जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 438वीं बैठक दिनांक 24.08.2026 प्रातः 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री संजय कुमार गोरा, उपायुक्त जोन–बी जविप्रा, जयपुर।
2. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन–13 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री महेन्द्र धीरावत, उप नगर नियोजक, जोन–07 व जोन–16 जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती राधिका शर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री मुकेश सैनी, उप नगर नियोजक, जोन–22 जविप्रा, जयपुर।
8. श्री सूर्य प्रकाश कुमावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी) व जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
10. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –09 जविप्रा, जयपुर।
12. 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 संख्याः–01 (438/24.08.2026)

विषयः– बीपीसी (एलपी) की 437वीं बैठक दिनांक 18.08.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 437वीं बैठक दिनांक 18.08.2026 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण जारी किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।

एजेण्डा संख्याः–02 (438/24.08.2026)

विषयः– आवेदक कांसिया प्रोमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री आदित्य बैद द्वारा ग्राम बीड पापड, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 17, 19 एवं 20 कुल रकबा 17 बीघा 16 बिस्वा मे से 5/6 हिस्सा भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना निरांजना रेजीडेन्सी के मानचित्र अनुमोदन के संबध में।	जोन–बी

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

प्रकरण के तथ्य :–

1. **90–एः–** कांसिया प्रोमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री आदित्य बैद द्वारा ग्राम बीड पापड, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 17, 19 एवं 20 कुल रकबा 17 बीघा 16 बिस्वा मे से 5/6 हिस्सा भूमि की 90ए आदेश दिनांक 16.01.2009 को पारित किया गया है। (प्रति पृष्ठ संख्या 4/सी)।
2. **नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः–** आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में योजना ग्राम बीड़ पापड के खसरा नम्बर 19 क्षेत्रफल क्षेत्रफल 1.1888 एवं खसरा नम्बर 20 क्षेत्रफल 2.4281 है. के अधिकतम क्षेत्र में अवस्थित है। खसरा नम्बर 19 एवं 20 दोनों वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण के खाते में दर्ज है। मौका कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 19 12.1998 जो न्यायालय में प्रस्तुत होकर स्वीकृत हुई है। उक्त कमिश्नर रिपोर्ट के संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदक का कुछ कब्जा खसरा नम्बर 16 क्षेत्रफल 4.0976 है. एवं कुछ कब्जा खसरा नम्बर 21 क्षेत्रफल 1.555 में होने के अनुसार ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड अवस्थित है। खरारा नम्बर 16 व खसरा नम्बर 21 भी वर्तमान में जविप्रा के खाते में दर्ज रिकार्ड है। मौका कमिश्नर रिपोर्ट में स्वीकृत कब्जा मुताबिक रिकार्ड 14 बीघा 4 बिस्वा आवेदक द्वारा आवेदित क्षेत्रफल से अधिक है एवं स्वामित्व निर्विवाद है। आवेदित भूमि ग्राम बीड पापड तहसील व जिला जयपुर के खरारा नम्बर 17, 19 एवं 20 कुल रकबा 17 बीघा 16 बिस्वा में से 5/6 हिस्सा भूमि का जविप्रा के नाम, नामान्तरण दर्ज हो चुका है। (प्रति पृष्ठ संख्या 3/सी)
3. **मास्टर प्लान 2011:–** आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवासीय एवं आशिक भाग रिक्रेशनल (एसटी) दर्शित है। (प्रति संलग्न 235/सी)
4. **मास्टर विकास योजना 2025:–** मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है। (प्रति संलग्न 237/सी)

5- **जोनल विकास योजनाः–** जोनल विकास योजना 05 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–05 की किसी सड़क से भूमि प्रभावित नहीं है। (प्रति संलग्न 234/सी) उक्त योजना Nahargarth Sanctuary Notified Boundary, Nahargarh Sanctuary Notified Boundary Buffer एवं Nahargh Eco-Sensitive Zone Boundary से बाहर दर्शित है एवं Nahargarh Sanctuary Notified Boundary के 1 किसी बफर से प्रभावित है। जिसके सम्बन्ध ने नगरीय विकाश विभाग के पत्र क्रमांक प 17 (1) नविवि/ अभियान /2021 जयपुर दिनाक 20.10.2022 के अनुसार भूखण्ड कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

