जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 437वीं बैठक दिनांक 18.08.2026 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री मृणाल जोशी, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती प्रतिभा पारीक, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ. बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सत्यम खण्डेलवाल, उपायुक्त जोन– 22/प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री संजय कुमार गोरा, उपायुक्त जोन–बी जविप्रा, जयपुर।
4. श्री सूर्यकांत, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री रवि कुमार गोयल, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दिनेश कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री राकेश, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
8. श्री अंकुर देवत, उप नगर नियोजक, बीपीसी–एलपी, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री महेन्द्र धीरावत, उप नगर नियोजक, जोन–07 व जोन–16, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती राधिका शर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जैनिया, उप नगर नियोजक, जोन–बी, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री मुकेश सैनी, उप नगर नियोजक, जोन–22 जविप्रा, जयपुर।
15. श्री सूर्य प्रकाश कुमावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
16. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी) व जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
17. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
18. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –11 जविप्रा, जयपुर।
19. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08 व जोन–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 संख्या:–01 (437/18.08.2026)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 436वीं बैठक दिनांक 03.08.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 436वीं बैठक दिनांक 03.08.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

एजेण्डा संख्याः–02 (437 / 18.08.2026)

विषयः– आवेदिका निधी चौधरी पुत्री श्री राम सिंह चौधरी द्वारा ग्राम–माचेडा, तह०– रामपुरा डाबडी, जिला–जयपुर के खसरा नं. 1551 / 855 रकबा 0.49 है० एवं खसरा नं. 1549 / 1398 रकबा 0.46 है० भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 452487)	जोन–(बी)

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। आवेदक द्वारा भूमि को स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की तरफ मौके पर वर्तमान में 30 फीट की डामर रोड मौके पर निर्मित है एवं दक्षिण दिशा की तरफ वर्तमान में मौके पर 18 मीटर सड़क उपलब्ध है तथा 10.70 मीटर में डामर सडक निर्मित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा की तरफ मौके पर 30 फीट सडक उपलब्ध है, एवं पूर्व दिशा की तरफ मौके पर अनुमोदित योजना 4–एस स्कीम माचडा सृजित है। आवेदित भूमि के दक्षिण एवं पश्चिमी दिशा में मौके पर निर्मित सडक में निहित भूमि गै.मु.रास्ते के रूप में दर्ज है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि में सम्मिलित खसरा नं. 1551 / 855 के मध्य से जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त के फलस्वरूप आवेदित भूमि दो भागों में विभक्त होती है। जिसमें से उत्तरी भाग को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। अतः प्रकरण में उक्त भाग को जविप्रा के पक्ष में जन सुविधा हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।
6. जोनल विकास योजना–11बी की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

04 व 06 से 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है:–

1. **आवेदित भूमि में से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से आवेदित भूमि दो भागों में विभक्त होती है। जिसमें से उत्तरी भाग को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। उक्त भाग को गैर अनुमोदित रखते हुए मानचित्र जारी किया जावे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।**
2. **प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
3. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्या:–03 (437/18.08.2026)</u>

विषय:– ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर के धारा 54–ई के तहत समर्पित खसरा नम्बर 215, 218, 221, 222, 223, 224 एवं 90–ए हेतु आवेदित खसरा नं. 216, 217, 220 की भूमि के साथ कुल किता 9 कुल रकबा 1.3909 है0 (13909 व.मी.) का जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 54–ई के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत। (राजकाज नं. 16539)	**जोन–बी**

<u>बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु:–</u>

1. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम में विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में जोन द्वारा आवेदित भूमि के खसरों के सम्बन्ध में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 54–ई के अनुसार कार्यवाही करते हुए आदेश दिनांक 17.11.2025 को जारी किये गये हैं। वर्तमान में उक्त भूमि पर आवासीय एकल पट्टा लिये जाने हेतु आवेदन किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना में व्यावसायिक दर्शित है। कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान के आदेश दिनांक 27.11.2019 में पूर्व की आबादी भूमि के सम्बन्ध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :–

   ''राजस्थान नगर पालिका अधिनियम–2009 के धारा 182 के बिन्दु संख्या 1 व 2 के अनुसार राजस्थान नगर पालिका अधिनियम–2009 लागू होने से पूर्व यदि किसी भूमि का वर्गीकरण गैरमुमकिन आबादी दर्ज है एवं तत्समय भी प्रश्नगत भूमि नगर पालिका सीमा क्षेत्र में स्थित थी, उक्त भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान में अन्य प्रयोजनार्थ भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाने के उपरांत भी (यथा–वाणिज्यिक, संस्थानिक, औद्योगिक आदि) गैरमुमकिन आबादी अर्थात् आवासीय भू–उपयोग ही माना जायेंगा।

   उपरोक्त निर्णय से प्रभावित नगरीय क्षेत्रो में स्थित समस्त गैरमुमकिन आबादी भूमि के संबंध में भू–उपयोग की स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित किये जाने पर भी समस्त कार्यवाही, प्रश्नगत भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग ही मानते हुए की जावेगी। यदि किसी भूस्वामी द्वारा ऐसी भूमि का भू–उपयोग अन्य प्रयोजनार्थ यथा–वाणिज्यिक, संस्थानिक आदि उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित किया जाता है अथवा मास्टर प्लान में दर्शाये अनुसार किया जाना प्रस्तावित किया जाता है तो उक्त भूमि हेतु नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन की सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त की जानी अनिवार्य होगी।''

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

प्रकरण में उक्त आदेश अनुसार आवासीय भू–उपयोग मानते हुए आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन की कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 216 किस्म गै.मु. पड़त, खसरा नं. 217 किस्म गै.मु. चाह, खसरा नं. 220 किस्म गै.मु. कुण्ड को सम्मिलित करते हुए एकल पट्टा चाहा गया है। उक्त खसरों के सम्बन्ध में धारा 90ए की कार्यवाही आवेदक के स्वयं की आवेदित भूमि से लगते हुए स्थित भूमि खसरा नं. 219 के साथ प्रक्रियाधीन है। उल्लेखनीय है कि एकल पट्टे हेतु आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा प्रकरण में उक्त खसरा न. 216, 217, 220 को आवेदित भूमि के साथ सम्मिलित कर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन एवं उप–विभाजन/पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. बिन्दु संख्या 4 पर समिति द्वारा खसरा नं. 216, 217 व 220 को आवासीय एकल पट्टे की भूमि में सम्मिलित किये जाने की स्थिति में उक्त खसरों की पृथक से जविप्रा की धारा 54–ई के अन्तर्गत कार्यवाहीं किये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सड़क जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 में 36 मीटर दर्शित है एवं उक्त सड़क पर पूर्व में स्कीम नं. 07 (नेशनल गृ. नि. सहकारी समिति), स्कीम नं. 03 (जय अम्बे गृ. नि. सहकारी समिति), का अनुमोदन सड़क मार्गाधिकार 30 मीटर रखते हुए किया जा चुका है। प्रकरण में उक्त सड़क का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना व पूर्व कमिटमेन्ट अनुसार 30 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

7. बिन्दु संख्या 5 पर उल्लेखित सड़क के अलाईमेन्ट के सम्बन्ध में जोन द्वारा पूर्व कमिटमेन्ट व जोनल विकास योजना के परिपेक्ष्य में पुनः जांच करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर 2.5–3.0 मीटर की गली स्थित है जो कि अजमेर रोड़ को शांति नगर से जोड़ती है एवं खातेदारी भूमि में स्थित है। जोन द्वारा उक्त सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर रखे जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा आवेदित भूमि की चारदीवारी में उत्तर दिशा में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना शांति नगर के खसरा नं. 207 व 214 की 1018.04 व.मी. भूमि स्थित होने का उल्लेख किया गया है परन्तु उक्त योजना के अनुमोदित मानचित्र को सुपरईम्पोज करते हुए मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। उक्त भूमि के सम्बन्ध में आवेदक द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूमि के स्थान पर पूर्वी दिशा की ओर स्थित गली को 12 मीटर चौड़ी सड़क किये जाने हेतु 921.23 व.मी. भूमि समर्पित करने एवं शेष भूमि के एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाने हेतु सहमति दी गयी है। प्रकरण में पूर्वी दिशा की ओर स्थित सड़क के मार्गाधिकार एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मिसल बंदोबस्त एवं मिलान क्षेत्रफल के अनुसार आजादी से पूर्व से ही आबादी भूमि के रूप में दर्ज है तथा जविप्रा की धारा 54–ई एवं अकृषि भूमि अभ्यर्पण नियम 2015 के तहत पट्टा जारी किया जाना है। इसमें अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के नियम 2009 एवं उसके बाद की रूपान्तरित भूमि पर लागू होने के कारण इस भूमि पर लागू नहीं होते है। उक्त के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित है। उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

11. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 222.64 व.मी. भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। उक्त सड़क से प्रभावित भाग को समिति द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

12. जोन की रिपोर्ट अनुसार जमाबन्दी अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 13909.00 व.मी. है एवं राजस्व मानचित्र अनुसार 13918.98 व.मी. है, इस प्रकार 9.98 व.मी. भूमि बढ़ी हुई उपलब्ध है। प्रकरण में उक्त बढ़ी हुई भूमि के क्षेत्रफल के एवज में राशि लिये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10,000 व.मी. से अधिक है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की एवज में भूमि आरक्षित रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के 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 जाना प्रस्तावित है।
15. प्रकरण में आवेदक से टाउनशिप पॉलिसी 2024 अनुसार ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि राशि की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाकर प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 216 किस्म गै.मु. पड़त, खसरा नं. 217 किस्म गै.मु. चाह, खसरा नं. 220 किस्म गै.मु. कुण्ड को सम्मिलित करते हुए आवासीय एकल पट्टा चाहा गया है एवं उक्त खसरों के धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अन्य भूमि के साथ आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत खसरें धारा 54–ई के अंतर्गत जविप्रा को अभ्यर्पित भूमि के मध्य स्थित है, जिनको सम्मिलित करते हुए एकल पट्टा चाहा गया है।

आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए एवं उनके द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि समस्त आवेदित खसरें उनके स्वामित्व के ही है एवं 90ए हेतु आवेदित खसरा नं. 217 एवं 220 सार्वजनिक उपयोग हेतु ना होकर वर्षो से उनके स्वयं के उपयोग हेतु ही ली जा रही है। उनके द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर लगभग 1000 वर्गमीटर राजकीय भूमि उपलब्ध है, जो कि पट्टीनुमा आकार की होने के कारण अनुपयोगी है एवं पृथक से पहुँच उपलब्ध नही होने के फलस्वरूप भविष्य में भी पृथक से उपयोग योग्य नही है। साथ ही आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित गली जो कि वर्तमान में 3 मीटर से भी कम चौडाई में स्थित है, का मार्गाधिकार बढाया जाना आवश्यक है। उनके द्वारा आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना शांति नगर की सीमा के पश्चात उपलब्ध अतिरिक्त भूमि को आवेदित भूमि में सम्मिलित किये जाने के फलस्वरूप समानुपात भूमि पूर्वी दिशा की ओर स्थित गली को 12 मीटर चौड़ी सड़क किये जाने हेतु समर्पित किये जाने की सहमति प्रदान की गई।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति का अवगत करवाया गया कि खसरा नं. 220 की किस्म गै.मु. कुण्ड है, जो कि गै.मु.चाह के समान ही है एवं आवेदक की भूमि के मध्य ही स्थित है, जो की सार्वजनिक उपयोग हेतु नही है। अतः उनके द्वारा उक्त खसरों की 90ए की कार्यवाही किये जाने की अभिशंषा की गई एवं आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना शांति नगर हेतु वर्तमान में 3 मीटर से भी कम चौडाई का रास्ता उपलब्ध है, जिसके मार्गाधिकार को बढाये

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

जाने के संबंध में अनेक प्रतिवेदन प्राप्त होते आये है। भविष्य में जनहित एवं सुगम यातायात के दृष्टिगत, उनके द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव बाबत विचार करने हेतु अभिशंषा की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 03, 06, 10, 11 व 14 से 16 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 54–ई के तहत आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 216, 217 एवं 220 आवेदित भूमि (पूर्व में 54–ई शुदा) के मध्य स्थित है। उक्त खसरों की नियमानुसार आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही की जाकर, पूर्व में 54–ई शुदा भूमि के साथ सम्मिलित किये जाने के क्रम में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना शांति नगर के खसरा नं. 207 व 214 की 1018.04 व.मी. अतिरिक्त राजकीय भूमि को आवेदित भूमि सम्मिलित किया जाकर, उक्त राजकीय भूमि के स्थान पर पूर्वी दिशा की ओर स्थित गली को 12 मीटर चौड़ी सड़क किये जाने हेतु 921.23 व.मी. भूमि जविप्रा के हक में नि:शुल्क समर्पित की जावें एवं शेष भूमि के एवज में नियमानुसार राशि ली जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरें की बढी हुई भूमि क्षेत्रफल 09.98 वर्गमीटर के एवज में नियमानुसार राशि ली जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–04 की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए जोनल विकास योजना–04 की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट अनुसार रखा जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 217 किस्म गै.मु. चाह, खसरा नं. 220 किस्म गै.मु. कुण्ड हेतु बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 के लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए शुदा भूमि पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर स्थित निर्माण के संबंध में राज्य सरकर के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही की 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 संख्या:–04 (437/18.08.2026)

विषय:– ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर के आवेदित खसरा नम्बर 216 रकबा 0.0126 है0, 217 रकबा 0.0126 है0, 219 रकबा 0.5691 है0, 220 रकबा 0.0126 है0 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की धारा 90ए व ले–आउट अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 18587)	जोन–बी
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु:–	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

1. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम में विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि के लगती हुई भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 216 किस्म गै.मु. पड़त, खसरा नं. 217 किस्म गै.मु. चाह, खसरा नं. 220 किस्म गै.मु. कुण्ड को सम्मिलित करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन किया गया है। उक्त भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन की कार्यवाही पृथक पत्रावली पर प्रक्रियाधीन है। खसरा नं. 219 व धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदित अन्य खसरा न. 216, 217, 220 का आपस में कोई सम्पर्क स्थापित नहीं होता है। प्रकरण में उपरोक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग संस्थानिक, मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग संस्थानिक एवं व्यावसायिक दर्शित है। नविवि के पत्र दिनांक 20.06.2025 मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 मे अंकित निम्न प्रावधान का उल्लेख किया गया हैः–

   "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 कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सड़क जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 में 36 मीटर दर्शित है एवं उक्त सड़क पर पूर्व में स्कीम नं. 07 (नेशनल गृ. नि. सहकारी समिति), स्कीम नं. 03 (जय अम्बे गृ. नि. सहकारी समिति), का अनुमोदन सड़क मार्गाधिकार 30 मीटर रखते हुए किया जा चुका है। प्रकरण में उक्त सड़क का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना व पूर्व कमिटमेन्ट अनुसार 30 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
6. बिन्दु संख्या 5 पर उल्लेखित सड़क के अलाईमेन्ट के सम्बन्ध में जोन द्वारा पूर्व कमिटमेन्ट व जोनल विकास योजना के परिपेक्ष्य में पुनः जांच करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 33.85 व.मी. भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। उक्त सड़क से प्रभावित भाग 0को समिति द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन की रिपोर्ट अनुसार जमाबन्दी अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 5691.00 व.मी. है एवं राजस्व मानचित्र अनुसार 5696.03 व.मी. है, इस प्रकार 05.03 व.मी. भूमि बढ़ी हुई उपलब्ध है। प्रकरण में उक्त बढ़ी हुई भूमि के क्षेत्रफल के एवज में राशि लिये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के 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 जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित है। उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.:
24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

11. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण में आवेदक से टाउनशिप पॉलिसी 2024 अनुसार ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि राशि की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाकर प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा 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 प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरा नं. 219 के साथ ही आवेदक के ही समीप स्थित भूखण्ड के खसरा नं. 216 किस्म गै.मु. पड़त, खसरा नं. 217 किस्म गै.मु. चाह, खसरा नं. 220 किस्म गै.मु. कुण्ड को सम्मिलित करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन किया गया है। धारा 54–ई के तहत समर्पित खसरा नम्बर 215, 218, 221, 222, 223, 224 एवं खसरा नं. 216, 217 एवं 220 हेतु पृथक से आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन की कार्यवाही पृथक पत्रावली पर प्रक्रियाधीन है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 04, 05, 07 व 09 से 13 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 मिश्रित प्रयोजनार्थ नियमानुसार धारा 90ए के आदेश खसरा नं. 219 हेतु जारी किये जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरें की बढी हुई भूमि क्षेत्रफल 05.03 वर्गमीटर की एवज में नियमानुसार राशि ली जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–04 की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए कमिटमेंट होने की स्थिति में उक्त सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट अनुसार रखा 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–05 (437/18.08.2026)

विषयः– भैरव गृ.नि.स.स.लि. की योजना आदिनाथ नगर के भूखण्ड़ संख्या 144 के संशोधित लीजडीड जारी करने बाबत। (राजकाज 461917)	जोन–07

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. भैरव गृ.नि.स.स.लि. की योजना आदिनाथ नगर के भूखण्ड संख्या 144 क्षेत्रफल 180.52 वर्गगज का जेडीए फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 26.11.2025 को आवेदिका श्रीमती परमेश्वरी कसवाँ पत्नी श्री ले. कर्नल बी.डी. सिंह के पक्ष से जारी किया गया।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

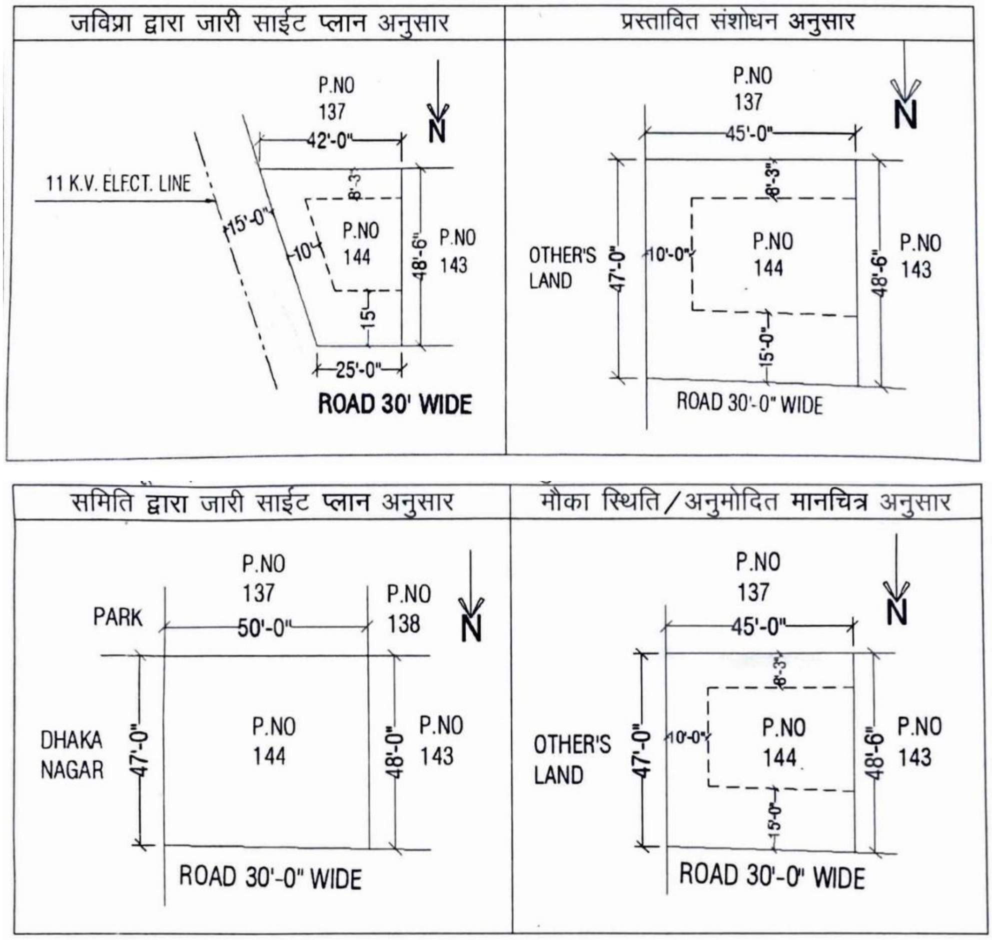
2. वर्तमान में भूखण्डधारी श्रीमती परमेश्वरी कसवा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड से HT लाईन हटने के बाद सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा जारी किये जाने हेतु ऑन लाईन एप्लिकेशन नं 271971 से आवेदन किया गया है।

3. सोसायटी द्वारा दिनांक 07.07.1998 क्षेत्रफल 261 वर्गगज का आवंटन पत्र आवेदिका श्रीमती परमेश्वरी कसवाँ पत्नी श्री ले. कर्नल बी.डी.सिंह के नाम से जारी किया गया है।

4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट पैरा 26/एन अनुसार मौके पर उपलब्ध डिमार्केशन अनुसार भूखण्ड की माप का स्कैच संलग्न है। भूखण्ड से एच.टी. लाईन हटाई जा चुकी है। भूखण्ड रिक्त है।

5. अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 144 सृजित/अनुमोदित है एवं निम्नानुसार नोट अंकित है– "HT LT LINE से प्रभावित भूखंडों का नियमन नहीं किया जावे।''

6. प्रकरण में भूखण्ड़ की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार है:–



कनिष्ठ अभिंयता की रिपोर्ट अनुसार मौके से से HT लाईन हटाई जा चुकी है। पूर्व में HT लाईन से प्रभावित क्षेत्र को छोड़ते हुए लीजडीड जारी की गई है।

आवेदक द्वारा एच.टी.लाइन हटने के फलस्वरुप संशोधित लीज डीड जारी करने हेतु आवेदन किया गया है अतः प्रकरण में संशोधित लीज डीड जारी करने से पूर्व योजना मानचित्र में संशोधन BPC-LP समिति स्तर से अपेक्षित है अथवा नहीं के सम्बन्ध में BPC-LP शाखा से मार्गदर्शन हेतु पत्रावली भिजवाई गयी है।

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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में एचटी लाईन से प्रभावित भूमि को छोडते हुए लीजडीड जारी की गई थी। जोन की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में एचटी लाईन हटा दी गई है। अतः प्रकरण में एचटी लाईन से प्रभावित भाग जो पूर्व में गैर अनुमोदित रखा गया था, को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण भाग का पट्टा दिये जाने हेतु निवेदन किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा योजना के विक्रय व गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल के सम्बन्ध में सुनिश्चितता कर प्रकरण में नियमानुसार मानचित्र संशोधन की कार्यवाहीं करते हुए अग्रिम कार्यवाहीं जोन स्तर से हीं किया 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 समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में एचटी लाईन से प्रभावित भूमि को छोडते हुए लीजडीड जारी की गई थी। जोन की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में एचटी लाईन हटा दी गई है। अतः प्रकरण में एचटी लाईन से प्रभावित भाग जो पूर्व में गैर अनुमोदित रखा गया था, को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण भाग का पट्टा दिये जाने हेतु निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन स्तर पर एचटी लाईन मौके पर नही होने की सुनिश्चितता कर, योजना का कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल नियमानुसार मापदण्डों के अनुसार होने पर, योजना के मूल मानचित्र में इस बैठक में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन करते हुए, प्रश्नगत भूखण्ड सं. 144 की संशोधित लीज डीड जारी किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—06 (437 / 18.08.2026)

विषयः—ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1249 से 1264, 1267, 1268, 1269 / 1, 1270 / 1, 1271, 1272 / 1, 1275 / 1, 1276 / 1, 1277 / 1, 1059 से 1067 क्षेत्रफल 86700.00 वर्ग मीटर (8.67 हैक्ट.) के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज 464147) — **जोन—09**

धारा 90 ए / बी आदेश दिनांकः— 90A / JDA / 2025—26 / 100249 निर्णय दिनांक 01.06.2026 एवं जविप्रा / उपा. / जोन—09 / 2026 दिनांक 14.05.2026

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांकः— 01.07.2026

जोन स्तरीय समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन कर निम्न तथ्य नोट किये गये हैंः—

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। प्रश्नगत प्रकरण में केटेगिरी—सी का पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित
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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

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. प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष–2011 में फार्महाउस प्रयोजनार्थ जारी धारा 90बी के आदेश क्षेत्रफल 6.56 हैक्ट. को संशोधित कर संशोधित धारा 90ए के आदेश दिनांक 14.05.2025 वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गयें। आवेदक द्वारा उक्त धारा 90ए के आदेश एवं दिनांक 01.06.2026 को जारी धारा 90ए के आदेश क्षेत्रफल 2.11 हैक्ट. को सम्मिलित करते हुए कुल 8.67 हैक्ट. पर व्यावसायिक योजना प्रस्तावित की गयी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की रिंग रोड़ परियोजना से लगते हुए प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क जो कि मौके पर बी.टी सड़क के रूप में विकसित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि दो भागों में स्थित है। उक्त दोनों भागो के मध्य जविप्रा स्वामित्व का खसरा नं. 1579 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में उक्त खसरे की अल्प भूमि को योजना में सम्मिलित करते हुए उक्त भाग पर पार्किंग की भूमि, व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। पत्रावली में गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत खसरें पर मौके पर सड़क सचांलित दर्शित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार गै.मु. रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि में से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क के दक्षिण दिशा की ओर स्थित भाग का भू–उपयोग जोनल विकास योजना के अनुसार 15 मीटर गहरायी तक सेक्टर व्यावसायिक व शेष आवासीय दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा सेक्टर व्यावसायिक भाग की गणना जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार 75:25 के अनुपात में नहीं की गयी है। प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक भाग की गणना जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार की जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पब्लिक यूटिलिटी हेतु प्रस्तावित भूखण्डों को अनियमित आकार में रखा गया है। उक्त भूखण्डों को नियोजन व उपयोग में लिये जाने के दृष्टिगत नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में योजना के दक्षिणी भाग में स्थित पार्क क्षेत्रफल 2041.48 को अनियमित आकार में रखा गया है। उक्त पार्क की भूमि को नियोजन व उपयोग में लिये जाने के दृष्टिगत नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में व्यावसायिक भूखण्डों के ब्लॉकों के मध्य पार्किंग हेतु पृथक–पृथक भूमि प्रस्तावित की गई है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 3.2.2 (तालिका के बिन्दु सं. 03) के अनुसार प्रस्तावित योजना का 10 प्रतिशत क्षेत्र सार्वजनिक पार्किंग लॉट हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर व इससे अधिक सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों का मिश्रित व व्यावसायिक उपयोग नही किया जा सकता है। प्रस्तावित येाजना मानचित्र में 18 मीटर व इससे अधिक सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों के उपयोग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

11. 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। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु प्लानिंग प्रस्तुत 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।

12. आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में अल्प भाग का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। उक्त भाग में आवेदक द्वारा आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में व्यावसायिक योजनाओं में आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। अतः उक्त के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

13. आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 एवं 18 मीटर सड़कों से प्रभावित भाग को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष–2011 में फार्महाउस प्रयोजनार्थ जारी धारा 90बी के आदेश क्षेत्रफल 6.56 हैक्ट. को संशोधित कर संशोधित धारा 90ए के आदेश दिनांक 14.05.2025 वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गयें। आवेदक द्वारा उक्त धारा 90ए के आदेश एवं दिनांक 01.06.2026 को जारी धारा 90ए के आदेश क्षेत्रफल 2.11 हैक्ट. को सम्मिलित करते हुए कुल 8.67 हैक्ट. पर व्यावसायिक योजना प्रस्तावित की गयी है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व में राज्य सरकार को धारा 90बी के प्रकरणों में संशोधन अथवा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में मार्गदर्शन हेतु निम्नानुसार पत्र प्रेषित किया गया हैः–

''नविवि के परिपत्र दिनांक 04.07.2012 में उल्लेख है कि 90बी की कार्यवाही के पश्चात भी भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए की जा सकती है, जबकि कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के पत्र दिनांक 27.02.2026 एवं राजस्थान भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 में 90बी / 90ए शुदा भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन बाबत स्पष्ट उल्लेख नही है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

अतः नविवि के परिपत्र दिनांक 04.07.2012 एवं कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के पत्र दिनांक 27.02.2026 में उल्लेखित तथ्यों में अस्पष्टता होने से प्रकरण में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 46वीं बैठक दिनांक 02.062026 में लिये गये निर्णय अनुसार मार्गदर्शन प्रदान कराने का श्रम करावे।''

उक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि उक्त राज्य सरकार को प्रेषित पत्र के संबंध में मार्गदर्शन प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–07 (437 / 18.08.2026)

विषयः– श्री हर्षित गोयल, तेजेन्द्र शर्मा, पुष्पेन्द्र, श्रीमती मंजू सिंघल जरिये मु.आम अरूण गोयल एवं श्री अभिषेक मेठी द्वारा ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1497 रकबा 0.58 हैक्ट. में से 2343.21 वर्गमीटर, खसरा सं. 1502 रकबा 1.27 हैक्ट., खसरा नं. 2117 / 1501 रकबा 0.07 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 15743.21 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 462007)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा 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।
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. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 23.04.2025 क्षेत्रफल 0.58 **हैक्ट. में से 2343.21 वर्गमीटर** एवं आदेश दिनांक 22.06.2026 की सम्पूर्ण भूमि पर योजना अनुमोदन चाहा गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 4.1 के उपबिन्दु (viii) में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है'–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

“The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90-A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it.”

प्रकरण मे उक्त प्रावधान अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सम्पूर्ण धारा 90ए की भूमि के अनुसार रखते हुए संशोधित मानचित्र लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 23.04.2025 को जारी किये गये हैं। उक्त आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. 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 आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम पंवालिया से ग्राम जयसिंहपुरा रूपावास को जाने वाली एवं जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक, जो मोके पर 12 मीटर मय 3.75 मीटर डामर निर्मित है, से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक में निहित खसरा नं. 1496 किस्म बारानी–1 निजी खातेदारी में दर्ज है। उक्त पहुॅच को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित येाजना मानचित्र में उत्तर दिशा की ओर भूखण्ड सं. 22 व 23 के मध्य से दक्षिण दिशा की ओर भूखण्ड सं. 71 व पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि के मध्य तक प्रस्तावित 09 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 09 मीटर सडक को योजना के मध्य में स्थित 12 मीटर सडक के जंक्शन से उत्तर दिशा की ओर 12 मीटर की चौडाई में रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पी.यू. नियमित आकार में रखा 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 नोट किया गया कि प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 23.04.2025 क्षेत्रफल 0.58 हैक्ट. में से 2343.21 वर्गमीटर एवं आदेश दिनांक 22.06.2026 की सम्पूर्ण भूमि पर योजना अनुमोदन चाहा गया है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 04, 05, 06, 08 व 10 से 12 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि एवं धारा 90ए के आदेशों में शेष रही भूमि हेतु दो पृथक–पृथक आदेश जारी करते हुए संशोधित धारा 90ए की कार्यवाही की जावें एवं इस हेतु नियमानुसार उपविभाजन एवं पुनर्गठन शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में उत्तर दिशा की ओर भूखण्ड सं. 22 व 23 के मध्य से दक्षिण दिशा की ओर भूखण्ड सं. 71 व पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि के मध्य तक प्रस्तावित 09 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में योजना के मध्य में स्थित 12 मीटर सडक के जंक्शन से उत्तर दिशा की ओर 12 मीटर की चौडाई में रखी 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (437/18.08.2026)</u>

विषयः– श्री मुकेश शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा, श्री मुकेश यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव, श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री रामेश्वर तथा श्री विनायक एसोसिएटस जरिये पार्टनर विष्णु कुमार गुप्ता पुत्र राम गोपाल गुप्ता द्वारा ग्राम दौलतपुरा, तहसील सांगानेर जयपुर के खसरा नं. 282 रकबा 1.08 में से 0.77, खसरा नं. 283 रकबा 0.28, खसरा नं. 284 रकबा 0.48, खसरा नं. 285 रकबा 0.15 कुल किता 04 कुल रकबा 1.6800 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 454363)	जोन–11

