जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 440वीं बैठक दिनांक 10.09.2026 सायं 05.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

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 सत्यम खण्डेलवाल, उपायुक्त जोन– 22/प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अंकुर देवत, उप नगर नियोजक, बीपीसी–एलपी, जविप्रा, जयपुर।
7. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
8. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी) व जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
9. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –11 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 संख्या:–01 (440/10.09.2026)

विषय:– बीपीसी (एलपी) की 439वीं बैठक दिनांक 03.09.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
समिति का निर्णय:–   समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 439वीं बैठक दिनांक 03.09.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण जारी किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।

एजेण्डा संख्या:–02 (440/10.09.2026)

विषय:– श्री कान्हा फोम्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक आयुष अग्रवाल पुत्र श्री राजकुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 233 रकबा 0.18 हैक्ट, खसरा नं. 234 रकबा 0.4 हैक्ट, खसरा नं. 231/760 रकबा 0.55 हैक्ट., खसरा नं. 230 रकबा 0.02 हैक्ट. एवं खसरा नं. 231 रकबा 1.24 हैक्ट. में से 0.7161 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 1027/231) कुल किता 05 कुल रकबा 1.8661 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना **"KUTIR"** का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 442835)	जोन–11

RajKaj Ref No.: 24514171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST

v-1.0

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

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

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

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

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

3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एचआईजेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 एचआईजेड भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम सारंगपुरा की मूल आबादी के खसरा नंबर 380 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जयपुर अजमेर हाईवे (एनएच–8) से ग्राम सारंगपुरा को जाने वाली लिंक सडक से जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–2 को जाने वाली 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जो मौके पर 12 मीटर में 3.75 मीटर बीटी सडक निर्मित है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार प्रस्तुत ले–आउट व पीटी सर्वे अनुसार 12 मीटर दर्शित है। साथ ही प्रश्नगत योजना के पश्चिमी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे में भी उक्त सडक 12 मीटर दर्शित है, जिस पर जविप्रा हेतु पीयू भूखण्ड भी आरक्षित है। लेकिन उक्त सडक के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना ''रॉयल वाटिका'' में उक्त सडक 30 फीट दर्शित है, उक्त सडक मार्गाधिकार के भिन्नता के संबंध में जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गयी हैः–

''प्रस्तावित भूमि की दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना "रॉयल वाटिका" में उक्त सड़क को 30 फीट (9 मीटर) चौड़ा दर्शाया गया है। रॉयल वाटिका में दर्शित 9 मीटर चौड़ी सड़क के पश्चात, आवेदित योजना "कुटीर" की भूमि में से 12 मीटर मार्गाधिकार हेतु आवश्यक शेष भूमि को समायोजित/काटते हुए प्रश्नगत योजना में 12 मीटर चौड़ी सड़क प्रस्तावित की गई है। इस प्रकार, पूर्व में अनुमोदित आवासीय

RajKaj Ref No.: 24514171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

योजना "रॉयल वाटिका" के किसी भी भूखण्ड पर प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क के कारण कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ रहा है।

साथ ही, पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना "रॉयल वाटिका" एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ अनुमोदित एकल पट्टे में दर्शित 12 मीटर सड़क तथा आवेदित योजना "कुटीर" में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क के अलाइनमेंट में कोई भिन्नता नहीं है। प्रकरण में पूर्व में किये गये कमिटमेंट तथा वर्तमान में प्रस्तावित योजना को सुपरइम्पोज करते हुए तैयार किया गया सुपरइम्पोज मानचित्र मूल पत्रावली में संलग्न कर दिया गया है। उक्त मानचित्र से पूर्व में किये गये कमिटमेंट, पूर्व में अनुमोदित योजनाओं में दर्शित सड़क तथा वर्तमान में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को दर्शा दिया गया है।"