6- **पहूँच मार्गः–** आवेदित भूमि मौके पर 30फीट सडक पर स्थित है। जो गुलाबबाडी गृह निर्माण सहकारी समिति की अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर के मानचित्र में 40 फिट दर्शित है।

7- **क्षेत्रफल का विश्लेषणः–** 246/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर ईम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्र.स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.ग.)	प्रतिशत(%)	
1	आवासीय	16897.34	50.28	57.43
2	ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी	1727.37	05.14	
3	इन्फोरमल कॉमर्शियल	674.29	02.01	
4	पार्क	1681.25	05.00	42.57
5	रिक्रिएशनल क्लब	1008.90	03.01	
6	फैसिलिटी	3291.08	09.79	
7	एस.डब्ल्यू.एम+टेलिकॉम	70.05	00.20	
8	रोड	8259.24	24.57	
	कुल	**33609.50**	**100.00**	**100.00**

जोन के प्रस्तावः–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

i. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट से अधिक होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ईडब्ल्यूएस / एलआईजी के भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है।

ii. उक्त योजना Nahargarth Sanctuary Notified Boundary, Nahargarh Sanctuary Notified Boundary Buffer एवं Nahargh Eco-Sensitive Zone Boundary से बाहर दर्शित है एवं Nahargarh Sanctuary Notified Boundary के 1 किसी बफर से प्रभावित है। जिसके सम्बन्ध ने नगरीय विकाश विभाग के पत्र क्रमांक प 17 (1) नविवि/ अभियान /2021 जयपुर दिनाक 20.10.2022 के अनुसार भूखण्ड कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

iii. बी.पी.सी. एल.पी. की 287वी बैठक दिनांक 5.11.2020 में लिये गये नीतिगत निर्णय की पालना में योजना में पार्क की भूमि के अतिरिक्त ठोस कचरा प्रबन्धन हेतु क्षेत्रफल 50.00 वर्गमीटर भूमि योजना में आरक्षित रखा गया है।

iv. आवेदक द्वारा इन्फोर्मल शॉप कुल भूखण्डों के आधार पर प्रस्तावित किये गये है।

v. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण आवेदित भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ योजना ''निरांजना रेजीडेन्सी'' आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन के क्रम में प्रकरण निर्णय हेतु बी.पी.सी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु प्रकरण बीपीसी (एल.पी) की बैठक में रखे जाने हेतु विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी (एल.पी) की बैठक 339वी दिनांक 19.07.2023 मे रखा गया। समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