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही तीन व्यक्तियों व एक कम्पनी के पक्ष में जारी किये गये है एवं आवेदन भी उक्त व्यक्तियों व कम्पनी द्वारा ही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सम्मिलित कम्पनी द्वारा केटेगिरी डी का पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में शेष आवेदकों के पंजीयन के संबंध में समिति द्वारा 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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064
v-1.0

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

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

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार सीमा से बाहर दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार ग्रामीण व अल्प भाग में यू–2 एचआईजेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार ग्रामीण व 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 दौलतपुरा, तहसील सांगानेर की मूल आबादी के खसरा नंबर 315 के 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम प्रेमपुरा से ग्राम सिराणी जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक जिसका मौके पर ROW 12 मीटर उपलब्ध है एवं 3.75 मीटर बीटी निर्मित है, से पहुॅच उपलब्ध है। उक्त सडक निजी खातेदारी के खसरों पर निर्मित है, जिस पर जोन रिपोर्ट अनुसार कोई कमिटमेंट नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक को पहुॅच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने एवं टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2. (vii-b) अनुसार उक्त ग्रामीण सडक का मार्गाधिकार निर्धारित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा पर पूर्व से पश्चिम की ओर मौके पर विद्यमान सडक स्थित है। प्रश्नगत सडक पर प्रस्तावित योजना के भूखण्ड सं. 01, 32 व 33 स्थित है। जोन द्वारा उक्त सडक पर आवेदित भूमि के पूर्व दिशा मे निजी खतेदारी की आवासीय योजना शांति एंक्लेव अनुमोदित की गई है जिसमे दक्षिण दिशा मे ज़ोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सडक गुजर रही है, जो की आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे बाहर स्थित है, जिसके अलाइमेन्ट से आवेदित भूमि प्रभावित नहीं होती है, प्रकरण मे उक्त मौके की सड़क पर अन्य कोई कमीटमेंट नहीं किया गया है, का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक के मार्गाधिकार निर्धारण के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि नियमित आकार में रखी जानी प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में पार्किंग व आवागमन 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।
8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

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

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 02, 03 व 06 से 10 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में सभी आवेदकों द्वारा पंजीयन प्रमाण पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम प्रेमपुरा से ग्राम सिराणी जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक एवं आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा पर पूर्व से पश्चिम की ओर मौके पर विद्यमान सडकों का मार्गाधिकार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii) अनुसार 18 मीटर (सडक के मध्य से 9–9 मीटर) कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार निर्धारण की प्रक्रिया में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में उक्त सडक 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. **प्रकरण में प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखंड में पार्किंग व आवागमन हेतु लेते हुए, प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार 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–09 (437/18.08.2026)

विषयः– पर्लस्काई रीयल स्टेट प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री गिरीश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा द्वारा – ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1158 रकबा 0.45 हैक्ट. ख.नं. 1159 रकबा 0.42 हैक्ट. ख.नं. 3037/1160 रकबा 0.6855 हैक्ट. किता 03 कुल रकबा 1.5555 हैक्ट. मे से 1.1762 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''सिद्धांत एनक्लेव'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत (राजकाज नं.108423)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में शहरों के संग अभियान के अंतर्गत जारी विभागीय आदेश दिनांक 10.06.2026 एवं तत्पश्चात् दिनांक 15.06.2026 को जारी स्पष्टीकरण आदेश में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

" जिन प्रकरणों में नई टाउनशिप पॉलिसी–2024 आने से पूर्व 90–ए की कार्यवाही हो गई थी, उन समस्त प्रकरणों में अभियान अवधि के दौरान स्थानीय स्तर पर पुरानी टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार ले–आउट प्लान अनुमोदन किया जावेगा। किन्तु शुल्क की गणना टाउनशिप पॉलिसी–2024 में निर्धारित लेय समस्त दरों के अनुसार की जानी होगी।"

प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.01.2024 को जारी किये गये है एवं वर्तमान में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार अनुमोदन हेतु ले–आउट मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश दिनांक 03.01.2024 को जारी किये गयें। उक्त धारा 90–ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.01.2024 क्षेत्रफल 1.5555 हैक्ट. मे से 1.1762 हैक्ट पर योजना अनुमोदन चाहा गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. 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 कलवाडा की मूल आबादी के खसरा नंबर 910 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम कलवाडा की 250 फीट सेज सडक से ग्राम कलवाडा को जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर स्थित है, जो मौके पर 12 मीटर की चौडाई में उपलब्ध है एवं 3.75 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक का मार्गाधिकार पूर्व में 18 मीटर रखते हुए योजना केशवम होमलैण्ड–प्रथम का अनुमोदन किया जा चुका है एवं उक्त सडक में निहित खसरा नं. 1143 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा स्वामित्व में दर्ज है। उक्त पहूँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. बिन्दु संख्या–05 पर उल्लेखित सड़क को खसरा नं. 1143 किस्म गै.मु.रास्ता के मध्य बिन्दु से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुए 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पार्क के उत्तरी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना के आवासीय भूखण्ड स्थित है। बीपीसी–एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रस्तावित योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम होने के कारण प्रस्तावित योजना के आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य 3.00 मीटर की लेन प्रस्तावित करते हुए उक्त लेन के क्षेत्रफल को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित कर गणना किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में पार्किंग, दुकानों व आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध में उक्त भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को पार्क के मध्य प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि अन्यत्र रखी जानी प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

11.प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

12.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 व 04 से 12 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि एवं धारा 90ए के आदेशों में शेष रही भूमि हेतु दो पृथक–पृथक आदेश जारी करते हुए संशोधित धारा 90ए की कार्यवाही की जावें एवं इस हेतु नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रकरण में प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखंड में पार्किंग व आवागमन हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए, प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार राशि ली जावें।**
4. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (437/18.08.2026)</u>

विषयः– श्रीमती मोनिका गर्ग पत्नी वीरेन्द्र गर्ग द्वारा ग्राम जगतश्रवणपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 190/162 रकबा 0. 1768 हैक्ट., कुल किता 01 कुल रकबा 0.1768 हैक्ट. के आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए करने की स्वीकृति मय आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 216075)	**जोन–11**

<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। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय व आंशिक PUBLIC & SEMI PUBLIC (COMMITMENTS) दर्शित है। जोन द्वारा संलग्न जविप्रा द्वारा अनुमोदित शिव विहार–सी व आवेदित भूमि को सुपरईम्पोज करते हुए संलग्न मानचित्र में उक्त योजना का सुविधा क्षेत्र आवेदित भूमि के आधिकांश भाग से ऑवरलैप दर्शित है। जोन की रिपोर्ट पैरा 26/एन अनुसार योजना शिव विहार सी–ब्लॉक के मानचित्र मे खसरा नंबर 162/2 की शैप एवं राजस्व मानचित्र मे खसरा नंबर 162/2 की शेप मे भिन्नता है ,आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र खसरा 190/162 राजस्व मानचित्र अनुसार सही है। उक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना शिव विहार–सी से 9 मीटर ग्रेवल सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2. में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:– "IN CASE WHERE LAND IS LOCKED BY PREVIOUSLY APPROVED LAYOUT PLANS AND 12 M APPROACH ROAD IS NOT POSSIBLE] THEN IN SUCH CASES THE CONCERNED ULB SHALL GRANT FOR PERMISSION RELAXATION IN APPROACH ROADWIDTH] BUT THE WIDTH OF SUCH ACCESS ROAD WILL NOT BE LESS THAN 9 M."

   पत्रावली में संलग्न कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में शिव विहार विस्तार व पश्चिम दिशा में शिव विहार–बी ब्लॉक तथा दक्षिण दिशा की ओर शिव विहार–सी ब्लॉक योजनाऐं अनुमोदित है। आवेदित भूमि के उत्तर व पश्चिम दिशा की ओर अनुमोदित योजनाओं व आवेदित भूमि के मध्य अन्य भूमि स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त स्थिति को लैंड लॉक की स्थिति में मान्य किये जाने एवं 09 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का 191.60 वर्गमीटर AREA SHORT IN REVENUE MAP दर्शित है। उक्त 191.60 वर्गमीटर AREA SHORT IN REVENUE MAP भाग को छोडते हुए शेष भूमि पर मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पूर्व अनुमोदित योजना शिव विहार–सी ब्लॉक के अनुमोदित मानचित्र में सुविधा क्षेत्र की भूमि दर्शायी गई है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि पर आवेदक का स्वयं का कब्जा है एवं योजना शिव विहार–सी ब्लॉक में दर्शित सुविधा क्षेत्र मौके पर भिन्न स्थिति में सृजित है, जिस पर पानी की टंकी निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा योजना शिव विहार–सी ब्लॉक में दर्शित सुविधा क्षेत्र के क्षेत्रफल व योजना के खसरों से अन्य खसरों पर ऑवरलैप नहीं होने की सुनिश्चितता की जाकर, मास्टर प्लान शाखा के परीक्षण उपरान्त योजना मानचित्र में नियमानुसार संशोधन किया जावें। योजना शिव विहार–सी ब्लॉक के मूल योजना मानचित्र पर हो

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

रहे संशोधन को रिकॉर्ड करते हुए, उक्त को अंकन की त्रुटी मानते हुए मास्टर प्लान शाखा में अंकन करवाया जावें। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (437 / 18.08.2026)</u>

विषयः– मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चन्द जैन द्वारा ग्राम रामजीपुरा वांस नेवटा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 64, 404 / 92, 63, 414 / 92, 416 / 93, 112, 63 / 1, 111 एवं 111 / 1 कुल किता 09 कुल रकबा 1.7477 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "VRB SUKOON" योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 462859)	**जोन–11**

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 06.07.2026 को पप्पु लाल बैरवा, मीरा देवी, मुकेश कुमार बैरवा, राजु बैरवा, अजय कुमार बैरवा, केशर लाल, रतन लाल, भंवर लाल बैरवा, रामनिवास कटारिया एवं शंकर लाल बैरवा के पक्ष में जारी किया गया। उक्त खातेदारों द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 15.07.2026, 14.07.2026, 15.07.2026 14.07.2026, 17.07.2026, 15.07.2026, 14.07.2026, 14.07.2026 एवं 17.07.2026 के माध्यम से उक्त भूमि का बेचान आवेदक मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चन्द जैन के पक्ष में किया गया है। वर्तमान में मैसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चन्द जैन द्वारा ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा बी केटेगिरी का पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

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

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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

4. 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 रामजीपुरा वांस नेवटा की मूल आबादी के खसरा नंबर 30 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपॉर्ट अनुसार आवेदित भूमि 250 फीट रोड (ग्राम मोठया की ढाणी से नेवटा प्रेमपुरा को जाने वाली) पर स्थित है, जो मौके पर 12 मीटर की चौडाई में उपलब्ध है एवं जिसमे 3.75 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित है, से पहुँच मार्ग प्राप्त होता है। उक्त पहुँच मार्ग सडक जविप्रा स्वामित्व के ख.स. 79/312 एवं 80/313 (किस्म गै. मु.सडक) एवं निजी खातेदारी की ख.सं. 403/92 और आवेदित भूमि पर निर्मित है। उक्त सडक का मार्गाधिकार पूर्व में 18 मीटर रखते हुए योजना VRB AMBER PHASE 1 का अनुमोदन किया जा चुका है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र को अनियमित आकार में रखा गया है। उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि को नियोजन व उपयोग में लिये जाने के दृष्टिगत नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र के पश्चिमी भाग की ओर प्रस्तावित 09 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 64 व 79 के स्थान पर निरन्तरता में कायम करते हुए 18 मीटर सडक से लिंक किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर व इससे अधिक सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों का मिश्रित व व्यावसायिक उपयोग नही किया जा सकता है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18 मीटर सडकों के जंक्शन पर भूखण्ड सं. सी–1 व सी–6 (व्यावसायिक) प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में पार्किंग, दुकानों व आवागमन हेतु र्प्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध में उक्त भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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 व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 से 07 व 09 से 13 को मान्य करते हुये, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "VRB SUKOON" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः— 1. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र व पार्क में बदलाव कर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। 2. प्रश्नगत योजना में आवेदित भूमि के पश्चिमी भाग की ओर प्रस्तावित 09 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 64 व 79 के स्थान पर निरन्तरता में कायम करते हुए 18 मीटर सडक से लिंक किया जावें। 3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18 मीटर सडकों के जंक्शन पर भूखण्ड सं. सी—1 व सी—6 (व्यावसायिक) के स्थान पर आवासीय भूखण्ड सृजित किया जावें। 4. प्रकरण में प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखंड में पार्किंग व आवागमन हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए, प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार 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।

<u>एजेण्डा संख्याः—12 (437/18.08.2026)</u>

विषयः— ग्राम देवीसिंहपुरा, तहसील साँगानेर जिला जयपुर खसरा नं. 13 रकबा 0.2000 हैक्टयर खसरा नं. 14 रकबा 0.0200 हैक्टयर, खसरा नं. 15 रकबा 1.4000 हैक्टयर खसरा नं. 16 रकबा 0. 0400 हैक्टयर खसरा नं. 17 रकबा 0.6700 हैक्टयर खसरा नं. 23/322 रकबा 0. 1400 हैक्टयर खसरा नं. 414/23 रकबा 0.1000 हैक्टयर कुल किता 7 कुल रकबा 2.5700 हैक्टयर. व पूर्व में जारी वेयर हाउस एकल पटटा के खसरा संख्या 974 से 985, 987, 990, 991 क्षेत्रफल 85516.50 वर्गमीटर सहित कुल क्षेत्रफल 109288.25 वर्गमीटर भूमि पर वेयरहाउस (इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्टस) प्रयोजनार्थ संशोधित एकल भूखण्ड का ले आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 404489)	जोन—11
प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी की 433वी बैठक दिनांक 23.06.2026 में रखा जाकर पूर्व में वेयरहाउस प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे के विस्तार के रूप में धारा 90ए की कार्यवाहीं किये जाने हेतु समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया — *''समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को पूर्व जारी वेयरहाउस प्रयोजनार्थ पट्टाशुदा भूखण्ड के विस्तार के रूप में स्थित होने के कारण, प्रकरण में पृथक से प्रावधान निर्धारित किया जाना आवश्यक नही है। अतः समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि पर वेयरहाउस उपयोग को मान्य करते हुए, धारा 90ए की नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर किये जाने बाबत् जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।''* उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 19.07.2026 को प्रकरण में विस्तार हेतु प्रस्तावित भूमि के धारा 90ए के अन्तर्गत आदेश जारी किये गये है। <u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

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. प्रकरण में धारा 90ए आदेश इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्टस प्रयोजनार्थ दिनांक 19.07.2026 कुल रकबा 2.57 हैक्ट. में से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202601135004080 दिनांक 20.07. 2026 द्वारा श्री भरतलाल वर्मा पुत्र श्री सुमरत्या वर्मा द्वारा मैसर्स केएमआरए एसोसिएट्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता पारितोष मिगलानी को बेचान किया गया है। वर्तमान में उक्त खातेदार द्वारा आवेदन किया गया है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम सिराणी से देवीसिंहपुरा को जाने वाली सडक जो 16.66 मीटर चौडाई की बीटी सडक निर्मित हैं, जिसका आरओडब्ल्यू मोके पर 48 मीटर उपलब्ध है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में पूर्व में जारी एकल भूखण्ड की लीजडीड अनुसार जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि 2082.52 वर्गमीटर थी, जो कि वर्तमान में प्रस्तुत नवीन सर्वे के अनुसार 2759.74 व.मी. है, जिसे सड़क मार्गाधिकार हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित वेयर हाउस एकल भूखण्ड में ग्राम देवीसिंहपुरा के खसरा नं. 16 रकबा 0.0400 हैक्ट. एवं खसरा नं. 982 रकबा 0.0400 हैक्ट. किस्म गै.मु. चाह की भूमि आ रही है, जिसे वर्षा जल संग्रहण हेतु आवेदक से खुला क्षेत्र रखवाया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करवाये जाने के उपरान्त ही संशोधित लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी वेयर हाउस एकल पटटा के खसरा संख्या 974 से 985, 987, 990, 991 क्षेत्रफल 85516.50 वर्गमीटर व वर्तमान धारा 90ए शुदा भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। अतः प्रकरण में संशोधन/पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. जोनल विकास योजना–16 की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण में पूर्व में जारी एकल भूखण्ड व नवीन धारा 90ए शुदा भूमि का 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में इकजाई रूप से जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक पर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (भवन मानचित्र) द्वारा अनुमोदित किये गये मानचित्रों को इकजाई रूप से प्रस्तावित एकल भूखण्ड हेतु संशोधित किया जाना प्रस्तावित है।
12. 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 RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