अतः उक्त के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. उपरोक्त बिन्दु संख्या 05 पर सड़क मार्गाधिकार 12 मीटर रखे जाने का निर्णय लिये जाने की स्थिति में उक्त सडक के दक्षिण दिशा में अनुमोदित आवासीय योजना ''रॉयल वाटिका'' में उक्त सडक का अंकन 12 मीटर करते हुए अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा आवासीय योजना ''रॉयल वाटिका'' के प्रश्नगत सड़क पर स्थित भूखण्डों में पट्टे जारी होने की स्थिति में नियमानुसार संशोधित साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी–2024 में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित होने की स्थिति में उक्त भूखण्ड की प्लानिंग दर्शाते हुए मानचित्र लिये जाने का उल्लेख है। प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु प्लानिंग प्रस्तुत नही की गई है, जिसके संबंध में जोन द्वारा आवेदक से प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि 12 मीटर सडक के डेंड एण्ड पर प्रस्तावित की गई है। प्रकरण में उक्त भाग को रि–प्लान करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना मानचित्र में दो 12 मीटर सड़को को 9 मीटर चौड़ी सड़क से लूप द्वारा जोड़ा गया है। नियोजन की दृष्टि से उक्त सड़क को 12 मीटर दर्शाया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि के मध्य अन्य भूमि खसरा नम्बर 232 किस्म गै.मु.चाह स्थित है। उक्त खसरे को योजना के आंतरिक 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट 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 नोट किया गया कि आवेदित भूमि के मध्य खसरा नम्बर 232 किस्म गै. मु.चाह स्थित है, जो कि धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित नही है। आवेदक द्वारा उक्त खसरें को जविप्रा में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु निःशुल्क समर्पित करने हेतु सहमति प्रदान की गई।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST

v-1.0

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 03 व 05 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 **"KUTIR"** का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर स्थित सडक का मार्गाधिकार पूर्व में जारी एकल पट्टे के अनुसार 12 मीटर रखा जावें, उक्त सडक को 12 मीटर किये जाने हेतु आवेदित भूमि में से ही भूमि समर्पित करवाई जावें। उक्त सडक के दक्षिण दिशा में अनुमोदित आवासीय योजना ''रॉयल वाटिका'' में उक्त का अंकन किया जावें। 2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र को जन सुविधा के भूखण्ड के साथ प्रस्तावित करते हुए उक्त भाग को रि–प्लान कर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नम्बर 232 किस्म गै.मु.चाह को जविप्रा के पक्ष में समर्पित करते हुए, रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में रखा जावें। 4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में दो 12 मीटर सड़को को 9 मीटर चौड़ी सड़क से लूप द्वारा जोड़ा गया है। नियोजन की दृष्टि से उक्त सड़क को 12 मीटर दर्शाया जावें। 5. 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। 6. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे राशि ली जावें। 7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (440/10.09.2026)</u>

विषयः– आवेदक गुलराज वासवानी पुत्र श्री मोहन लाल वासवानी निवासी–109–113 गोम्स डिफेंस कॉलोनी गोतम मार्ग, जयपुर निजी खातेदारी भूमि पर ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12
धारा 90ए/बी आदेश दिनांकः– 28.04.2026 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 12.05.2026	
प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 435वीं बैठक दिनांक 16.07.2026 के ऐजेण्डा संख्या 12 पर निम्न निर्णय लिया गयाः– *समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) अनुसार यु–2 भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग हेतु न्यूनतम 2 हेक्टेयर क्षेत्रफल आवष्यक है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रकरण में आवेदित भूमि का जमाबदी अनुसार क्षेत्रफल 2.5570 हैक्ट् है परन्तु सडक से प्रभावित भूमि एवं लैंड लॉस भूमि के पश्चात् पट्टा योग्य क्षेत्रफल 2.0 हैक्ट् से कम प्राप्त होता है। उपरोक्त के परिपेक्ष्य में मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल के प्रावधान अनुमोदन हेतु आवेदित भूमि (धारा 90ए आदेष*	

RajKaj Ref No.: 24614171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST

v-1.0

में अंकित क्षेत्रफल) पर लागू किया जाना है अथवा पट्टा योग्य क्षेत्रफल (सडक से प्रभावित भूमि के पश्चात् पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल) पर लागू किया जाना है, के संबंध मे ं परीक्षण हेतु कमेटी का गठन का किया गयाः–

उक्त के सम्बन्ध में गठित कमेटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर बीपीसी (एलपी) की 437वी दिनांक 18.08.2026 के अतिरिक्त ऐजेण्डा संख्या 01 पर निम्न निर्णय लिया गयाः–