समिति को जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना ग्राम पापड के खसरा नम्बर 17, 19, 20 में हिस्सा 5/6 के भाग पर सृजित है, साथ ही खसरा नम्बर 16 व 21 की भूमि का आंशिक भाग शामिल है। खसरा नम्बर 16 व 21 के पूर्व मूल खातेदार खसरा नम्बर 17, 19, 20 के ही सहखातेदार है। मौके पर सहखातेदारो के द्वारा भूमि को विभिन्न गृह निर्माण सहकारी समितियों को विक्रय कर दी गई थी। उनसे सहमति अनुसार खसरा नम्बर 17, 19, 20 की आंशिक भूमि के बदले खसरा नम्बर 16 व 21 में भूमि दी गई है। जिसका न्यायालय एसीजीएम–2 जयपुर के समक्ष समझौते निर्णयानुसार ही विधिक स्वामित्व प्राप्त हुआ है। समझौते से पूर्व भूमि जविप्रा को प्राप्त हो गई थी। इसलिए पृथक से तकासमा संभव नही है। योजना ग्राम पापड के खसरा नम्बर 19 क्षेत्रफल 1.1888 एवं खसरा नम्बर 20 क्षेत्रफल 2.4281 है. के अधिकतम क्षेत्र में अवस्थित है, खसरा नम्बर 19 एवं 20 दोनो वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण के खाते में दर्ज है। मौका कमिश्नर रिपोर्ट दिनांक 19.12.1998 जो न्यायालय में प्रस्तुत होकर स्वीकृत हुई है। उक्त कमिश्नर रिपोर्ट के संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदक का कुछ कब्जा खसरा नम्बर 16 एवं 21 में होने के अनुसार ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड अवस्थित है। खसरा नम्बर 16 व 21 भी वर्तमान में जविप्रा के खाते में दर्ज रिकॉर्ड है। मौका कमिश्नर रिपोर्ट में स्वीकृत कब्जा मुताबिक रिकार्ड 14 बीघा 4 बिस्वा आवेदक द्वारा आवेदित क्षेत्रफल से अधिक है एवं स्वामित्व निर्विवाद है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवासीय एवं आंशिक भाग रिक्रेशनल (एसटी) दर्शित है, उक्त भाग पर आवेदक द्वारा पार्क एवं फैसिलिटी/रिक्रेशनल कल्ब प्रस्तावित किया गया है, मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है।

उक्त योजना Nahargah Santuary Notified Boundary, Nahargarh Sanctuary Notified Boundary Buffer एवं Nahargarh Eco-Sensitive Zone Boundary से बाहर दर्शित है एवं Nahargah Santuary Notified Boundary के 1 कि.मी. बफर से प्रभावित है वर्तमान में नाहरगढ अभ्यारण का बफर अधिसूचित हो चुका है। अतः नाहरगढ़ अभयारण से 1 कि.मी. बफर औचित्यहीन है। योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक है एवं प्रस्तुत योजना

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

मानचित्र में मुख्यमंत्री जन–आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी के भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है।

1. उक्त योजना न्यायालय में प्रस्तुत कमिश्नर रिपोर्ट में संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदक का कुछ कब्जा खसरा नम्बर 16 क्षेत्रफल 4.0976 है. एवं कुछ कब्जा खसरा नम्बर 21 क्षेत्रफल 1.555 में होने के अनुसार ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड अवस्थित है। खसरा नम्बर 16 व खसरा नम्बर 21 भी वर्तमान में जविप्रा के खाते में दर्ज रिकार्ड है। मौका कमिश्नर रिपोर्ट में स्वीकृत कब्जा मुताबिक रिकार्ड 14 बीघा 4 बिस्वा आवेदक द्वारा आवेदित क्षेत्रफल से अधिक है एवं स्वामित्व निर्विवाद है। आवेदित भूमि ग्राम बीड पापड तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 17, 19 एवं 20 कुल रकबा 17 बीघा 18 बिस्वाय में से 5/6 हिस्सा भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। अतः उपरोक्त के संबंध में जोन द्वारा मानचित्र जारी करने से पूर्व आवेदित भूमि पर आवेदक के स्वामित्व की सुनिशिचितता कर ली जावें।
2. आवेदित भूमि के आंशिक भाग का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार रिक्रेशनल (एसटी) दर्शित है। मौके पर विधाधर नगर स्टेडियम की बाउण्ड्रीवाल बनी होकर स्टेडियम निर्मित है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 मे प्रावधानों के क्रम भाग मे मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार रिक्रेयेशनल भाग पर 5 प्रतिशत पार्क 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र एवं 3 प्रतिशत पर रिक्रयशनल क्लब का प्रावधान किया जावें।
3. उक्त योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से अधिक होने से आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जावें।
4. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एव बी.पी.सी. (एल.पी.) जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के प्रावधान अनुसार सुनिश्चित की जावे ।
5. टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के सभी प्रावधानों की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
6. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. / विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
8. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रस्तावित योजना क्षेत्र मे समीपीय अनुमोदित योजनाओ अनुसार सडक मार्गाधिकार उपलब्ध कराने की सुनिश्चितता जोन स्तर की जावे।

समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 5 (टाउनशिप पॉलिसी 2010 के सभी प्रावधानों की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे) के निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त के क्रम लेख है कि प्रस्तावित योजना को मौके पर 30फीट सडक पर स्थित है। जो गुलाबबाडी गृ.नि.स.स. की अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर के मानचित्र में 40फीट दर्शित है। जो की योजना हेतु एक मात्र पहुँच मार्ग है। प्रश्नगत योजना के उत्तर एवं पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना एवं पश्चिम एवं दक्षिण में गैर अनुमोदित योजना एवं विधाधर नगर स्टेडियम पर अवस्थित है। जिससे की योजना लॉक लेण्ड की स्थिती में है।

टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार आवासीय योजना/एकल भूखण्ड क्षेत्रफल (फार्म हाउस एकल भूखण्ड एवं सीएमजेएवाई प्रोजेक्ट को छोडकर) के अनुपात में मार्गधिकार 2 हैक्ट से अधिक किन्तु 4 हैक्ट. तक 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है, चूंकि प्रश्नगत योजना 3.6 हैक्ट. पर प्रस्तावित है। अतः उक्त के परिपेक्ष्य में योजना को समीपस्थ अनुमोदित योजना से 40 फीट प्रस्तावित मार्गाधिकार जो कि कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार 30 फीट प्राप्त हो रहा है, साथ ही प्रश्नगत योजना को पहुँच मार्ग के साथ योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 अथवा वर्तमान प्रचलित मॉडल राजस्थान भवन विनिमय 2025 एवं योजना में दर्शायी गई 60 फीट सडक के संबध एवं आवेदित भूमि Nahargah Santuary Notified Boundary के 1 कि.मी. बफर से प्रभावित होने के कारण नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प.17(1)नविवि/अभियान/2021 जयपनुर दिनांक 20.10.2022 के परिपेक्ष्य में पुनः बीपीसी (एलपी) के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

1. बीपीसी (एल.पी) की बैठक 339वी दिनांक 19.07.2023 मे रखा जाकर बिन्दु सं. 05 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–   *टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के सभी प्रावधानों की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।*   उल्लेलखनीय है कि टाउनशिप पॉलिसी–2010 में 02 से 04 हैक्ट् तक की आवासीय योजनाओं हेतु न्यूनतम 18 मीटर मार्गाधिकार होना आवश्यक है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी व उत्तरी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर स्थित है, जिसकी अनुमोदित 40 फीट सडक जो कि मौके पर 30 फीट चौडाई में उपलब्ध है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है।   जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी व पूर्वी दिशा की ओर अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर, दक्षिणी दिशा की ओर विद्याधर नगर स्टेडियम एवं पश्चिमी दिशा की ओर गैर अनुमोदित योजना स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।   2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में योजना की आंतरिक सडको की चौडाई 18 मीटर रखते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में 18 मीटर की चौडाई निरन्तरता में उपलब्ध नही होने के फलस्वरूप उक्त 18 मीटर सडकों पर स्थित भूखण्डों पर भवन विनियम–2025 में 12 मीटर की सडकों हेतु अंकित प्रावधान अनुसार भवन मानचित्र स्वीकृति/अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित 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 प्रस्तावित योजना को वर्तमान में मौके पर विद्यमान 30 फीट सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है, उक्त सडक गुलाबबाडी गृ.नि.स.स. की आवेदित भूमि से लगती हुई अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर के मानचित्र में 40 फीट दर्शित है। प्रश्नगत योजना के उत्तर एवं पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर एवं दक्षिण में विद्याधर नगर स्टेडियम व पश्चिमी दिशा में गैर अनुमोदित योजना स्थित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व में प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 339वीं बैठक दिनांक 19.7.2023 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के तहत् किया गया था। टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार 02 हैक्ट से 04 हैक्ट तक के आवासीय योजनाओं हेतु न्यूनतम प्रस्तावित पहुँच मार्ग का मार्गाधिकार 18 मीटर होना आवश्यक है, जो कि प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार 12 मीटर ही प्राप्त होता है।**   **अतः समिति द्वारा उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में विचार विमर्श उपरान्त आवेदित भूमि को लैंड लॉक की स्थिति में मान्य किये जाने के संबंध में असहमति प्रस्तुत की गई एवं टाउनशिप पॉलिसी–2010 के नियमानुसार न्यूनतम 18 मीटर पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–03 (438/24.08.2026)