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 विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 04 से 07 व 09 से 13 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में वेयरहाउस (इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्टस) प्रयोजनार्थ संशोधित एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–** **1. प्रस्तावित वेयर हाउस एकल भूखण्ड में ग्राम देवीसिंहपुरा के खसरा नं. 16 रकबा एवं खसरा नं. 982 किस्म गै.मु. चाह की भूमि के संबंध में बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की 427वी बैठक दिनांक 06.04.2026 मे लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही की जावें।** **2. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।** **3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करवाये जाने के उपरान्त ही संशोधित लीजडीड जारी की जावें।** **4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पुनर्गठन एवं संशोधन होने के फलस्वरूप प्रकरण में कुल क्षेत्रफल 109288.25 वर्गमीटर भूमि पर वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन बाबत् राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।** **5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–13 (437/18.08.2026)

विषयः– आवेदक हैप्पी रियलअर्थ एल.एल.पी. पार्टनर राजेश कुमार पुत्र श्री दीप चन्द वर्मा एवं रोयलक्स ग्रीनअर्थ एल.एल.पी. पार्टनर राजेश कुमार पुत्र श्री दीप चन्द वर्मा द्वारा ग्राम बेगस तहसील कालवाड़ के खसरा नम्बर 767/1, 1059/767, 1053/765, 1025/767 कुल किता 04 रकबा 2.9617 हैक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना ''बेगस ग्रीन विस्तार'' के मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 454089)	**जोन–12**
प्रकरण में बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं एवं पत्रावली में संलग्न चेकलिस्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि ग्राम बेगस के मूल आबादी (खसरा संख्या 809) के 500 मीटर परिधि में स्थित होने का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रश्नगत भूमि ग्राम बेगस के मूल आबादी में स्थित होने के क्रम में उक्त भूमि पर न.वि.वि. के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 तहत आवासीय प्रयोजन मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को वर्तमान में मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना हैप्पी ग्रीन्स की 12 मीटर (इंटरलॉकिंग सीमेंट ब्लॉक) सड़क से एवं अन्य ग्रामीण सड़क जो मौके पर पावर हाउस से आवेदित भूमि तक सी.सी. सड़क (मौके पर निर्मित	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

3.45 मी.) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसे प्रश्नगत योजना मानचित्र में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं।

उक्त विद्यमान सड़क को टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 18 मीटर किये जाने हेतु ज़ोन द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं, परन्तु उक्त सड़क को कहा से कहा तक 18 मीटर किया जाना है, के संबंध में ज़ोन द्वारा टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त वर्णित विद्यमान सड़क को 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 297.48 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित हैं एवं 258.31 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर दर्शित भूमि एवं लैंड लॉस भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय योजना का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण बीपीसी (एलपी) की 434वीं बैठक दिनांक 03.07.2026 में प्रकरण हेतु निम्न निर्णय लिया गयाः–
''प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी के भूखण्ड उपयोगितां के दृष्टिगत सही आकार में प्रस्तावित नही किये गये है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी के भूखण्ड को उपयोगिता के दृष्टिगत नियमित आकार में प्रस्तावित कर सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया ''

उक्त निर्णय के क्रम में जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रस्तुत मानचित्र में पार्क एवं प्ले ग्राउण्ड को नियमित आकार में रखा गया है। पब्लिक यूटिलिटी हेतु प्रस्तावित भूमि में त्रिभूजाकार आकृति की भूमि को भविष्य विस्तार हेतु प्रस्तावित कर दिया गया है। उपरोक्त तथ्यों के क्रम में योजना में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित कर ली गई है एवं योजना अनुमोदन योग्य है। प्रकरण को बीपीसी–एलपी की बैठक में रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

5. प्रकरण प्रकरण में दोनों आवेदक (हैप्पी रियलअर्थ एल.एल.पी. एवं रोयलक्स ग्रीनअर्थ एल.एल.पी.) के पार्टनर एक ही व्यक्ति (श्री राजेश कुमार) होने का उल्लेख हैं एवं एक आवेदक (हैप्पी रियलअर्थ एल. एल.पी.) द्वारा 'सी' केटेगरी का विकासकर्ता पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–
''समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि जविप्रा में प्राप्त हो रहे योजना मानचित्र के प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने योजना केवल मानचित्र जारी किया जा सकता है। उक्त अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप प्रश्नगत प्रकरणों में डीपीआर का अनुमोदन जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी एवं जोन उपायुक्त द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रमाणित की जावें। अनुमोदित डीपीआर के अनुरूप जन सुविधा की भूमि पर हो रहे प्लानिंग का अंकन योजना के अनुमोदित मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भाग पर प्लानिंग हेतु मापदण्ड / मार्गदर्शन बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा पृथक से किया जावेगा। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत योजना हेतु कैम्प प्रस्तावित किया जावे एवं प्रश्नगत योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्तानुसार कार्यवाही करने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। ''
उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

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

7. प्रकरण में निर्धारित 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

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।
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 को वर्तमान में मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना हैप्पी ग्रीन्स की 12 मीटर (इंटरलॉकिंग सीमेंट ब्लॉक) सड़क से एवं अन्य ग्रामीण सड़क जो मौके पर पावर हाउस से आवेदित भूमि तक सी.सी. सड़क (मौके पर निर्मित 3.45 मी.) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसे प्रश्नगत योजना मानचित्र में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 व 03 से 09 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 ''बेगस ग्रीन विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान ग्रामीण सड़क का मार्गाधिकार को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii) अनुसार 18 मीटर सडक के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर लेते हुए, प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में जविप्रा की अनुमोदित योजना हैप्पी ग्रीन्स में दर्शित 18 मीटर सडक के जंक्शन से उत्तरी दिशा में स्थित जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर तक, 18 मीटर मार्गाधिकार में कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार निर्धारण की प्रक्रिया में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में उक्त सडक 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. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर भूमि एवं लैंड लॉस भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय योजना का मानचित्र जारी किया जावें। 3. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–14 (437/18.08.2026)

विषयः– जविप्रा द्वारा अनुमोदित श्री गणपति गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गणेश नगर–16 (ब्लॉक सी) के भूखण्ड संख्या सी–115 क्षेत्रफल 178.33 वर्गगज, सी–116 क्षेत्रफल 166.67 वर्गगज, सी–141 क्षेत्रफल 494.64 वर्गगज, सी–142 क्षेत्रफल 419.37 वर्गगज एवं सी–143 क्षेत्रफल 407.55 वर्गगज कुल 1666.56 वर्गगज का आवासीय पुर्नगठन करने बाबत्। (राजकाज नं. 253513)	जोन–12

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. जविप्रा द्वारा अनुमोदित श्री गणपति गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गणेश नगर–16 (ब्लॉक सी) के भूखण्ड संख्या सी–115 क्षेत्रफल 178.33 वर्गगज के फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 03.06.2024 को श्रीमति सरोज पत्नि श्री शिव कुमार, भूखण्ड संख्या सी–116 क्षेत्रफल 166.67 वर्गगज के भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 03.06.2024 को मोनिका पुत्री वी.के. गोयल, भूखण्ड संख्या सी–141 क्षेत्रफल 494.64 वर्गगज के भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 24.05.2024 को रितु पुत्री ओ.पी. मित्तल, भूखण्ड संख्या सी–142 क्षेत्रफल 419.37 वर्गगज के भूखण्ड फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 24.05.2024 को मोनिका पुत्री वी.के.गोयल व भूखण्ड संख्या सी–143 क्षेत्रफल 407.55 वर्गगज की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 23.05.2024 को श्री शिव कुमार पुत्र स्व. श्री सुन्दरमल के नाम से जारी की गई।
2. आवेदक द्वारा अपलोड दस्तावेजो के अनुसार भूखण्ड संख्या सी–115 को जरिये रजिस्टर्ड वसीयतनामा दिनांक 27.02.2025 के श्रीमति सरोज देवी केडिया ने श्री शिव कुमार केड़िया पुत्र स्व. श्री सुन्दरमल केड़िया के नाम वसीयत की गई है। उक्त वसीयत के आधार पर भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 04.04.2025 को श्री शिव कुमार केडिया पुत्र स्व. श्री सुन्दरमल केडिया के नाम जारी किया गया है।
3. आवेदक द्वारा अपलोड दस्तावेजो के अनुसार भूखण्ड संख्या सी–115 को श्री शिव कुमार केडिया, भूखण्ड संख्या सी–116 श्रीमति मोनिका पुत्री श्री वी.के. गोयल, भूखण्ड संख्या सी–141 श्रीमति रितु पुत्री ओ.पी. मित्तल, भूखण्ड संख्या सी–142 श्रीमति मोनिका पुत्री श्री वी.के. गोयल व भूखण्ड संख्या सी–143 को शिव कुमार पुत्र स्व. श्री सुन्दरमल के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो के आधार पर (अलग–अलग विक्रय पत्र के अनुसार) दिनांक 08.12.2025 को श्री दीन दयाल शर्मा पुत्र श्री महावीर प्रसाद शर्मा को बेचान कर दिया गया।
4. आवेदक श्री दीन दयाल शर्मा पुत्र श्री महावीर प्रसाद शर्मा के द्वारा उक्त भूखण्डो का ऑनलाईन पुर्नगठन हेतु आवेदन किया गया है।
5. कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त है। जिसमें बाउन्ड्री वॉल निर्मित है।
6. आवेदित भूमि को मौके पर योजना की 30 फीट सड़क (मौके पर 5.5 मीटर चौड़ाई की टाइल्स ब्लॉक की निर्मित सड़क) एवं जेडडीपी की 30मीटर सड़क (मौके पर 9.30 मीटर + डिवाइडर + 9.30 मीटर चौड़ाई की दो लेन टाइल्स ब्लॉक की निर्मित सड़क) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
7. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प. 10 (65)नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 एवं जविप्रा के आदेश क्रमाँक डी–25 20/02/2026 भूखण्डों के उपविभाजन एवं पुनर्गठन के संबंध में जारी नियमों आदेशों व परिपत्रों के अनुसार परीक्षण किया गया है।
8. उक्त पुर्नगठन स्वीकृत होने की दशा में पुर्नगठन शुल्क नियमानुसार लेय है।
9. उक्त प्रकरण में मूल भूखण्ड व विभाजित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित तालिका व आरेख अनुसार दर्शित हैः–

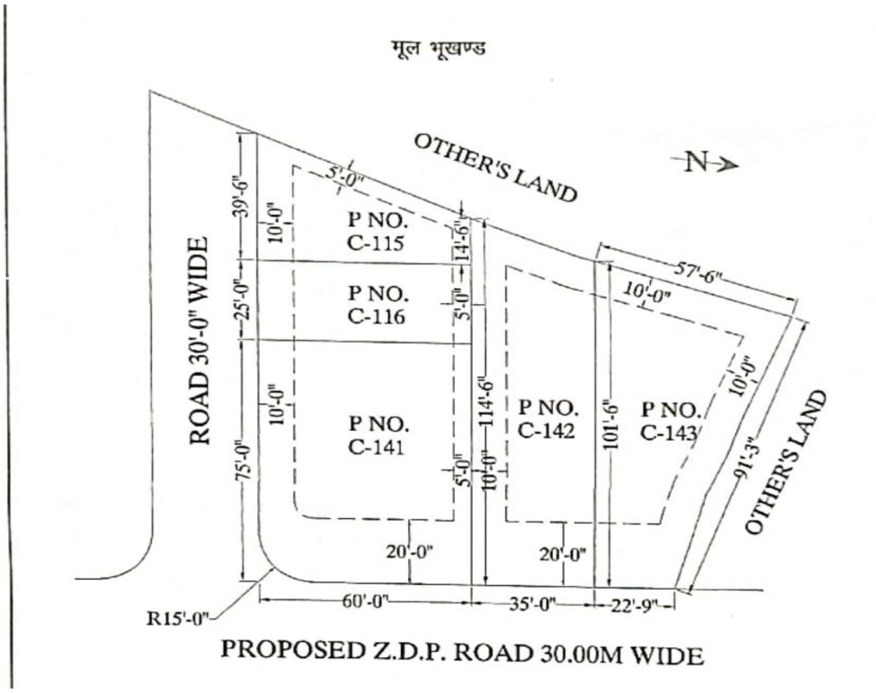
मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग.	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.ग.
सी–115	178.33	सी–115, सी–116, सी–141, सी–142, सी–143	1666.56
सी–116	166.67		
सी–141	494.64		
सी–142	419.37		

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

सी–143	407.55		



जविप्रा द्वारा अनुमोदित श्री गणपति गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गणेश नगर–16 (ब्लॉक सी) के भूखण्ड संख्या सी–115 क्षेत्रफल 178.33 वर्गगज, सी–116 क्षेत्रफल 166.67 वर्गगज, सी–141 क्षेत्रफल 494.64

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

वर्गगज, सी–142 क्षेत्रफल 419.37 वर्गगज एवं सी–143 क्षेत्रफल 407.55 वर्गगज कुल 1666.56 का पुर्नगठन किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक है। अतः प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया जाने हेतु समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक 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. पुनर्गठन हेतु मूल भूखण्डों मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
सी–115	178.33	10 फीट	–	5 फीट	5 फीट
सी–116	166.67	10 फीट	–	–	5 फीट
सी–141	494.64	20 फीट (30 मीटर सडक की ओर)	6 फीट 6 इंच	10 फीट (30 फीट सडक की ओर)	–
सी–142	419.37	20 फीट	–	10 फीट	10 फीट
सी–143	407.55	20 फीट	10 फीट	–	10 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
सी–115, सी–116 सी–141, सी–142 सी–143	1666.56	20 फीट (30 मीटर सडक की ओर)	15 फीट	15 फीट (30 फीट सडक की ओर)	15 फीट

भवन विनियम–2025 के अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
सी–115, सी–116 सी–141, सी–142 सी–143	1666.56	20 फीट (30 मीटर	15 फीट	15 फीट	15 फीट

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

		सडक की ओर)		(30 फीट सडक की ओर)	

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

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

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

5. जोन द्वारा भूखण्ड सं. 141 के पार्श्व सैटबेक–1 में सैटबेक 5 फीट अंकित किया गया है किन्तु जारी साईट प्लान में 6 फीट 6 इंच अंकित है। अतः भूखण्ड का सैटबेक जारी साईट प्लान अनुसार मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
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 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 श्री गणपति गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गणेश नगर–16 (ब्लॉक सी) के भूखण्ड संख्या सी–115 क्षेत्रफल 178.33 वर्गगज, सी–116 क्षेत्रफल 166.67 वर्गगज, सी–141 क्षेत्रफल 494.64 वर्गगज, सी–142 क्षेत्रफल 419.37 वर्गगज एवं सी–143 क्षेत्रफल 407.55 वर्गगज कुल 1666.56 वर्गगज का आवासीय पुर्नगठन स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–15 (437/18.08.2026)

विषयः–मैसर्स एमआरएस इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री रामकृष्ण शर्मा पुत्र श्री रामनारायण शर्मा निवासी– 2024, भट्टो की गली पुरानी विधानसभा के सामने सीताराम जी का मन्दिर, जयपुर द्वारा ग्राम–सिरसी, तहसील–जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2710/2690 रकबा 0.2562 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नंः 460136)	**जोन–12**

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में कॉमर्शियल दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए आदेश दिनांक 25.05.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई है।