समिति द्वारा विचार विमर्ष उपरान्त निर्णय लिया गया कि किसी आवेदित भूमि का क्षेत्रफल मास्टर विकास योजना की सडक/ जेडडीपी सड़क/बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निर्धारित अन्य राजस्व रास्तों से प्रभावित भूमि को छोड़ने के पश्चात यदि पट्टा योग्य क्षेत्रफल किसी अनुमत/अनुज्ञेय गतिविधि हेतु डीपीसीआर/भवन विनियम/टाउनषिप पॉलिसी में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल से कम प्राप्त होता है तो ऐसी स्थिति में न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल से अधिकतम 20 प्रतिषत तक, कम क्षेत्रफल प्राप्त होने की स्थिति में भी वांछित उपयोग अनुज्ञेय किया जा सकेगा। बशर्ते आवेदित भूमि का मूल क्षेत्रफल न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल से अधिक हो।

प्रकरण में 90ए भूमि का कुल क्षेत्रफल 2.5570 हैक्टे. है। उक्त कुल भूमि में से जेडडीपी की सड़क से प्रभावित भूमि 4762.39 वर्गमीटर, लैण्ड लॉस क्षेत्रफल 1887.07 वर्गमीटर छोडन के पश्चात कुल क्षेत्रफल 18920.54 वर्गमीटर शेष रहता है। जो कि डीपीसीआर के अनुसार यू2 भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग हेत न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से 5.39 प्रतिशत कम है, जो कि बीपीसी (एलपी) की बैठक में लिये गये निर्णय (न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल से अधिकतम 20 प्रतिशत तक, कम क्षेत्रफल प्राप्त होने की स्थिति में भी वांछित उपयोग अनुज्ञेय किया जा सकेगा।) 20 प्रतिशत तक कम की सीमा में है।

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

1. बीपीसी (एलपी) की 437वी दिनांक 18.08.2026 के अतिरिक्त ऐजेण्डा संख्या 01 पर लिये गये निर्णय के क्रम मे आवेदित कुल भूमि मे से जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि एवं लैण्ड लॉस भूमि को छोडने के पश्चात 18920.54 वर्गमीटर क्षेत्रफल शेष रहता है जो कि डीपीसीआर मे वाछित न्यूनतम क्षेत्रफल 0.20 हैक्टे. से 5.39 प्रतिशत कम है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार यु–2 (एच.आई.जेड.) दर्शित हैं। साथ ही जविप्रा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यु–2 क्षेत्र में 30 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सडक के सहारे सडक के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने के प्रावधन हैं। वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) अनुसार यु–2 भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग (न्यूनतम 2 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 30 मीटर सड़क उपलब्ध होने की शर्त पर) अनुज्ञेय गतिविधि हैं तथा सेक्टर व्यावसायिक नीति अनुसार 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखंडों पर आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया जा सकता हैं।
   उक्त को मान्य किये जाने बाबत समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर रखा जाना हैं। अतः प्रकरण में उक्त 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट को भूखंड के अग्र सेटबैक के रूप में कायम करते हुए भवन विनियम के बिन्दु संख्या 4.12 (XV) के अनुसार प्लांटेशन कॉरिडोर 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। उक्त शर्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में स्थित खसरा संख्या 225 की किस्म गै.मु. चाह दर्ज हैं, जिसे धारा 90ए की कार्यवाही पश्चात आवासीय प्रयोजन हेतु दर्ज किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त गै.मु. चाह हेतु कार्यालय

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

आदेश दिनांक 04.05.2026 अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर वाटर पार्क के स्ट्रक्चर निर्मित हैं। अतः प्रकरण में स्थित निर्माण के संबंध में न.वि.वि. के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही ज़ोन स्तर से सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से 4762.39 वर्गमीटर (20.11 प्रतिशत) भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। उक्तानुसार प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.6(ii) के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट लेते हुए आवेदक द्वारा नियमानुसार 2.16 प्रतिशत (511.66 वर्गमीटर) क्षेत्र जन सुविधा हेतु भूखंड आरक्षित किया गया है। जिसे जोनल प्लान की 90 मीटर सडक से प्लांटेशन कॉरीडोर से 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू होती हैं। अतः प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 1887.07 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त लैंड लॉस क्षेत्रफल छोड़ते हुए शेष भूमि के अनुरूप ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