विषयः– श्री विष्णु प्रसाद मीना एवं श्री सीताराम मीणा पुत्रान भौंरीलाल द्वारा ग्राम दांतली, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 1348/184 (नया खसरा नं. 1355/1348) रकबा	**जोन–09**

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

0.1281 हैक्टेयर एवं 1357/183 रकबा 0.0379 हैक्टेयर, कुल किता 2 रकबा 0.166 हैक्टेयर का आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 464291)	

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 को 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध होती है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की तरफ ख. नं. 183 पर अनुमोदित आवासीय एकल पट्टा जारी किया गया है एवं उसके पश्चात् अनुमोदित योजना शिवा ऑफिसर्स रेजिडेन्सी स्थित है एवं पूर्व दिशा में योजना सुमन एनक्लेव जी–ब्लॉक अनुमोदित की गई है। उक्त योजनाएं/एकल पट्टा जविप्रा स्वामित्व के ख.नं. 209 किस्म गै. मु. रास्ता पर स्थित है। उक्त गै. मु. रास्ते की चौड़ाई 18 मीटर मानते हुए उक्त योजनाओं का अनुमोदन किया गया है। प्रश्नगत सडक का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना में दर्शित 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट से भिन्न है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक का अलाईन्मेंट पूर्व स्वीकृत योजना/एकल पट्टा के कमिटमेन्ट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर क्षेत्रफल 111.32 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार के रूप में अंकित की गई है। पत्रावली में संलग्न मानचित्र अनुसार उक्त भूमि को पृथक से पहुँच मार्ग उपलब्ध नही होता है। अतः उक्त भविष्य विस्तार हेतु अंकित भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को 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. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है।
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–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध होती है, उक्त सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक है। जोन द्वारा यह अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की तरफ ख. नं. 183 पर अनुमोदित आवासीय एकल पट्टा जारी किया गया है एवं पूर्व दिशा में योजना सुमन एनक्लेव जी–ब्लॉक अनुमोदित की गई है। उक्त अनुमोदित योजना व एकल पट्टा मानचित्र में 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना में दर्शित 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट से भिन्न है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण उपरान्त ही प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–04 (438 / 24.08.2026)

विषयः– मैसर्स भण्डारी रियलटेक एलएलपी जरिये नामित भागीदार सुरेन्द्र भण्डारी द्वारा ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1414 रकबा 1.05 हैक्ट., खसरा सं. 1413 रकबा 0.59 हैक्ट., खसरा न. 1392 रकबा 0.42 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 2.06 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "SHREE KRISHNAM VALLEY" का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 463757)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन रिपोर्ट अनुसारः–
   - 90ए आदेश क्रमांक 253 वर्ष 2014 में से ग्राम पवांलिया, तहसील सांगानेर के खसरा नं 1392 रकबा 0.42 हैक्ट. का रजिस्टर्ड विकय पत्र द्वारा श्रीमती भूली देवी पत्नि स्व. श्री राम कल्याण चौपडा को बेचान किया गया तदोउपरांत श्रीमती भूली देवी द्वारा उक्त खसरे का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा मैसर्स भण्डारी रियलटेक एलएलपी जरिये नामित भागीदार सुरेन्द्र भण्डारी को बेचान किया गया।
   - 90ए आदेश क्रमांक 100706 मे से ग्राम पवांलिया तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1413 रकबा 0.59 हैक्ट. का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा श्री लालचंद पुत्र श्री नानूलाल जाति बैरवा द्वारा मैसर्स भण्डारी रियलटेक एलएलपी जरिये नामित भागीदार सुरेन्द्र भण्डारी को बेचान किया गया।
   - 90ए आदेश कमांक 100706 मे से ग्राम पवांलिया तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1414 रकबा 1.05 हैक्ट. का रजिस्टर्ड विकय पत्र द्वारा श्री कैलाश चन्द्र पुत्र श्री गोपाल लाल जाति बैरवा द्वारा मैसर्स भण्डारी रियलटेक एलएलपी जरिये नामित भागीदार सुरेन्द्र भण्डारी को बेचान किया गया।