3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड़ से सिरसी गाँव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी.टी. निर्मित) से होते हुये जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी.टी. निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सड़क (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
सर्वे मानचित्र तथा ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा संख्या 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 (किस्म गै. मु. रास्ता) जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को प्रस्तावित पहुँच को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना राधा विहार स्थित है। अनुमोदित आवासीय योजना राधा विहार के मानचित्र में योजना के उत्तरी दिशा में 40 फीट (12 मीटर) सडक दर्शायी गयी है। उक्त सडक पर जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सड़क प्रस्तावित है। अतः जेडडीपी सडक का अलाईनमेन्ट बिन्दु संख्या डी एवं ई के मध्य कमिटमेन्ट (अनुमोदित आवासीय योजना राधा विहार) के अनुसार, बिन्दु संख्या ई को जेडडीपी अलाईनमेन्ट के बिन्दु संख्या एफ में मिलाते हुए एवं बिन्दु संख्या ए से बी पर मौका स्थिति अनुसार एवं उसे आगे बढ़ाते हुए बिन्दु संख्या सी से डी को मिलाते हुए अलाईनमेन्ट प्रस्तावित किया गया है अतः उक्त सडक के अलाईनमेन्ट के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि मौके पर रिक्त होने व राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल 2562.0 व.मी. है एवं उक्त के पूर्वी भाग की ओर (अनुमोदित आवासीय योजना राधा विहार) से लगती हुयी भूमि क्षेत्रफल 100.34 व.मी. को कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। अतः प्रकरण में कब्जे से बाहर क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष क्षेत्रफल की भूमि का हीं मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना–11बी की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क एवं 18 मीटर गै.मु. रास्ते के कॉर्नर पर स्थित होने नियमानुसार रेडियस/गोलाई रखा जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

7. 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 किन्तु पत्रावली में शपथ पत्र संलग्न नही है। अतः आवेदक से आवेदित भूमि को स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र लिया जाना तथा उक्त का अंकन मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

8. 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।

9. जोनल विकास योजना–11बी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

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 समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 13. 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 प्रश्नगत प्रकरण में 24 मीटर सडक पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना राधा विहार स्थित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि उक्त 24 मीटर के अलाईन्मेंट को योजना में कमिटमेंट अनुसार एवं शेष में जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित किया गया है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सड़क अलाईन्मेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से जॉच करवाते हुए प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–16 (437/18.08.2026)

विषयः– मैसर्स एमआरएस इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री रामकृष्ण शर्मा पुत्र श्री रामनारायण शर्मा द्वारा ग्राम–सिरसी, तह. जयपुर के ख.नं. 2702/2690 कुल रकबा 0.2853 हैक्ट् भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 46848)	**जोन–12**
प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए आदेश दिनांक 13.07.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी मोड से सिरसी गॉव को जाने वाली जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक जिसका ROW मोके पर 17 मीटर से 22 मीटर है (6.50 बी टी निर्मित) से होते हुये जविप्रा की अनुमोदित योजना राधा विहार की 40 फीट (जो कि जेडडीपी में 24 मी. है) सड़क (3.45 बी टी निर्मित) से आवेदित भूमि को जाने वाली 18 मीटर (गै.मु. रास्ता) सडक (6+6 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क की दो लेन) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। सर्वे मानचित्र तथा जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित उक्त 18 मीटर राजस्व रिकॉर्ड रास्ता खसरा नं. 2689/2683, 2693/581, 2691/579 एवं 2695/582 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त रास्ते की चौडाई 18 मीटर है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा से गुजर रही 30 मी. जेडडीपी सड़क के अलाईनमेंट में आशिंक भिन्नता है। उक्त 30मी. जेडडीपी सड़क के दक्षिणी दिशा में योजना कासा–10 एवं कासा–11 स्थित है। अतः उक्त क्षेत्र में 30मी. जेडडीपी के अलाईनमेंट कमिटमेंट अनुसार रखा जाना है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि क्षेत्रफल 47.60 वर्गमीटर व Extra area in khasra map में 44.73 वर्गमीटर भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 30 मीटर सडक व 18 मीटर गै.मु.रास्ते के कॉर्नर पर स्थित होने के क्रम में नियमानुसार रेडियस रखा जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

7. 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 किन्तु पत्रावली में शपथ पत्र संलग्न नही है। अतः आवेदक से आवेदित भूमि को स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र लिया जाना तथा उक्त का अंकन मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
8. 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।
9. जोनल विकास योजना–11बी की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य 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 समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
13. 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 विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 13 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 हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना 11बी की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट अनुसार रखा जावें।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 30 मीटर सडक व 18 मीटर गै.मु.रास्ते के कॉर्नर पर स्थित होने के क्रम में नियमानुसार रेडियस कायम किया जावें। **3. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि व** Extra area in khasra map **भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।** **4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।** **5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–17 (437/18.08.2026)

विषयः–जयपुर एम्यूजमेन्ट एण्ड रिसॉर्ट्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता रामचरण शर्मा द्वारा राजस्व ग्राम–चिताणुकलां, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 2171 रकबा 0. 75 हेक्टेयर, 2188 रकबा 0.05 हेक्टेयर, 2189 रकबा 0.20 हेक्टेयर, 2195 रकबा 0.18 हेक्टेयर, 2196 रकबा 0.06 हेक्टेयर, 2197 रकबा 0.15 हेक्टेयर, 2189/2368 रकबा 0.02 हेक्टेयर आदि कुल रकबा 10.1986 हैक्टयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ 90ए की स्वीकृति एवं ले–आउट अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं: 250938)	**जोन–13**
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. 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। 2. 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। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार जविप्रा रीजन से बाहर (ग्रामीण) दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार यू–2 एचआईजेड व यू–3 एलआईजेड दर्शित है व जोनल विकास योजना–13 की 24 मीटर सडक व 30 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के यू–3 उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के में उल्लेखित प्रावधान अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम 0.80 हेक्टेयर क्षेत्रफल व न्यूनतम 18 मीटर मीटर चौडी सडक की स्थिति में अनुज्ञेय किया जा सकता है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10.1986 हैक्ट् है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पूर्व में जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड शुदा एकल भूखण्ड के विस्तार के रूप में प्रस्तावित की गयी है। टाउनशिप पॉलिसी –2024 के बिन्दु संख्या 4.1 के उपबिन्दु (xi) के अनुसार पूर्व में जारी लीजडीड का विस्तार चाहे जाने की स्थिति में पूर्व में जारी लीजडीड को प्रस्तावित पहुँच मार्ग को इकजाई रूप से प्रस्तावित भूखण्ड के पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किया जा सकता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड को जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से उपलब्ध होता है जो मौके पर 5 मीटर की चौड़ाई में बीटी सडक निर्मित है तथा मार्गाधिकार 7 से 18 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध होता है। उक्त पहूॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. बिन्दु संख्या –4 पर उल्लेखित बिन्दु को मान्य किये जाने की स्थिति में प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी –2024 के बिन्दु संख्या 4.1 के उपबिन्दु (xi) के अनुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

6. प्रश्नगत प्रकरण में उत्तरी भाग में से गुजर रही जोनल विकास योजना–13 की 24 मीटर से आवेदित भूमि दो भागों में विभक्त हो रही है।प्रश्नगत प्रकरण में उक्त दोनों भागों के मध्य स्थित जोनल विकास योजना–13 की 24 मीटर सड़क के विकसित होने के उपरांत ही उक्त भाग का पृथक से बेचान/उपविभाजन/स्वतंत्र उपयोग किया जा सकेगा।
7. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित खसरा संख्या 2186 रकबा 0.02 हेक्टेयर एवं 2198 रकबा 0.05 हेक्टेयर की किस्म धारा 90ए की कार्यवाहीं से पूर्व गैर मुमकिन कुआ दर्ज थी। प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में 90ए शुदा खसरा संख्या 2186 रकबा 0.02 हेक्टेयर को शामिल नहीं किया गया है, जो खसरा नं. 2602/2185 किस्म बारानी (निजी खातेदारी) के मध्य स्थित है। प्रस्तुत ले–आउट में खसरा संख्या 2198 रकबा 0.05 हेक्टेयर, जो आवेदित भूमि के मध्य स्थित है, को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में रखते हुए खसरा संख्या 2602/2185 व 2186 को आवश्यक पहुँच–मार्ग उपलब्ध करवाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में आवेदित भूमि के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 2187/2357 एवं 2188/2367 किस्म बारानी को सम्मिलित करते हुए समान क्षेत्रफल की भूमि जविप्रा हेतु जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क पर प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि वर्तमान में उक्त 24 मीटर सड़क मौके पर विकसित दर्शित नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि व पूर्व में जारी लीजडीड के मध्य जविप्रा स्वामित्व की पट्टीनुमा भूमि खसरा नं. 2184/2364, 2183/2467 एवं 2181 किस्म बारानी स्थित है। उक्त भूमि का स्वतत्रं उपयोग सम्भव नहीं है। अतः प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व की भूमि को प्रस्तावित एकल भूखण्ड में सम्मिलित करने एवं उक्त भूमि के एवज में समान क्षेत्रफल की राशि अथवा भूमि आरक्षित रखवाये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि की पूर्वी सीमा जोन द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरईम्पोज मानचित्र पट्टीनुमा भाग में समीप स्थित ग्राम जुगलपुरा के सीमा से ऑवरलेप दर्शित है। जोन द्वारा उक्त के सम्बन्ध में जांच कर, ऑवरलेप होने की स्थिति में उक्त भाग को छोडते हुए शेष भाग ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में 24 मीटर व 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित है। अतः प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया 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। साथ हीं उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड में सुविधा क्षेत्र दर्शित है, जिसे पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं होता है। अतः उक्त सुविधा क्षेत्र को इकजाई भूखण्ड में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क पर प्रस्तावित किये जाने के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रकरण गैर–आवासीय (रिसोर्ट) प्रयोजन से संबंधित होने एवं 10000 वर्गमीटर से अधिक (10.1986 हैक्ट.) क्षेत्रफल का होने के क्रम में प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं।
15. 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।
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।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

17. 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 हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित खसरा संख्या 2186 रकबा 0.02 हेक्टेयर एवं 2198 रकबा 0.05 हेक्टेयर की किस्म धारा 90ए की कार्यवाहीं से पूर्व गैर मुमकिन कुआ दर्ज थी। प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र में 90ए शुदा खसरा संख्या 2186 रकबा 0.02 हेक्टेयर को शामिल नहीं किया गया है, जो खसरा नं. 2602/2185 किस्म बारानी (निजी खातेदारी) के मध्य स्थित है। प्रस्तुत ले—आउट में खसरा संख्या 2198 रकबा 0.05 हेक्टेयर, जो आवेदित भूमि के मध्य स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 06, 09 से 12 तथा 14 से 17 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टे को संशोधित करते हुए इकजाई रूप से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है:—

1. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 2602/2185 व 2186 जो अन्य स्वामित्व की खातेदारी भूमि है, को न्यूनतम 09 मीटर पहुॅच मार्ग उपलब्ध करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टे के सुविधा क्षेत्र को पृथक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध नही होने के दृष्टिगत उक्त सुविधा क्षेत्र एवं जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 2184/2364, 2183/2467 एवं 2181 के एवज में इकजाई रूप से जविप्रा के पक्ष में 24 मीटर सडक पर नियमित आकार भूमि प्रस्तावित की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही लीजडीड जारी की जावें।
4. आवेदित भूमि ग्राम जुगलपुरा के सीमा से ऑवरलेप के सम्बन्ध में जोन द्वारा जांच कर, ऑवरलेप होने की स्थिति में उक्त भाग को छोडते हुए शेष भाग ही लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टे की भूमि एवं वर्तमान आवेदित भूमि के पुनर्गठन एवं संशोधन होने के फलस्वरूप प्रकरण में कुल क्षेत्रफल 10.1986 हैक्ट़ भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन बाबत् राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
7. प्रकरण में विस्तार हेतु प्रस्तावित भूमि का 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।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

एजेण्डा संख्याः—18 (437 / 18.08.2026)

विषयः— रामगोपाल पुत्र रामनारायण निवास—ए—17, लोटस विला बाढ चेला, जगतपुरा, तहसील—सांगानेर, जिला—जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम सुन्दरपुरा, तहसील—आमेर के ख.न. राजस्व ग्राम सुन्दरपुरा, तहसील—आमेर के खसरा नं. 895 / 584 (नवीन खसरा) रकबा 0.20 हैक्ट मूल खसरा नं. 584, खसरा नं. 897 / 585 (नवीन खसरा) रकबा 0.0542 हैक्ट मूल खसरा 585 एवं खसरा नं. 586 रकबा 0.0858 हैक्ट किता—03 रकबा 0.3400 हेक्टेयर भूमि पर वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 452879)	जोन—13

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच खसरा संख्या 585 / 1 व 586 / 1 गै.मु. सड़क भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, उक्त सड़क जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क की सर्विस रोड़ से उपलब्ध होता है, जो मौके पर 50 मीटर चौड़ाई मे बी.टी सड़क मय डिवाईडर मुख्य कोरिडोर व सर्विस सडक सहित निर्मित है तथा आर.ओ. डब्ल्यू 60 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित खसरा संख्या 452 किस्म गै.मु. सड़क PWD के नाम दर्ज है, प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र अनुसार में उक्त सड़क विद्यमान बी.टी सड़क निर्मित है एवं जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क में जाकर मिलती है। इस प्रकार उपरोक्त दोनो सड़कों के मिलने से Y—जंक्शन का निर्माण होता है।

   बी.पी.सी. (एल.पी) की 424वी बैठक दिनांक 26.02.2026 के एजेण्डा संख्या 03 पर ***जविप्रा प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनाकं 05.09.2011 में मास्टर विकास योजना—2025 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय में संशोधन कर कॉर्नर, जंक्शन पर व आर.ओ.बी. / फ्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित सड़कों पर व्यावसायिक / मिश्रित भू—उपयोग परिवर्तन अनुज्ञेय करने के संबंध में, समिति द्वारा निमानुसार निर्णय लिया गया :—समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि मास्टर विकास योजना—2025 के अन्तर्गत 18 मीटर व अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व आर.ओ.बी. / फ्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित सड़कों पर व्यावसायिक / मिश्रित भू—उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का विधि शाखा से परीक्षण करवाते हुए अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) को कमेटी का गठन किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त गठित कमेटी की राय / सुझाव प्राप्त करने के पश्चात् प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। समिति के निर्णय अनुसार गठित कमेटी की राय / सुझाव प्राप्त होने उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।***

   जिसके क्रम में जोन द्वारा प्रश्नगत Y—जंक्शन आवेदित भूमि की तरफ नही होकर मोके पर डिवाईडर सहित निर्मित राष्ट्रीय राजमार्ग के दूसरी तरफ स्थित है, आवेदित भूमि उक्त Y—जंक्शन से प्रभावित नही है, का उल्लेख किया गया है।

   मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार ***"प्रश्नगत भूखंड उल्लेखित Y – जंक्शन तरफ नही होकर मोके पर divider सहित निर्मित राष्ट्रीय राजमार्ग के दूसरी तरफ स्थित है एवं जंक्शन के क्रम में आवेदित भूखंड के परीक्षण अनुसार जंक्शन से प्रभावित नही है।"***

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

2. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में संलग्न पार्ट प्लान प्रति अनुसार जोनल विकास योजना—13 व सर्वे की सड़क के अलाइन्मेंट में भिन्नता दर्शित है। जोन द्वारा उक्त सड़क पर पूर्व में कमिटमेंन्ट के सम्बन्ध में रिपोर्ट नहीं की गयी है, ना हीं कमिटमेन्ट मानचित्र संलग्न किया गया है।

   उक्त के अतिरिक्त जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क की तुलना में मौके पर निर्मित सड़क से आवेदित भूमि का अधिक भाग प्रभावित होना दर्शित है, किन्तु जोन द्वारा सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल की गणना जोनल विकास योजना की सड़क से की गयी है तथा उक्तानुसार हीं आवेदित भूमि का 789.14 वर्गमीटर (23.21 प्रतिशत) भाग सड़क से प्रभावित होने से आवेदक द्वारा छूट चाहीं गयी है। अतः सड़क के अलाइन्मेंट के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में समिति द्वारा सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में लिये गये निर्णयानुसार सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की गणना करते हुए, टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु सं. 3.6 (ii) के अनुसार आवेदित भूमि