सामान्य शर्तेः–

9. प्रकरण में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानिचत्र अनुमोदन चाहा गया है। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. प्रकरण में 90 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में प्रकरण में 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 जोनल प्लान की 90 मीटर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मार्गाधिकार के पश्चात् जोनल प्लान अनुसार 30 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर रखा गया है। प्रकरण में आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र में छूट

RajKaj Ref No.: 24514171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST

v-1.0

लेते हुए नियमानुसार 2.16 प्रतिशत (511.66 वर्गमीटर) क्षेत्र जन सुविधा हेतु भूखंड आरक्षित किया गया है। जिसे जोनल प्लान की 90 मीटर सडक से प्लांटेशन कॉरीडोर से 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्रस्तावित किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 05, 07, 08, 10 से 14 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में ग्रुप हाउसिंग एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :– 1. प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन कोरीडोर में प्रस्तावित भूमि को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जावें एवं भवन विनियम के बिन्दु संख्या 4.12 (XV) के अनुसार उक्त भाग का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुॅच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में लिया जावें, शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 225 किस्म गै.मु.चाह बाबत् बीपीसी एलपी समिति की 427वी बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन चाहा गया है। अतः आवेदक द्वारा जविप्रा से विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में लैंड लॉस भूमि छोड़ते हुए शेष भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण में जन सुविधा हेतु आरक्षित भूखण्ड की न्यूनतम चौडाई 18 मीटर रखी जावें एवं उक्त भूखण्ड को जोनल प्लान की 90 मीटर सडक से प्लांटेशन कॉरीडोर से 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग रखा जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें। 7. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–04 (440/10.09.2026)

विषयः– आवेदक श्री धन्नाराम सैनी पुत्र श्री कानाराम सैनी निवासी–प्लॉट नं. 1, गणपति निवास गणेश नगर, निवारू रोड़ बाईपास, झोटवाड़ा, जयपुर के निजी खातेदारी भूमि पर गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज संख्या–465220)	जोन–12
धारा 90 ए/बी आदेश दिनांक 28.07.2026 एवं संशोधित आदेश 14.08.2026 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक :– 29.07.2026	
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः– 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार	

RajKaj Ref No.: 24514171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा **गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का** अनुमोदन चाहा गया है। प्रकरण में संलग्न पार्ट मास्टर विकास योजना–2025 पर अंकित आवेदित भूमि की लोकेशन के अनुसार भू–उपयोग पार्ट सडक, वाणिज्यिक पट्टी, आवासीय दर्शित है। जोनल विकास योजना के अनुसार सडक अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है, जिसके अनुासर आवेदन किया गया है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 की सडक पर कमिटमेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण करवाया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि को ग्राम निवारू से लालचन्दपुरा जाने वाली 14 मीटर से जो आवेदित भूमि के सामने 31मीटर तक की चौड़ाई (6.90 बी.टी. निर्मित) की सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा संख्या 260 किस्म गै.मु. रास्ता (निजी खातेदारी), 261 गै.मु. टीबा (निजी खातेदारी), 262 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा), 297 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा) दर्ज है। उक्त सडक जोनल विकास योजना–11बी की 18 मीटर सडक है।

3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि पर टिन शेड–481.76 वर्गमीटर एवं निर्माण बिल्टअप एरिया– 288.89 वर्गमीटर निर्मित है। उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

4. डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में गेस्ट हाउस अनुमत गतिविधि है जिस हेतु निम्न टिप्पणी अंकित हैः–

   A guest house is housing for short duration. Guest house watch and ward residence (upto 30 sq.m.) personnel service shops of barber, dining hall, launderer, soft drink & snack stall (upto 15 sq.m.) and small restaurant.

   उक्त के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. 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।

6. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही के पश्चात् भूमि की किस्म पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ दर्ज है। अतः प्रकरण मे भूमि की किस्म गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में गेस्ट हाउस भू–उपयोग व्यावसायिक गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित होने के क्रम में प्रकरण में सभी शुल्क व्यावसायिक श्रेणी के आधार पर लिया जाकर, उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन योग्य है, अंकित करते हुए अभिशंषा की गई है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

9. 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 कर दिया गया है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