   प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाहीं के उपरान्त विभिन्न बेचान पत्रों के माध्यम से विक्रय की गयी भूमि पर इकजाई रूप से आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. उपरोक्त बिन्दु 1 के मान्य किये जाने की स्थिति में चूंकि प्रस्तुत योजना में दो पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों की भूमि (एक आंशिक एवं एक सम्पूर्ण) को सम्मिलित किया गया है, अतः प्रकरण में उप–विभाजन एवं पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

3. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा 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।

4. 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।

5. प्रकरण मे आवेदित भूमि (खसरा नं. 1392) के 90ए आदेश दिनांक 03.07.2014 को जारी किये गये। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में 90ए आदेश की अवधि 1 वर्ष से अधिक होने के कारण आम/सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 23.07.2026 को किया गया। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विज्ञप्ति के संबंध में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक एवं सड़क मार्गाधिकार की भूमि से शेष भाग का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण पूर्व में अन्य प्रकरण में की गई कार्यवाही के अनुसार शेष भाग पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के 2 हैक्ट. से कम क्षेत्रफल हेतु अंकित प्रावधान लागू करते हुए योजना प्रस्तुत की गयी है, जिसके सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपॉर्ट अनुसार आवेदित भूमि को राजस्व खसरा संख्या 1421, 1422 किस्म गै.मु. रास्ता जिसकी राजस्व रिकॉर्ड में चौडाई 5 मीटर अंकित है, एवं मौके पर 12 मीटर चौडाई का रास्ता उपलब्ध है। उक्त रास्ते से प्रभावित खसरें प्रतिबंधित श्रेणी मे नही है, जिसे आम रास्ते के रूप में काम मे लिया जा रहा है। उक्त 12 मीटर चौडे गै.मु. रास्ते पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजनाए–वर्धमान सरोवर, गोविन्दम रेजीडेन्सी कृष्णा विला, मयूर विहार, गोविन्दम ग्लोबल सिटी स्थित है। प्रस्तावित आवासीय योजना हेतु पहुंच मार्ग बाबत वैकल्पिक 12 मीटर चौडी डामर सडक जविप्रा अनुमोदित आवासीय योजना मयूर विहार से भी उपलब्ध है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में सीमा से बाहर दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार व्यावसायिक (30 मीटर सडक के साथ 15 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है एवं 30 मीटर सडक से प्रभावित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा व खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

9. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में 830.66 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। पत्रावली में संलग्न कमिटमेन्ट मानचित्र अनुसार उक्त कब्जे से बाहर भूमि पर योजना मयूर विहार के भूखण्ड सृजित है। उक्त के अतिरिक्त जोन की रिपोर्ट अनुसार ले–आउट प्लान पर खसरा सुपरइंपोजीशन उपरान्त प्रश्नगत भूमि का 722.66 वर्गमीटर क्षेत्रफल बढा हुआ है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त बढ़ी हुई भूमि को कब्जे से बाहर अंकित किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त बढे हुए क्षेत्रफल व कब्जे से बाहर भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र एवं सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर मयूर विहार योजना एवं आवेदित भूमि के मध्य खसरा नं. 1409 व 1410 की पट्टीनुमा भूमि दर्शित है। प्रकरण में योजना मयूर विहार एवं आवेदित भूमि के खसरा सीमा की पुनः जांच करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाहीं किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर अनुमोदित मयूर विहार योजना की 9 मीटर एवं 12 मीटर सड़क की निरन्तरता प्रस्तावित नहीं कर भूखण्ड सृजित किये गये है। अतः प्रस्तुत योजना में उक्त सड़को की निरन्तरता रखे जाने हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. 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।