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

का जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से 10 प्रतिशत से अधिक भाग प्रभावित होने की स्थिति में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित है तथा 2 प्रतिशत पीयू हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में ***''कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 में ''माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय एवं तद्नुसार मॉडल भवन विनियम, 2020 के किये गये संशोधन को दृष्टिगत तथा पेट्रोल पम्प की आवश्यकतानुसार उचित स्थल के चयन एवं अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पेट्रोल पम्प के प्रस्तावित स्थल की 50 मीटर परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना मे आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, 50 मीटर की परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो तथा स्थल न्यूनतम 18/24 मीटर सड़क पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना सम्भव नहीं हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, तो माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय के परिपेक्ष्य में पेट्रोल पम्प की स्थापन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी।''*** जोन की रिपोर्ट अनुसार उपरोक्त आदेश के क्रम में आवेदित भूगि के 30 व 50 मीटर रेडियस में कोई आवासीय, अस्पताल, शैक्षणिक गतिविधि एवं वाटरबॉडी संचालित नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्य को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 में ग्रामीण व मास्टर विकास योजना-2025/जोनल विकास योजना-13 में U-3 (HIZ) दर्शित है। मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-4 DPCR के प्रावधान में U-3 भू-उपयोग में फ्यूल स्टेशन (पेट्रोल पम्प) अनुमत गतिविधि है। पत्रावली में संलग्न LOI में पेट्रोल पम्प का क्षेत्रफल अंकित नहीं है किन्तु पेट्रोल पम्प कम्पनी द्वारा जारी ले-आउट मानचित्र का क्षेत्रफल 2591.00 वर्गमीटर अंकित है। इस प्रकार शुद्ध पट्टाशुदा भूमि में 19.86 वर्गमीटर शेष रहती है। भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या-6 के उपबिन्दु (ii) अनुसार ''ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एल.ओ.आई/स्वीकृत ले-आउट प्लान में वर्णित तकनीकि मानदण्ड उपरोक्त न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ. आई/स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार मान्य होगें'' का उल्लेख किया गया है।
(iii) उपरोक्त न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन प्रस्तावित होने पर अतिरिक्त भूमि पर इन गतिविधियों से संबंधित गतिविधि ही अनुज्ञेय होगी, ऐसी कोई गतिविधि जिस पर ज्वलनशील सामग्री का उपयोग होता हो अनुज्ञेय नहीं की जायेगी।
अतः जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के भू-भाग से विद्युत लाईन गुजरने का उल्लेख किया गया है किन्तु उक्त की क्षमता के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या-6 के उपबिन्दु (v) में *स्कूल, हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये पेट्रोल पम्प (फिल पॉइन्ट/डिस्पेन्सिंग यूनिट/वैन्ट पाईप जो भी नजदीक हो) की न्यूनतम 50 मी. दूरी आवश्यक है, यदि 50 मी. की दूरी रखा जाना संभव नहीं हो तो PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जावे। किन्तु किसी भी दशा में स्कूल, हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये उक्तानुसार पेट्रोल पम्प की न्यूनतम दूरी 30 मी. से कम नहीं हो।* ***पेट्रोल पम्प भूखण्ड के ऊपर से हाईटेंशन लाईन नहीं गुजर रही हो।*** के प्रावधान अंकित है। अतः उपरोक्त विद्युत लाईन की क्षमता की जांच कर, उक्त विद्युत लाईन निम्न क्षमता की होने पर उक्त को अन्यत्र शिफ्ट किये जाने उपरान्त हीं प्रकरण में अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर एक कांटा,ऑफिस, ढाबा एवं टॉयलेट निर्मित है। अतःप्रकरण में निर्माण के संबंध में नविवि के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में एल.ओ.आई के साथ संलग्न ऑयल कम्पनी द्वारा जारी मानचित्र प्रमाणित नही है। अतः प्रकरण में ऑयल कम्पनी द्वारा जारी मानचित्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

सामान्य शर्तेः—

9. आवेदक से टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान सं. 2.3 के उपबिन्दु (viii) अनुसार स्वयं के उपयोग हेतु वाणिज्य (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की स्वीकृति चाहे जाने की स्थिति में Landowner से इस आशय का शपथ पत्र लिया जावें की प्रश्नगत भूमि को Landowner द्वारा स्वयं के उपयोग में ही लिया जावेगा। अतः उक्त आशय का शपथ—पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान संख्या 3.4 (viii) अनुसार ***"All internal facilities and utilities like roads, pathways, water supply, sewerage, solid waste disposal, electricity, STP, Rain water harvesting, etc. has to be provided by the developer within the project area itself."*** उक्त प्रावधान अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के आंतरिक विकास कार्यो का सम्पूर्ण दायित्व विकासकर्ता/आवेदक का होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त के संबंध मे शपथ पत्र प्राप्त करने हेतु जोन को निर्देशित किया गया।
11. प्रकरण में NGT एवं PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
13. भूखण्ड पर सेटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें, एवं टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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 प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार " प्रश्नगत भूखंड उल्लेखित Y — जंक्शन तरफ नही होकर मोके पर divider सहित निर्मित राष्ट्रीय राजमार्ग के दूसरी तरफ स्थित है एवं जंक्शन के क्रम में आवेदित भूखंड के परीक्षण अनुसार जंक्शन से प्रभावित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 03 से 11 व 13 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः—

1. **जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा आवेदित भूमि में से गुजर रही विद्युत लाईन को अन्यत्र शिफ्ट किये जाने उपरान्त ही लीजडीड जारी की जावें।**
3. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु सं. 3.6 (ii) के अनुसार सुविधा क्षेत्र में समानुपात छूट देते हुए न्यूनतम 2 प्रतिशत पी.यू. हेतु राशि ली जावें।**
4. **प्रकरण में NGT एवं PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा की जावें। उक्त शर्त का अंकन मानचित्र पर किया 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।**

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

एजेण्डा संख्याः—19 (437 / 18.08.2026)

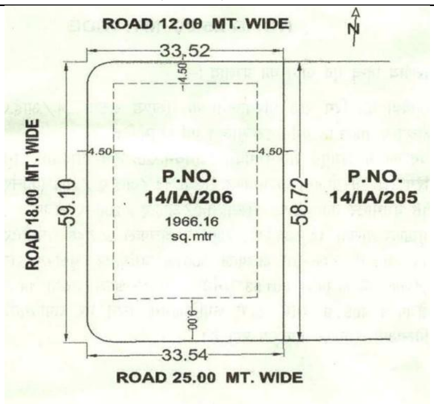
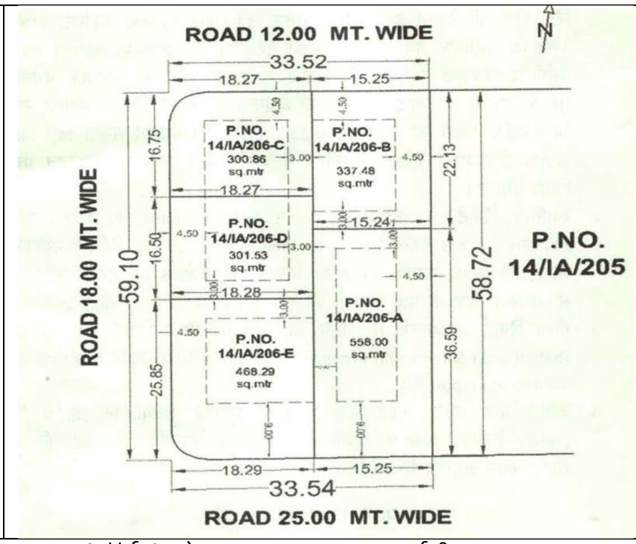
विषयः— जविप्रा की रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड संख्या 14 /आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर का उपविभाजन करने बाबत। (राजकाजः 463461)	जोन—14

आवेदक का नाम :— अरन्ता मीना पुत्री श्री रामरूप मीना

भूखण्ड संख्या :— रिंग रोड़ परियोजना मिश्रित भूखण्ड़ सं. —**14** /आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. जविप्रा की रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर का भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—ए क्षेत्रफल 558.00 वर्गमीटर, भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—बी क्षेत्रफल 337.48 वर्गमीटर, भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—सी क्षेत्रफल 300.86 वर्गमीटर, भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—डी क्षेत्रफल 301.53 वर्गमीटर एवं भूखण्ड सख्या 14/आई.ए. / 206—ई क्षेत्रफल 468.29 वर्गमीटर में उपविभाजन करने हेतु श्रीमती एरन्ता मीना पुत्री श्री रामरूप मीना द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. जोन की स्वामित्व रिपोर्ट अनुसार जविप्रा द्वारा रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड सख्या 14/आई.ए. /206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर का मिश्रित प्रयोजनार्थ लीजहॉल्ड पटटा कमांक डी—8271 दिनांक 06.05.2026 को एरन्ता मीना पुत्री श्री रामरूप मीना के पक्ष में जारी की गयी है।
3. प्रकरण में कनिष्ठ अभिंयता की मौका रिपोर्ट "As per Gov- Shahari Seva Shivir camp order no 3651 dated 10.06.2026 point no 7 no need to site report है।
4. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड संख्या 14/आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर सृजित एवं अनुमोदित है। जिसकी जारी साईट प्लान अनुसार स्थिति निम्न प्रकार हैरू—
5.

अनुमोदित मानचित्र अनुसार भू.सं. 14/IA/206	**प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार**
	

उक्तानुसार **भूखण्ड संख्या 14** /आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर का भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—ए क्षेत्रफल 558.00 वर्गमीटर, भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—बी क्षेत्रफल 337.48 वर्गमीटर, भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—सी क्षेत्रफल 300.86 वर्गमीटर, भूखण्ड सख्या 14/आई.ए. / 206—डी क्षेत्रफल 301.53 वर्गमीटर एवं भूखण्ड सख्या 14/आई.ए./206—ई क्षेत्रफल 468.29 वर्गमीटर में उपविभाजन करने पर उपविभाजित भूखण्डों को बिल्टअप क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है। अतः नियमानुसार पैरामीटर्स रखते हुये उपविभाजन किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण रिंग रोड़ परियोजना के मिश्रित **भूखण्ड संख्या 14** /आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर के मूल भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार है:–

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	**क्षेत्रफल (व.मी. में)**	**अग्र सेटबेक** (25 मीटर सड़क की ओर)	**पार्श्व सैटबेक–1** (18 मीटर सड़क की ओर)	**पार्श्व सैटबेक–2** (12 मीटर सड़क की ओर)	**पीछे का सैटबेक**
14/IA/206	1966.16	9 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर

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

उपविभाजन पश्चात प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

उपविभाजित भूखण्ड सं.	**क्षेत्रफल (व.मी. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
14/IA/206–A	558.00	**9 मीटर** (25 मीटर सड़क की ओर)	**3.00 मीटर**	4.5 मीटर	3.0 मीटर
14/IA/206–B	337.48	**4.5 मीटर** (12 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर**	1.5 मीटर (चरपेटा होने के कारण)	3.0 मीटर
14/IA/206–C	300.86	**4.5 मीटर** (18 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर** (12 मीटर सड़क की ओर)	–	3.0 मीटर
14/IA/206–D	351.53	**4.5 मीटर** (18 मीटर सड़क की ओर)	**3.00 मीटर**	–	3.0 मीटर
14/IA/206–E	468.29	**9 मीटर** (25 मीटर सड़क की ओर)	**4.5 मीटर** (18 मीटर सड़क की ओर)	1.5 मीटर (चरपेटा होने के कारण)	3.0 मीटर

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

2. प्रश्नगत प्रकरण मिश्रित भूखंड के उपविभाजन का होने एवं उपविभाजित भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर (2351.33 वर्गगज) हैं, जो की 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं। **सामान्य बिन्दुः–** 3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूखंड पर पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन होने के स्थिति में उक्त मानचित्रों को निरस्त किये जाने के सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड के अनुसार मौके पर भूमि उपलब्ध होने के संबंध मे जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता से सत्यापन पश्चात् प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। अतः प्रकरण के समस्त तथ्यो सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।
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 05 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 रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड संख्या 14/आई.ए./206 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 1966.16 वर्गमीटर का मिश्रित उपविभाजन की स्वीकृत निम्न शर्त के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–** **1. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन हेतु प्रस्तावित मिश्रित प्रयोजनार्थ मूल भूखंड का कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–20 (437/18.08.2026)

विषयः– श्रीमती मंजू खण्डेलवाल पत्नी श्री राज कुमार खण्डेलवाल द्वारा ग्राम–शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट. में से 0.1180 हैक्ट़ भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 397455)	**जोन–14**
प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट़ भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट. में से 0.1180 हैक्ट पर मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार Shivdaspura special Area (Green Field airport) व Shivdaspura special Area Land use plan के अनुसार mixed use दर्शित है। प्रकरण में मिश्रित एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. उक्त धारा 90ए का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 02.04.2026 को किया जा चुका है। जोन की रिपोर्ट उक्त विज्ञप्ति में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को बाडापदमपुरा रोड (जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक) से प्राधिकरण में मार्गाधिकार हेतु समर्पित 18 मीटर सडक जो मौके पर 15 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश कुल 8.5 हैक्ट हेक्ट् हेतु जारी किये गये है। तत्पश्चात् 90ए धारक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त भूमि का बेचान वर्तमान आवेदक को किया गया है। आवेदक द्वारा खसरा ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट. में से 0.1180 हैक्ट् का एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में इस प्रकार के प्रकरणों हेतु निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90-A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it."

प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 10000 वर्गमीटर से अधिक पर की गई है। जोन द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित मिश्रित एकल भूखण्ड हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखे जाने अथवा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

6. 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 एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार आवेदक द्वारा अवेदित भूमि को स्वयं के उपयोग में लिये जाने का उल्लेख 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. 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।

समिति का निर्णयः–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

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 ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट़ भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट. में से 0.1180 हैक्ट पर मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरों के धारा 90ए के आदेश संशोधित किये जाने तथा आवेदित खसरों के अतिरिक्त शेष रही 90ए शुदा भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार पहुँच मार्ग/न्यूनतम क्षेत्रफल आदि की जॉच करते हुए एवं प्रकरण में उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु देय शुल्क के संबंध में परीक्षण कर प्रकरण समस्त तथ्यों एवं जोन के स्पष्ट प्रस्ताव सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–21 (437/18.08.2026)

विषयः– श्रीमती राखी नितिन जैन द्वारा ग्राम–शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 2398/1979, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4416 में से 0.1261 हैक्ट़ भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 397466)	जोन–14

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट़ भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से 2398/1979, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4416 में से 0.1261 हैक्ट़ पर मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार Shivdaspura special Area (Green Field airport) व Shivdaspura special Area Land use plan के अनुसार mixed use दर्शित है। प्रकरण में मिश्रित एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. उक्त धारा 90ए का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 02.04.2026 को किया जा चुका है। जोन की रिपोर्ट उक्त विज्ञप्ति में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को बाडापदमपुरा रोड (जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक) से प्राधिकरण में मार्गाधिकार हेतु समर्पित 18 मीटर सडक जो मौके पर 15 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश कुल 8.5 हैक्ट हेक्ट् हेतु जारी किये गये है। तत्पश्चात् 90ए धारक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त भूमि का बेचान वर्तमान आवेदक को किया गया है। आवेदक द्वारा खसरा ख.नं. 2398/1979, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4416 में से 0.1261 हैक्ट् का एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में इस प्रकार के प्रकरणों हेतु निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

"The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90-A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it."

