Road Width in mtr	Definitions	Use premises
1	Cottage Industry	Minimum 750 sq.m. And maximum 1500 sq.m	18m & above	An enterprise where products are manufactured or services are rendered predominantly from the residence or a workshop, generally by the owner with the assistance of family members or a limited number of wage earners and to which Factories Act, 1948 (Central Act 63 of 1948) does not apply.	As per State Industries Department.

4. The norms **and parameters examined and recommended by the Committee shall be taken up for implementation/consideration only after obtaining the suggestion or verification of from the Industries Department, Government of Rajasthan.**

The above recommendations are submitted for your consideration.

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा प्रकरण में कॉटेज इण्डस्ट्रीज हेतु उपयुक्त प्रावधान/पैरामीटर्स निर्धारित किये जाने हेतु गठित कमेटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं उक्त कमेटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व में जविप्रा द्वारा यू–2 क्षेत्र में कॉटेज इण्डस्ट्रीज हेतु ले–आउट अनुमोदित किये गये है।

उक्त के दृष्टिगत प्रकरण में अतिरिक्त आयुक्त(भूमि) को उपरोक्त गठित कमेटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का परीक्षण करने एवं जविप्रा के विभिन्न जोन में स्थित यू–2 क्षेत्र में अनुमोदित औद्योगिक एकल

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0

पट्टों (कॉटेज इण्डस्ट्रीज) की सूचना तथा उक्त अनुमोदित औद्योगिक एकल पट्टो में वर्तमान में किस प्रकार की गतिविधि की जा रही है, के संबंध में आगामी 15 दिवस में जोन से रिपोर्ट प्राप्त कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

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)
जविप्रा, जयपुर।

RajKaj Ref No.: 24514164

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 10:25:35 IST
v-1.0