13. प्रकरण में प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार जविप्रा हेतु प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड त्रिभुजाकार आकृति का प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड को खातेदार के सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सख्या 03 से मिलाते हुए जविप्रा के पक्ष में सड़क के दूसरी ओर नियमित आकार का भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रकरण में प्रस्तावित पार्क एवं पार्क के लगवा अन्य भूमि के मध्य 1.5 मीटर चौड़ा फुटपाथ रखा जाकर उक्त फुटपाथ की गणना योजना की आन्तरिक सड़कों के क्षेत्रफल में किया जाना प्रस्तावित है।

15. 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 किये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है।

16. प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक एवं सड़क मार्गाधिकार की भूमि से शेष भाग का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में पूर्व में अन्य प्रकरण में की गई कार्यवाही के अनुसार राशि लिये जाने के सम्बन्ध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों की भूमि (एक आंशिक एवं एक सम्पूर्ण) को सम्मिलित करते हुए आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है।

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए बाबत् संशोधन की कार्यवाही करने के उपरान्त ही प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–05 (438/24.08.2026)

विषयः– JKNJ Family Private Trust सौरभ चौपडा द्वारा ग्राम झांई, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नं. 553/1, रकबा 0.55 हैक्ट., खसरा नं. 554/1 रकबा 0.39 हैक्ट., कुल किता 02 कुल रकबा 0.9400 हैक्ट. भूमि पर पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं: 461795)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। 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. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में ग्रामीण दर्शित है तथा जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार यू–2 एचआईजेड दर्शित हैं। मास्टर विकास योजना डीपीसीआर वॉल्यूम 4 अनुसार यू–2 भू–उपयोग में रिसोर्ट हेतु 18 मीटर सडक होना आवश्यक है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने 3.75 मीटर बीटी सडक निर्मित है, जिसका आरओडब्ल्यू मौके पर 12 मीटर उपलब्ध है, उक्त सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर अनुमोदित किया गया है एवं JDA द्वारा अनुमोदित SEZ 200 फीट रोड की प्लानिंग में भी उक्त सड़क को 18 मीटर दर्शाया गया है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु आवेदित भूमि की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. 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।
6. 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।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम–2025 के अनुसार देय होंगे।

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 भूमि के सामने मौके पर विद्यमान 12 मीटर सडक उपलब्ध है। उक्त सडक को आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा की

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

ओर सेज पुनर्वास योजना के 200 फीट सडक के सहारे की गई प्लानिंग में 18 मीटर दर्शाया गया है एवं आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना वीआरबी द गोल्डन सिटी के अनुमोदित मानचित्र में विद्यमान 18 मीटर सडक के रूप में अंकित किया गया है। **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में सेज पुनर्वास योजना में दर्शित 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट का निर्धारण मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण उपरान्त समस्त कमिटमेंट को समायोजित करते हुए एवं उक्त का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाये जाने हेतु जोन को निर्देशित किया गया। साथ ही पृथक से मास्टर प्लान शाखा द्वारा सेज पूर्नवास योजना के 200 फीट सडक में दर्शित समस्त लिंक सडकों के अलाइंमेन्ट निर्धारित करवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः—06 (438/24.08.2026)