10. 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। 11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 12. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना की सडक एवं जोनल विकास योजना के अनुसार सडक अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है तथा आवेदित भूमि को ग्राम निवारू से लालचन्दपुरा जाने वाली 14 मीटर से जो आवेदित भूमि के सामने 31मीटर तक की चौड़ाई (6.90 बी.टी. निर्मित) की सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 की सडक पर कमिटमेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण करवाते हुए एवं जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक को 30 मीटर किया जा सकता है अथवा नही, उक्त के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण किया जाकर प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित एवं स्पष्ट अभिशंषा के साथ आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–05 (440/10.09.2026)

विषयः– आवेदक श्री राजू लाल सैनी पुत्र श्री कानाराम सैनी, श्रीमति सीता देवी सैनी पत्नि श्री राजू लाल सैनी निवासी–प्लॉट नं. 1, गणपति निवास गणेश नगर, निवारू रोड़ बाईपास, झोटवाड़ा, जयपुर। निजी खातेदारी भूमि पर गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज संख्या– 465219)	जोन–12
धारा 90 ए/बी आदेश दिनांक 15.06.2026 एवं संशोधित आदेश 14.08.2026 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक :– 30.07.2026	
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः– 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा **गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का** अनुमोदन चाहा गया है। प्रकरण में संलग्न पार्ट मास्टर विकास योजना–2025 पर अंकित आवेदित भूमि की लोकेशन के अनुसार भू–उपयोग पार्ट सडक, वाणिज्यिक पट्टी, आवासीय दर्शित है। जोनल विकास योजना के अनुसार सडक अलाईन्मेंट भिन्न	

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

दर्शित है, जिसके अनुसार आवेदन किया गया है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 की सडक पर कमिटमेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण करवाया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि को ग्राम निवारू से लालचन्दपुरा जाने वाली 14 मीटर से जो आवेदित भूमि के सामने 31मीटर तक की चौड़ाई (6.90 बी.टी. निर्मित) की सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा संख्या 260 किस्म गै.मु. रास्ता (निजी खातेदारी), 261 गै.मु. टीबा (निजी खातेदारी), 262 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा), 297 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा) दर्ज है। उक्त सडक जोनल विकास योजना–11बी की 18 मीटर सडक है।

3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि पर टिन शेड–2238.42 वर्गमीटर एवं निर्माण बिल्टअप एरिया– 1082.28 वर्गमीटर निर्मित है। उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा नम्बर 262 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त खसरा विद्यमान लालचन्दपुरा सड़क होते हुए उत्तरी दिशा में खसरा संख्या 268 एवं 279/389 किस्म गै.मु. आबादी तक जाता है। अतः उक्त खसरे की राजस्व रिकॉर्ड में चौड़ाई 4.2 मीटर से 7.5 मीटर तक है एवं रास्ते की लम्बाई लगभग 115 मीटर है। अतः उक्त रास्ते के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में गेस्ट हाउस अनुमत गतिविधि है जिस हेतु निम्न टिप्पणी अंकित है:–

   A guest house is housing for short duration. Guest house watch and ward residence (upto 30 sq.m.) personnel service shops of barber, dining hall, launderer, soft drink & snack stall (upto 15 sq.m.) and small restaurant.

   उक्त के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान संख्या 3.4 (iv) के अनुसार ही 10000 वर्गमीटर के एकल भूखण्डों में 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र समर्पित किया जाना आवश्यक है। अतः आवेदित प्रकरण में कुल आवेदित भूमि का 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र अर्थात् 606.25 वर्गमीटर का भूखण्ड पब्लिक यूटिलिटी हेतु छूडवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही के पश्चात् भूमि की किस्म पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ दर्ज है। अतः प्रकरण मे भूमि की किस्म गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में गेस्ट हाउस भू–उपयोग व्यावसायिक गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित होने के क्रम में प्रकरण में सभी शुल्क व्यावसायिक श्रेणी के आधार पर लिया जाकर, उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन योग्य है, अंकित करते हुए अभिशंषा की गई है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में गैर आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

सामान्य शर्तेः–

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 कर दिया गया 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. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार 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 मास्टर विकास योजना की सडक एवं जोनल विकास योजना के अनुसार सडक अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है तथा आवेदित भूमि को ग्राम निवारू से लालचन्दपुरा जाने वाली 14 मीटर से जो आवेदित भूमि के सामने 31मीटर तक की चौड़ाई (6.90 बी.टी. निर्मित) की सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 की सडक पर कमिटमेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण करवाते हुए एवं जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक को 30 मीटर किया जा सकता है अथवा नही, उक्त के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण किया जाकर प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित एवं स्पष्ट अभिशंषा के साथ आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–06 (440/10.09.2026)