प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 10000 वर्गमीटर से अधिक पर की गई है। जोन द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित मिश्रित एकल भूखण्ड हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखे जाने अथवा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

6. 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 एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार आवेदक द्वारा अवेदित भूमि को स्वयं के निजी उपयोग में लिये जाने का उल्लेख 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. 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 हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट् भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से 2398/1979, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

03 कुल रकबा 0.4416 में से 0.1261 हैक्ट़ पर मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरों के धारा 90ए के आदेश संशोधित किये जाने तथा आवेदित खसरों के अतिरिक्त शेष रही 90ए शुदा भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार पहुँच मार्ग/न्यूनतम क्षेत्रफल आदि की जॉच करते हुए एवं प्रकरण में उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु देय शुल्क के संबंध में परीक्षण कर प्रकरण समस्त तथ्यों एवं जोन के स्पष्ट प्रस्ताव सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–22 (437/18.08.2026)

विषयः– श्री रोहित अग्रवाल पुत्र श्री राजकुमार अग्रवाल एवं श्रीमती नेहा अग्रवाल पत्नी श्री रोहित अग्रवाल द्वारा ग्राम–शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट. में से 0.2163 हैक्ट़ भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 397472)	**जोन–14**

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट़ भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 1.2400 हैक्ट. में से 0.1261 हैक्ट पर मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट अनुसार प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 1.2400 हैक्ट. में से 0.1261 हैक्ट प्रस्तावित किया गया है किन्तु उक्त क्षेत्रफल में भिन्नता दर्शित है। प्रकरण में 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट़ में से 0.2163 प्राप्त होता है। प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के खसरा नम्बरान के क्षेत्रफल, योजना सीमा की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जावें है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार Shivdaspura special Area (Green Field airport) व Shivdaspura special Area Land use plan के अनुसार mixed use दर्शित है। प्रकरण में मिश्रित एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. उक्त धारा 90ए का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 02.04.2026 को किया जा चुका है। जोन की रिपोर्ट उक्त विज्ञप्ति में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को बाडापदमपुरा रोड (जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक) से प्राधिकरण में मार्गाधिकार हेतु समर्पित 18 मीटर सडक जो मौके पर 15 मीटर चौडाई में सीसी सडक निर्मित से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश कुल 8.5 हैक्ट हेक्ट़ हेतु जारी किये गये है। तत्पश्चात् 90ए धारक द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त भूमि का बेचान वर्तमान आवेदक को किया गया है। आवेदक द्वारा खसरा ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल किता 03 कुल रकबा 0.4642 हैक्ट. में से 0.2163 हैक्ट़ का एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में इस प्रकार के प्रकरणों हेतु निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

   "The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90-A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it."

   प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 10000 वर्गमीटर से अधिक पर की गई है। जोन द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित मिश्रित एकल भूखण्ड हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखे जाने अथवा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

7. 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 एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार आवेदक द्वारा अवेदित भूमि को स्वयं के निजी उपयोग में लिये जाने का उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. 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।

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

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

11. 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 हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट़ भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से ख.नं. 2401/2354, 2395/1978 एवं 1967 कुल

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

किता 03 कुल रकबा 1.2400 हैक्ट. में से 0.1261 हैक्ट पर मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरों के धारा 90ए के आदेश संशोधित किये जाने तथा आवेदित खसरों के अतिरिक्त शेष रही 90ए शुदा भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार पहुँच मार्ग/न्यूनतम क्षेत्रफल आदि की जॉच करते हुए एवं प्रकरण में उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु देय शुल्क के संबंध में परीक्षण कर प्रकरण समस्त तथ्यों एवं जोन के स्पष्ट प्रस्ताव सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–23 (437/18.08.2026)

विषयः– श्री महेश अग्रवाल, श्री यज्ञदत्त मंगल एवं विनय अग्रवाल पुत्रान श्री मुरारी लाल अग्रवाल द्वारा ग्राम मानपुर नांगल्या तहसील सांगानेर के ख.नं. 673/228, 682/228, 676/225, 680/227 कुल किता 04 कुल रकबा 0.7984 हैक्ट. भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज सं. 16865)	**जोन–14**
बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 10.10.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये थे, परन्तु वर्तमान में आवेदक द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु आवेदन किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दोनो ओर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी है तथा मास्टर विकास योजना एवं जोनल विकास योजना में निर्धारित भू–उपयोग अनुसार व्यावसायिक/मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमत योग्य है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–2011 के अनुसार 90 मीटर सड़क व 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर व ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना अनुसार आवासीय, व्यवसायिक एवं पब्लिक व सेमी पब्लिक दर्शित है। नविवि के पत्र दिनांक 20.06.2025 मे जयपुर शहर के मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना के अनुसार पृथक–पृथक भू–उपयोगों के अन्तर्गत स्थित भूमि पर मिश्रित उपयोग की लीजडीड जारी किये जाने के संबंध मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के द्वारा जारी डी.पी.सी.आर. में मिश्रित भू उपयोग के सम्बन्ध में तालिका 10 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है कि ***"किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग व्यसायिक/मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान/लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।" अतः उक्त अनुसार जविप्रा स्तर पर निर्णय लिया जा सकता है।*** आवेदक द्वारा व्यावसायिक एकल भूखण्ड अनुमोदन चाहा गया है। उक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मे से जोनल विकास योजना–09 की 90 मीटर सडक (30 मीटर प्लानटेशन कोरिडोर) गुजर रहा है। बी.पी.सी. एल.पी. की 316वीं बैठक दिनांक 31.03.2022 के प्रस्ताव संख्या 10 (4) में ''मास्टर प्लान–2025 की 21 प्रमुख सड़को में टोंक रोड शामिल है। अतः मास्टर प्लान के प्रावधानानुसार प्लान क्षेत्र में टोंक रोड एवं टोंक रोड बाइपास पर सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा क्षेत्र तक	

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

व्यावसायिक भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है।'' उक्त प्रावधान से सम्पूर्ण भूखण्ड 1.5 गुणा व्यावसायिक भू उपयोग के अंतर्गत आता है परन्तु भूखण्ड का आंशिक भाग मास्टर प्लान अनुसार पब्लिक एण्ड सैमी पब्लिक युज के लिये आरक्षित है जिसका क्षेत्रफल 1415.25 वर्ग मीटर है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 10.10.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रकरण में आवेदक द्वारा व्यावसायिक एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में समान प्रकृति के प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रकरण में संशोधित व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन कोरीडोर में प्रस्तावित भूमि को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जावें एवं उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण प्रस्तावित किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण मे ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य 90.00 मीटर टोंक रोड की सर्विस सड़क पर स्थित है जो 5.50 मीटर डामर निर्मित है। उक्त भूखंड के सामने व्हीकुलर अंडरपास निर्मित है जिसकी चौड़ाई 25.00 मीटर है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जोन द्वारा उक्त सड़क (एलिवेटेड /फ्लाईओवर) के सम्बन्ध में टिपण्णी नहीं की गयी हैं । मास्टर प्लान वॉल्यूम 4 के बिंदु संख्या 10.14 में निम्न प्रावधान हैं:-

   10.14 Special Conditions

   Commercial and Mixed landuse areas

   - All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as perpolicy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.

   उक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण मे मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सर्वे में दर्शित 90 मीटर सडक एवं जोनल विकास योजना–09 की सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है। प्रश्नगत भूमि से लगते हुए कमिटमेंट दर्शित है। प्रकरण में उक्त अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि स्वयं के उपयोग में लिए जाने के आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा दिया गया हैं परन्तु संलग्न शपथ पत्र में उक्त बिन्दु का उल्लेख नही है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. 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।
10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पीछे की ओर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना साउथ ग्रीन्स अनुमोदित है। उक्त अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक पर आवेदित भूमि को प्रवेश नही दिया जाना प्रस्तावित है।
11. जोनल विकास योजना–09 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

v-1.0

12.प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।

13.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।

14.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।

15.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 हुए। आवेदक द्वारा प्रकरण को स्थगित किये जाने हेतु निवेदन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श व आवेदक के निवेदन के क्रम में प्रकरण को स्थगित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–24 (437/18.08.2026)

विषयः– श्री ललित कुमार मोदी पुत्र श्री महेश कुमार मोदी द्वारा ग्राम–शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 2375/2349 एवं 2383/2347 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1612 हैक्ट. भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 397477)	**जोन–14**

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

1. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना पदम विहार में दर्शित 18 मीटर सडक स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु प्रस्ताव मय अभिशंषा प्रस्तुत किया गया है एवं प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही मिश्रित प्रयोजनार्थ की गई है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय नही किया जा सकता है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक व मिश्रित दर्शित हैं जोन द्वारा आवेदित भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन की अभिशंषा की गयी है। पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 428वीं बैठक दिनांक 07.04.2026 में समान प्रकृति के प्रकरण में 18 मीटर सडक के पश्चिमी दिशा में खसरा नं. 2374/2348 पर आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार Shivdaspura special Area (Green Field airport) व mixed use & Commercial (30 mtr. –15 mtr) गहराई तक दर्शित है एवं 30 मीटर सडक से प्रभावित है। प्रकरण में जोन द्वारा आवासीय एकल भूखण्ड की अभिशंषा की गई है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 2375/2349 एवं 2383/2347 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1612 हैक्ट. भूमि पर एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण में ख.नं. 2375/2349 पर मिश्रित प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन दिनांक 14.10.2025 को किया है एवं खसरा नं. 2383/2347 (धारा 90ए के उपरान्त तरमीम शुदा) पर मिश्रित (एकल पट्टा) की 90ए की कार्यवाही अन्य

RajKaj Ref No.: 24296064

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

खसरों के साथ दिनांक 30.11.2023 को की गई थी। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 4.1 के उपबिन्दु (viii) में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है'–

"The provisions of the Township Policy will be applicable only on the basis of the total area of 90-A order, even if an application for layout has been made on a partial part of it."

प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 10000 वर्गमीटर से अधिक पर की गई है। जोन द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित मिश्रित एकल भूखण्ड हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखे जाने अथवा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. वर्तमान में उक्त 90ए धारक द्वारा खसरा नं. 2383/2347 में से 0.0512 हैक्ट़ भूमि का बेचान वर्तमान आवेदक को किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेशों में अल्प भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल पट्टा अनुमोदन के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश मिश्रित प्रयोजनार्थ से धारा 90ए के संशोधित आदेश पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में समान प्रकृति के प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर दो लेन में निर्मित 3.75 मीटर ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक है। उक्त जोनल प्लान की सड़क निजी खातेदारी की योजना श्री सागर सिटी में सी.सी. टाईल द्वारा निर्मित है एवं निजी खातेदारी की योजना पदम एस्टेट सी–ब्लॉक में ग्रेवल निर्मित है एवं ओवदित भूमि के सामने अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन निजी खातेदारी की योजना पदम एस्टेट में समर्पित होकर ग्रेवल निर्मित है। उक्त के अतिरिक्त भूमि को बाडापदमपुरा रोड (जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क) से आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक तक समर्पित 18 मीटर ग्रेवल सड़क से भी आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुॅच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेंन्ट के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

8. 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 एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार आवेदक द्वारा अवेदित भूमि को स्वयं के निजी उपयोग हेतु लिये जाने का उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. 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।

10. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक की व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है।

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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

12. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
13. भवन विनियम 2025 के अनुसार कॉर्नर रेडियस हेतु आवश्यक भूमि समर्पित किये जाकर ही अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित हैं।
14. 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 नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिवदासपुरा, तह. चाकसू, जयपुर के ख.नं. 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 व 1985 कुल रकबा 9.9500 हैक्ट़ भूमि में से 8.500 भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.11.2023 को की गई है। प्रकरण में मूल धारा 90ए के आदेश 8.5 हैक्ट की भूमि में से तरमीम शुदा ख.नं. 2375/2349 एवं 2383/2347 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1612 हैक्ट. पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरों के धारा 90ए के आदेश संशोधित किये जाने तथा आवेदित खसरों के अतिरिक्त शेष रही 90ए शुदा भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार पहुँच मार्ग/न्यूनतम क्षेत्रफल आदि की जॉच करते हुए एवं प्रकरण में उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु देय शुल्क के संबंध में परीक्षण कर प्रकरण समस्त तथ्यों एवं जोन के स्पष्ट प्रस्ताव सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–25 (437/18.08.2026)

विषयः– दा साई नेस्ट जरिये प्रोपराईटर श्री जे. के. अरोडा पुत्र श्री आर.एल. अरोडा द्वारा ग्राम–गोरधनपुरा, तह.–चाकसू, जयपुर के ख.नं. 342/326 कुल किता 01 कुल रकबा 0.2550 हैक्ट. भूमि पर गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 465512)	**जोन–14**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 29.06.2026 को अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु.संस्थानिक दर्ज है। प्रकरण में आवेदक द्वारा गेस्ट हाउस एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार पब्लिक व सैमी–पब्लिक एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। डीपीसीआर वॉल्यूम–04 के अनुसार उक्त भू–उपयोग में गेस्ट हाउस गतिविधि अनुज्ञेय है तथा पब्लिक सेमी पब्लिक में गेस्ट हाउस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.05 हैक्ट. एवं 18

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0

मीटर सड़क होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 0.2550 हैक्ट. एवं 18 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को रिंग रोड परियोजना की ईनर 20 मीटर सर्विस सड़क (10.50 मीटर डामर) से होते हुए ग्रेवल सड़क, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित 18 मीटर से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जोन की रिपोर्ट अनुसार ग्राम गोनेर के जविप्रा स्वामित्व के खसरा नंबर 3392 किस्म गै.मु. रास्ता तथा ग्राम गोवर्धनपुरा के निजी खातेदारी के खसरा नंबर 343/326, 344/326 चौड़ाई 10 से 18 मीटर से प्राप्त है। प्रकरण में खसरा नम्बर 24 किस्म गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 411वीं बैठक दिनांक 07.10.2025 में निर्धारण किया जा चुका है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होने के क्रम में भविष्य में यदि उक्त गतिविधि से भिन्न गतिविधि चाही जाती है, उक्त स्थिति केवल सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित गतिविधि ही अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक की सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में उक्त 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।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की 24 मीटर सडक व 18 मीटर सडक के जंक्शन पर स्थित होने एवं बिन्दु सं. 06 के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

8. 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 आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. 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।
10. जोनल विकास योजना–08 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक व 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की पुनः जॉच करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त तदानुसार जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
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>

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

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 वाई जंक्शन पर स्थित है एवं आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार पब्लिक व सैमी–पब्लिक एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। अतः समिति द्वारा उक्त बिन्दु के क्रम में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट प्राप्त करने के उपरान्त ही प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–26 (437 / 18.08.2026)

विषयः– श्री भगवान सहाय चौधरी पुत्र श्री रघुनाथ सहाय चौधरी हिस्सा–1 / 3, श्री रामकिशोर चौधरी पुत्र श्री रघुनाथ सहाय चौधरी हिस्सा–1 / 6, श्री लोकेश मावलिया पुत्र श्री रामेश्वर चौधरी हिस्सा–1 / 6 एवं श्री राजेश चौधरी पुत्र श्री जवाहर चौधरी हिस्सा–1 / 3 निवासी द्वारा ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास, तह. सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 814 / 1 रकबा 1.08 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना रघूनाथपुरी का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 464161)	**जोन–14**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.07.2026 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. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार कॉमर्शियल (12 मीटर गहराई) आवासीय व रिक्रियेशनल दर्शित है। आवेदक द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित को शिकारपुरा से मनोरियावाला जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 5.50 मीटर एवं 3.75 मीटर में सी.सी. सड़क सहित 12 मीटर उपलब्ध है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को प्राप्त पहुँच खसरा नं. 376 / 819 गै.मु.रास्ते तथा आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 1 / 1 के खातेदार द्वारा उक्त रास्ते के मध्य बिन्दु से 09 मीटर चौडाई तक की भूमि को रास्ते के लिए समर्पित हेतु सहमति प्रस्तुत की गई है। उक्त रास्ते के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में रिक्रियेशनल भाग में पार्क, पब्लिक यूटिलिटी व सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर आंशिक अस्थायी निर्माण हैं जबकि जोन द्वारा भूमि रिक्त होने की टिप्पणी की गई हैं। अतः उक्त के संबंध में भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. 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। सैक्टर व्यावसायिक भाग में सैक्टर रोड मय व्यावसायिक पट्टी का क्षेत्रफल ले–प्लान अनुसार 1847.00 वर्गमीटर अंकित किया गया है किन्तु सीडी अनुसार जॉच

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

करने पर 1866.74 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः उक्त क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. 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। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु प्लानिंग प्रस्तुत 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।
8. प्रश्नगत योजना मानचित्र में एक मोबाईल टावर हेतु भूमि प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना में एक अतिरिक्त मोबाईल टावर हेतु भूमि रखी जानी प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत योजना मानचित्र में आवासीय भूखण्ड सं. केसी–04, केसी–05, जेसी–03 व जेसी–04 तथा पार्क के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित 09 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
11. जोनल विकास योजना–09 की 24 व 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
12. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रस्तावित खातेदार कमर्शियल भूखंड संख्या के–सी 01, के–सी 07 जोनल विकास योजना–09 की 24 मीटर सडक व प्रस्तावित 18 मीटर सडक के जँक्शन पर स्थित होने के कारण आवासीय भूखंड अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

13. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा का पंजीकरण प्रमाण पत्र मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व प्रस्तुत किये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। प्रश्नगत प्रकरण में पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. 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।"

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

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

15. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट् से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
16. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
17. 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 को शिकारपुरा से मनोरियावाला जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 5.50 मीटर एवं 3.75 मीटर में सी.सी. सड़क सहित 12 मीटर उपलब्ध है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को प्राप्त पहुँच खसरा नं. 376/819 गै.मु.रास्ते तथा आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 1/1 के खातेदार द्वारा उक्त रास्ते के मध्य बिन्दु से 09 मीटर चौडाई तक की भूमि को रास्ते के लिए समर्पित हेतु सहमति प्रस्तुत की गई है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01, 02, 05 से 11 व 13 से 17 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 ''रघूनाथपुरी'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में रिक्रियेशनल भाग में मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–04 (डीपीसीआर) की तालिका 10.5 के अनुसार रिक्रियेशनल भू–उपयोग के अंतर्गत सुविधा क्षेत्र हेतु अनुमत (Permitted) गतिविधियों के अनुसार ही End Use अनुज्ञेय किया जा सकेगा।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में संबंधित विकासकर्ता की अन्य किसी परियोजना के पेटे जविप्रा के पक्ष में कोई बकाया राशि नही बनती है, की सूचना अतिरिक्त आयुक्त(भूमि) से प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भाग के क्षेत्रफल की जोन द्वारा जॉच कर सुनिश्चितता करते हुए प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित खातेदार कमर्शियल भूखंड संख्या के–सी 01, के–सी 07 के स्थान पर आवासीय भूखण्ड सृजित किये जावें।**
5. **प्रश्नगत योजना मानचित्र में एक अतिरिक्त मोबाईल टावर हेतु भूमि आरक्षित रखी जावें।**
6. **प्रश्नगत योजना मानचित्र में आवासीय भूखण्ड सं. केसी–04, केसी–05, जेसी–03 व जेसी–04 तथा पार्क के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जावें।**

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

7. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित 09 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावे। **8. प्रकरण में प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु, प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को एवं दुकानो को जविप्रा द्वारा जारी यु.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 अनुसार प्रस्तावित किया जावें।** **9. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार 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।**

एजेण्डा संख्याः–27 (437/18.08.2026)

विषयः– श्री सीताराम मौर्य पुत्र श्री रामस्वरूप मौर्य द्वारा राजस्व ग्राम पहाडिया तहसील माधोराजपुरा के खसरा नं. 2033/1408, 2034/1408 की 90ए स्वीकृति एवं मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 463762)	**जोन–22**

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 में मिश्रित व यू–2 एचआईजेड व जोनल प्लान के अनुसार 60 मीटर गहराई तक मिश्रित व तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है। प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। मिश्रित भू–उपयोग के भाग में प्रस्तावित योजना मानचित्र में व्यावसायिक भूखण्ड, आवासीय भूखण्ड, योजना की

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064
v-1.0

आंतरिक सडके व आंशिक भाग में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में मिश्रित उपयोग की योजनाओं एवं आवासीय योजनाओं हेतु पृथक–पृथक प्रावधान अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को फागी रोड से ग्राम पहाडिया जाने वाली सडक, जिसका आर. ओ.डब्ल्यू 60 मीटर है। मौके पर 11.50 मीटर रोड (बी.टी.) निर्मित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत प्रकरण सडक जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक है जो कि आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 2046/1408 किस्म चारागाह में निर्मित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरा नं. 2046/1408 पर वर्तमान जमाबंदी अनुसार श्रीमान सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट फागी के आदेश दिनांक 27. 10.2017 मौके की यथास्थिति नाथ समाज विरूद्ध पप्पू गुर्जर श्रीमान एस. डी.ओ. फागी व श्रीमान तहसीलदार फागी के दिनांक 26.11.2019 में मु.न. 75/2019 में आ.ख.न. की राजस्व रिकॉर्ड व मौके की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश प्राप्त हुआ का नोट अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एवं जोनल विकास योजना–15 की 60 मीटर सड़क के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्य की खसरा भूमि 2046/1408 किस्म चारागाह 766.20 व.मी. एवं गहराई 1.91 क्षेत्रफल मीटर से 7.36 मीटर में नियमानुसार सेटबैक छोड़ने के उपरांत पर्याप्त बिल्टअप एरिया प्राप्त नहीं होने के कारण पृथक से भूखंड सर्जित किया जाना संभव नहीं है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 4.2 के उपबिन्दु (I) में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

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

प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूमि को प्रश्नगत योजना में सम्मिलित करते हुए समान क्षेत्रफल के भूखण्ड आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में योजना की पश्चिमी सीमा से प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना की पूर्वी सीमा तक 12 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्ले–ग्राउण्ड नियमित आकार में प्रस्तावित नही किया गया है। अतः योजना में प्ले–ग्राउण्ड नियमित आकार में व पार्क हेतु नियमित 10 मीटर की चौडाई सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में 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।

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

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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

<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 भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 में मिश्रित व यू–2 एचआईजेड व जोनल प्लान के अनुसार 60 मीटर गहराई तक मिश्रित व तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है। प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में मिश्रित व तत्पश्चात् आवासीय भू–उपयोग में आवासीय प्रयोजन का उल्लेख नही किया गया है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व में समान प्रकार के प्रकरणों में लिए गये निर्णय के परिपेक्ष्य में परीक्षण कर, प्रकरण को पुनः बीपीसी–एलपी की बैठक में प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

<u>अति.एजेण्डा संख्या 01 (437 / 18.08.2026)</u>

विषयः–किसी आवेदित भूमि का क्षेत्रफल जेडडीपी सड़क/सड़क से प्रभावित भूमि एवं लैण्ड लॉस भूमि को छोड़ने के पश्चात पट्टा योग्य क्षेत्रफल किसी अनुमत/अनुज्ञेय गतिविधि हेतु डीपीसीआर में अंकित क्षेत्रफल से कम प्राप्त होने की स्थिति में मास्टर विकास योजना/भवन विनियम/टाउनशिप पॉलिसी में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल के प्रावधान अनुमोदन हेतु आवेदित भूमि 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 में।	**बीपीसी (एलपी)**
<u>बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–</u> बीपीसी एलपी की 435वीं बैंठक दिनांक 16.07.2026 में ऐजेण्डा संख्या 12 में समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) अनुसार यू–2 भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग हेतु न्यूनतम 2 हेक्टेयर क्षेत्रफल आवश्यक है। प्रकरण में आवेदित भूमि का जमाबंदी अनुसार क्षेत्रफल 2.5570 हैक्ट है परन्तु सडक से प्रभावित भूमि एवं लैंड लॉस भूमि के पश्चात् पट्टा योग्य क्षेत्रफल 2.0 हैक्ट 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 आदेश 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 में परीक्षण हेतु निम्न सदस्यों की कमेटी के गठन का निर्णय लिया गयाः– 1. अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा जयपुर– अध्यक्ष 2. वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर– सदस्य 3. सहायक नगर नियोजक (बीपीसी–एलपी), जविप्रा जयपुर –– सदस्य 4. सहायक नगर नियोजक (जोन–12), जविप्रा जयपुर – सदस्य सचिव मास्टर प्लान जयपुर–2025 दिनांक 05.09.2011 को अधिसूचित किया गया था। उक्त मास्टर प्लान हेतु Development Promotion and control regulations (MDP-2025) जारी की गई। The DP and CR (MDP-2025) are being envisaged to regulate the development building proposals in the Jaipur Region of JDA. The regulations will act as a mechanism to grant permissions to	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST
v-1.0
RajKaj Ref No.: 24296064

(prospective developers/Builders/end-users/plot owners etc.) for creation of infrastructure facilities for the city as also to implement the broad land use plan policies of the MDP-2025. These regulations will act as promotional measures but they shall also control the development so as to achieve the planned growth in Jaipur Region.

These are systematic Development Promotion Regulations to ascertain the use activity at two levels. Approval of Land use shall be granted by the competent Authority as per provisions of these regulations.

i. Conversion of use zones in to use premises (layout), and

ii. Permission of use activities on use premises. The Development Promotion/Control Regulations differentiates between the use zone and use premises.

मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 (डी.पी.सी.आर.) में विभिन्न भू–उपयोगो यथा आवासीय, व्यावसायिक, यू2, यू3, ईकोलोजिकल, औद्योगिक इत्यादि में अनुमत एवं अनुज्ञेय गतिविधियो हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम पहुंच मार्ग का अंकन किया गया है अर्थात किसी विशेष गविविधि हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल एवं न्यूनतम पहुंम मार्ग की पूर्ति होने पर ही उक्त गतिविधियों को अनुमत अथवा अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान है एवं तद्नुसार प्रकरण अनुमोदन सम्बन्धित कार्यवाही की जाती है।

सामान्यतः कई प्रकरणो में जेडडीपी सड़क/सड़क से प्रभावित भूमि एवं लैण्ड लॉस भूमि को छोड़ने के पश्चात पट्टा योग्य क्षेत्रफल किसी अनुमत/अनुज्ञेय गतिविधि हेतु डीपीसीआर में अंकित क्षेत्रफल से कम प्राप्त होता है।

अतः वर्तमान में उक्त विषमताओं को ध्यान में रखते हुये कमेटी द्वारा निम्न प्रस्ताव बीपीसी एलपी के समक्ष प्रस्तुत हैः–

1. भवन विनिमय–2025 के बिन्दु संख्या 10 अन्य प्रावधान (Other Provisions) के बिन्दु संख्या 3 में निम्न प्रावधान अंकित हैः–

   "मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसॉर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू–पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हेक्टेयर था परन्तु भू–पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौडी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसॉर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्तें पूरी करता हो।"

2. उक्त अतिरिक्त राज्य सरकार के पत्र दिनांक 06.07.2025 के द्वारा समान प्रवृति के प्रकरण हेतु निम्न मार्गदर्शन दिया गया हैः–

   "प्रकरण में भवन विनियम–2025 के विनियम सं. 10 (अन्य प्रावधान) के बिंदु सं. 3 अनुसार–जविप्रा की डीपीसीआर के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु 1.0 हेक्टेयर भूमि होना आवश्यक है तथा प्रश्नगत प्रकरण में मूल खसरा नं. 413/288 का क्षेत्रफल 1.0050 हैक्ट. है, जिसमें से जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक में 634.48 वर्गमीटर भूमि समर्पण एवं 187.02 वर्गमीटर भूमि (लैण्ड लॉस) पश्चात शेष 9228.50 वर्गमीटर औद्योगिक प्रयोजनार्थ पट्टा योग्य भूमि उपलब्ध रहती है।

   अतः प्रकरण में कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1 हैक्ट. से अधिक होने के कारण भवन विनियम–2025 के प्रावधानुसार प्रकरण में औद्योगिक उपयोग अनुज्ञेय किया जावे।"

   अतः भवन विनिमय–2025 के प्रावधान एवं राज्य सरकार के पत्र दिनांक 06.07.2025 के द्वारा प्राप्त मार्गदर्शन के परिपेक्ष्य में मास्टर विकास योजना– वॉल्यूम 4 में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल के प्रावधान अनुमोदन हेत आवेदित भूमि (धारा 90ए के आदेश अंकित क्षेत्रफल) पर लागू किया जाना उचित होगा, परन्तु सडक से प्रभावित भूमि/लेण्ड लॉस/आउट ऑफ पजेशन भूमि का क्षेत्रफल आवेदित भूमि का अधिकतम 10 प्रतिशत

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

क्षेत्रफल से अधिक ना हो। साथ ही देय समस्त राशि की गणना आवेदित सम्पूर्ण भूमि (धारा 90ए के आदेश अंकित क्षेत्रफल) किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार प्रकरण बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श 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/टाउनशिप पॉलिसी में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल से कम प्राप्त होता है तो ऐसी स्थिति में न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल से अधिकतम 20 प्रतिशत 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।

साथ ही देय समस्त राशि की गणना आवेदित सम्पूर्ण भूमि के क्षेत्रफल (धारा 90ए के आदेश में अंकित) के आधार पर किया जावें। उक्त बाबत पृथक से सचिव स्तर से कार्यालय आदेश जारी करवाने हेतु अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी–एलपी) को निर्देशित किया गया।

नीतिगत निर्णयः– 01 (437/18.08.2026)

विषयः– पूर्व अनुमोदित योजनाओं में एचटी लाईन से प्रभावित भूखण्डों के वर्तमान में एचटी लाईन हटाये जाने के परिपेक्ष्य में प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड/संशोधित लीजडीड जारी किये जाने के संबंध में।

पूर्व अनुमोदित योजनाऐं जिनमें अनुमोदन के समय एचटी लाईन स्थित होने से, एचटी लाईन कॉरीडोर से प्रभावित भूखण्डों को गैर अनुमोदित रखा गया था अथवा एचटी लाईन कॉरीडोर को छोडते हुए शेष भाग का अनुमोदन किया गया था। ऐसे प्रकरणों में (जिनमें एचटी लाईन के सहारे सडक प्रस्तावित नही है) वर्तमान में एचटी लाईन शिफ्ट किये जाने/हटाये जाने की स्थिति में जोन स्तर पर एचटी लाईन से प्रभावित भाग को सम्मिलित करने पर योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल नियमानुसार मापदण्डों के अनुरूप होने पर गुणावगुण आधार पर मूल मानचित्र में संशोधन जोन स्तर पर ही किया जाकर, प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड/संशोधित लीजडीड जारी की जा सकेगी।

उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा ऐसी एचटी लाईन जो कि शिफ्ट की जा चुकी है से अनुमोदित योजना के प्रभावित भूखण्डो के संबंध में सुओ मोटो कार्यवाही करते हुए मानचित्रों में संशोधन जोन स्तर पर किया जा सकेगा।

नीतिगत निर्णयः– 02 (437/18.08.2026)

विषयः– धारा 90ए के आदेश जारी होने के पश्चात् आवेदित भूमि की तरमीम किये जाने बाबत।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST

RajKaj Ref No.: 24296064

v-1.0

पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में नीतिगत निर्णय सं. 01 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया थाः–

"निजी खातेदारी की कृषि भूमि में से आंशिक भाग पर गैर कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन की कार्यवाही करते हुए धारा 90ए के आदेश जारी होने के पश्चात् उक्त धारा 90ए शुदा भूमि की तरमीम किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जावें।"

समिति द्वारा यह नोट किया गया कि धारा 90ए की कार्यवाही सम्पूर्ण होने उपरान्त आवेदित भूमि जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज की जाती है। समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व में भी बीपीसी–एलपी द्वारा 90ए से संबंधित कार्यवाही बाबत् नीतिगत निर्णय लिये गये थे।

अतः समिति द्वारा बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये 90ए से संबंधित कार्यवाही बाबत् नीतिगत निर्णय सं. 01 को प्रत्याहारित किये जाने का निर्णय लिया जाकर, भविष्य में प्रकरणों का निस्तारण बीपीसी–एलपी की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में 90ए से संबंधित नीतिगत निर्णय एवं बीपीसी–एलपी द्वारा समय–समय पर 90ए से संबंधित लिये गये अन्य नीतिगत निर्णयों के अनुसार कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।

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।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-01 15:03:01 IST