विषयः– रियासत इन्फा डवपलर्स प्रा. लि. जरिये निदेशक सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी द्वारा ग्राम श्योरामपुरा उर्फ जाटावाला, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 189, 291/175, 292/175, 295/176, 251/221, 182, 186, 188/2, 195, 187/1, 250/221, 180, 188, 187, 179, 173, 181, 306/183, 196, 185, 220, 190, 210, 299/178, 174, 188/235, 174/1, 188/1, 184, 191, 190/224, 286/172, 181/1, 297/177 किता 34 एवं ग्राम भाटेड, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 134/1, 1855/135, 133, 136, 1821/111, 1823/112, 1849/110, 1853/131, 1825/131, 1827/134, 1851/130, 132 किता 12 कुल किता 46 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''रियासत ईको प्राईम'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज पत्रावली संख्या 439194)	जोन–14
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–	

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा का 'बी' केटीगिरी का पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 10.08.2026 में दर्ज खातेदार (1) श्री हरिनारायण पुत्र श्री कल्याण एवं (2) बदाम देगी पत्नी श्री हरिनारायण द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि ग्राम भाटेड, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 1849/110 रकबा 0.0347 हैक्ट., खसरा नम्बर 1853/131 रकबा 0.1050 हैक्ट., खसरा नम्बर 134/1 रकबा 0.0900 हैक्ट., खसरा नम्बर 1855/135 रकबा 0.1044 हैक्ट. किता 04 रकबा 0.3341 हैक्ट. एवं खसरा नम्बर 1851/130 रकबा 0.0300 हैक्ट., खसरा नम्बर 132 रकबा 0.3600 हैक्ट., खसरा नम्बर 133 रकबा 0.3200 हैक्ट. खसरा नम्बर 136 रकबा 0.1800 हैक्ट. किता 4 रकबा 0.8900 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 1.2241 हैक्ट. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र कमांक 202603611101654 दिनांक 24.08.2026 से मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सुभाष चन्द सैनी के पक्ष में किया गया है एवं खातेदार श्री लालाराम पुत्र श्री कल्याण द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 1821/111 0.6435 हैक्ट.. खसरा नम्बर 182/112 रकबा 0.2477 हैक्ट., खसरा नम्बर 1825/131 रकबा 0.0852 हैक्ट., खसरा नम्बर 1827/134 रकबा 0.0352 हैक्ट. कुल किता 04 रकबा 1. 0116 हैक्ट. का बेचान पंजीकृत विकय पत्र कमांक 202603611101653 दिनांक 24.08.2026 से रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सुभाष चन्द सैनी के पक्ष में किया गया है। वर्तमान में मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक सुभाष चन्द सैनी द्वारा आवासीय योजना हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 10.08.2026 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 यू–2 एचआईजेड एवं 400 केवी एचटी लाईन (52 मीटर सेफ्टरी कॉरीडोर) दर्शित है। आवेदक द्वारा आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। यू–2 भू–उपयोग में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4(डीपीसीआर) के अनुसार न्यूनतम 10 हैक्ट एवं 24 मीटर सडक होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट है एवं आवेदित भूमि का आंशिक भाग ही जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से लगते हुए स्थित है। उक्त 48 मीटर सडक से प्रस्तावित योजना की

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

आंतरिक 12 मीटर सडक के सम्पूर्ण मार्गाधिकार की भूमि आवेदक की भूमि मे से प्रस्तावित नही है, मध्य मे अन्य भूमि स्थित है। अतः उक्त सडक मार्गाधिकार को आवेदित भूमि हेतु आवश्यक पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम जाटावाला से लाखना को जोड़ने वाली ग्रामीण सड़क पर स्थित है। आवेदित भूमि को जाटावाला गाँव से आवेदित भूमि तक 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 3.75 मीटर में डामर निर्मित है। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक में निहित खसरें निजी खातेदारी में दर्ज है। अतः उक्त पहुॅच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं सडक मार्गाधिकार निर्धारण हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उल्लेखित प्रक्रिया अपनाई जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसको 18 मीटर प्रस्तावित किया जाना है।

6. आवेदित भूमि 400 के. वी. एच.टी. लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है। पत्रावली में संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान अनुसार उक्त एचटी लाईन का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा एचटी लाईन के अलाईन्मेंट के संबंध में मौके से सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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

8. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 3.6 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

" If one or more proposed Master plan / Zonal Plan / Sector Plan road having a ROW more than 24 meters, passes through the schemes/ land falling in waterbody buffer/ safety corridor of gas pipeline, HT line, oil pipeline and if the area under such roads/ buffer/ safety corridors exceeds 10 % of the scheme area, than, for every 1% excess in such area corresponding 1% area under facility can be reduced from the non-saleable facility area. However, no relaxation shall be given in minimum area required for Public Utility."

उक्त के अनुसार प्रस्तावित योजना मे एचटी लाईन से क्षेत्रफल 13994.91 (14.44 प्रतिशत) प्रभावित होने के क्रम में प्रस्तावित योजना में 4 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गयी है। प्रकरण में सुविधा क्षेत्र में छूट दिये जाने के संबंध में निर्णय 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 48.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक का अधिकांश भाग एचटी लाईन कॉरीडोर से प्रभावित है। प्रकरण में एचटी लाईन से प्रभावित भाग को छोडते हुए शेष भाग की गणना जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवासीय भूखण्ड सं. 55 व 88 के उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित 09 मीटर सडक को 12 मीटर करते हुए निरन्तरता में पश्चिम दिशा की ओर भूखण्ड सं. 89 व 125 को विलोपित करते हुए उक्त सडक को 12 मीटर सडक में मिलाया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रस्तावित योजना में खसरा नम्बर 185 किस्म गै.मु. खडडा (90ए से पूर्व) 90ए पश्चात किस्म आवासीय जिस पर योजना में आंतरिक सडक प्रस्तावित की गई है एवं भूखण्ड संख्या 206 एवं 207 का आंशिक हिस्सा

RajKaj Ref No.: 24514171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST

v-1.0

प्रभावित है। उक्त खसरे पर विकासकर्ता द्वारा आवासीय उपयोग में नही लेने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 183 किस्म गै.मु.रास्त (नवीन खसरा नं. 306/183) किस्म गै.मु.रास्ता को धारा 90ए के आदेश उपरान्त आवासीय प्रयोजन हेतु दर्ज किया गया है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त खसरें पर सडक दर्शायी गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 283 के पूर्वी दिशा की ओर सडक का सर्म्पूण मार्गाधिकार आवेदित भूमि में से प्रस्तावित नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भाग को रि–प्लान करते हुए संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 151 व 194, 195 व 238, 20 व एल–12 एवं भूखण्ड सं. एल–18 व ई–19 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर व 09 मीटर सडकों को योजना के दक्षिणी सीमा में डेंड एण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में उपरोक्त भूखण्डों को विलोपित करते हुए सडक के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है।
15. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक में पार्किंग हेतु र्प्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध में जोन द्वारा आवेदक से यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. जोनल विकास योजना–15 की 48 मीटर से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
17. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का आंशिक भाग ही जोनल विकास योजना की 48 मीटर से लगते हुए स्थित है। प्रकरण में समिति द्वारा जोन उपायुक्त को उक्त 48 मीटर सडक से 12 मीटर की पहुॅच आवेदित भूमि में से उपलब्ध होने की सुनिश्चितता किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा हेतु आरक्षित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड को मुख्य सडक से पहुॅच उपलब्ध नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 03, 05, 06, 07 व 12 से 18 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ''रियासत ईको प्राईम'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से 12 मीटर की पहुॅच आवेदित भूमि मे से उपलब्ध होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

2. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम जाटावाला से लाखना को जोड़ने वाली ग्रामीण सड़क का मार्गाधिकार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii) अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक तक वर्तमान सडक 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।
3. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सख्या 3.6 के अनुसार एचटी लाईन से प्रभावित भाग का कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत से अधिक भाग प्रभावित होने के क्रम में सुविधा क्षेत्र के क्षेत्रफल में शिथिलता प्रदान की जावें।
4. प्रस्तावित योजना में खसरा नम्बर 185 किस्म गै.मु. खड्डा किसी प्रतिबंधित श्रेणी के अंतर्गत नही है, परन्तु उक्त खसरें को खुले क्षेत्र के रूप में रखे जाने हेतु उक्त खसरें की भूमि में योजना की आंतरिक सडक एवं भूखण्ड संख्या 206 एवं 207 का सैटबेक ही प्रस्तावित किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा एचटी लाईन के अलाईन्मेंट के संबंध में मौके पर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. एससी–02 को जविप्रा हेतु प्रस्तावित करते हुए भूखण्ड सं. एससी–01 को भविष्य विस्तार के रूप में आरक्षित रखा जावें।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 283 के पूर्वी दिशा की ओर सडक का सम्पूर्ण मार्गाधिकार आवेदित भूमि में से प्रस्तावित करते हुए उक्त भाग को रि–प्लान कर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 194 व 195 को विलोपित करते हुए उक्त भूखण्डों के स्थान पर 12 मीटर सडक एवं भूखण्ड सं. एल–12 एवं भूखण्ड सं. एल–18 को विलोपित करते हुए उक्त भूखण्डों के स्थान पर 09 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।
10. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जन सुविधा भूखण्ड एवं भूखण्ड सं. 139 के मध्य से प्रस्तावित 12 मीटर सडक का मार्गाधिकार सम्पूर्ण लम्बाई में 18 मीटर रखा जावे।
11. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक में पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित करते हुए, यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

एजेण्डा संख्याः—07 (440 / 10.09.2026)

विषयः—आवेदक एम.जे. डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री मदन मोहन शर्मा पुत्र श्री रामजी लाल शर्मा पता—266, वर्धमान नगर—बी, बदरवास, अजमेर रोड़, जयपुर के निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना ईको अरबन वाटिका का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—22

धारा 90ए / बी आदेश दिनांकः— 90ए दिनांकः— 11.05.2026

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 09.06.2026

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 विकास योजना—2015 के अनुसार आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा **आवासीय योजना ईको अरबन वाटिका का** अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 11.05.2026 को श्री मदन मोहन शर्मा, राम प्रसाद मीणा एवं कुसुम मीणा के नाम जारी किये गये है। तत्पश्चात् दिनांक 29.05.2026 को उक्त 90ए शुदा भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा एम.जे. डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री मदन मोहन शर्मा को बेचान किया गया। वर्तमान में एम.जे. डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री मदन मोहन शर्मा पुत्र श्री रामजी लाल शर्मा द्वारा ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि को जेडीए द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना अरबन वाटिका—द्वितीय से 12 मीटर ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर ग्रेवल सडक निर्मित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड संख्या 23, 24, 43 व 44 के मध्य प्रस्तावित सडक डेड एंड के रूप मे प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक में पार्किंग हेतु र्प्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध में जोन द्वारा आवेदक से यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित भूखण्ड की चौडाई न्यूनतम 6 मीटर नही रखी गई है। ठोस कचरा प्रबंधन की न्यूनतम 6 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना के 1 किलोमीटर की परिधि मे बगैर संपरिवर्तन ईट भट्टे संचालित है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया 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 'सी' केटीगिरी का पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य 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।

RajKaj Ref No.: 24514171

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST

v-1.0

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।

10. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना 02 हैक्ट़ से कम होने से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 03, 05, 06 व 08 से 13 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 "ईको अरबन वाटिका" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के एक किलोमीटर की परिधि में संचालित ईंट भट्टे संपरिवर्तित नही होने की सुनिश्चितता एवं उक्त के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही जोन द्वारा की जावें।
2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 24 व 43 को विलोपित करते हुए उक्त भूखण्डों के स्थान पर 09 मीटर प्रस्तावित की जावें। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित पार्क के लिये योजना में से पहुॅच मार्ग उपलब्ध करवाने हेतु पब्लिक यूटिलिटी ब्लॉक को रि–प्लान करते हुए, पब्लिक यूटिलिटी के उत्तर दिशा में 09 मीटर सडक रखी जावें।
3. 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।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST
v-1.0

4. प्रश्नगत प्रकरण मे ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित भूखण्ड की चौडाई न्यूनतम 6 मीटर रखी जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे 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।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

कमांकः 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।

Digitally signed by ANUJA SINGH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-15 11:04:05 IST