विषयः— श्री शंकर प्रभाकर पुत्र श्री धर्मपाल प्रभाकर, शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति. लि. की योजना सिंह भूमि व ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 780/1 (एकल पट्टा), भूखण्ड संख्या—शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति. लि. की योजना सिंह भूमि के भूखण्ड सं. 9 क्षेत्रफल 596.27 वर्गगज, भूखण्ड सं. 10 क्षेत्रफल 560.41 वर्गगज, भूखण्ड सं. 11 क्षेत्रफल 500. 00 वर्गगज, भूखण्ड सं. 12 क्षेत्रफल 371.83 वर्गगज, भूखण्ड सं. 13 क्षेत्रफल 217.17 वर्गगज, भूखण्ड सं. 14 क्षेत्रफल 576.81 वर्गगज, भूखण्ड सं. 15 क्षेत्रफल 574.68 वर्गगज, भूखण्ड सं. 16 क्षेत्रफल 576.22 वर्गगज, भूखण्ड सं. 17 क्षेत्रफल 581.17 वर्गगज व ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 780/1 (एकल पट्टा) क्षेत्रफल 5976.11 वर्गगज (4996.75 वर्गमीटर) व 18 मीटर सडक का क्षेत्रफल 1658.62 वर्गगज सहित कुल क्षेत्रफल 12303.04 वर्गगज का पुर्नगठन किये जाने बाबत। (राजकाज नं. 463665)	जोन—11

प्रकरण के तथ्यः—

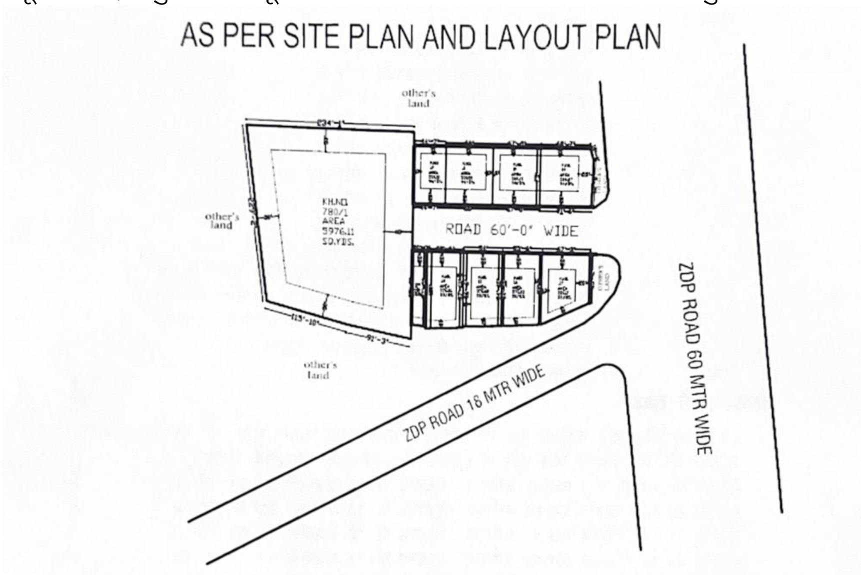
1. प्रकरण में श्री शंकर प्रभाकर पुत्र श्री धर्मपाल प्रभाकर द्वारा शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति. लि. की योजना सिंह भूमि के भूखण्ड सं. 9 क्षेत्रफल 596.27 वर्गगज, भूखण्ड सं. 10 क्षेत्रफल 560.41 वर्गगज, भूखण्ड सं. 11 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज, भूखण्ड सं. 12 क्षेत्रफल 371.83 वर्गगज, भूखण्ड सं. 13 क्षेत्रफल 217.17 वर्गगज, भूखण्ड सं. 14 क्षेत्रफल 576.81 वर्गगज, भूखण्ड सं. 15 क्षेत्रफल 574.68 वर्गगज, भूखण्ड सं. 16 क्षेत्रफल 576.22 वर्गगज, भूखण्ड सं. 17 क्षेत्रफल 581.17 वर्गगज व ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील साांगानेर के खसरा नम्बर 780/1 (एकल पट्टा) क्षेत्रफल 5976.11 वर्गगज (4996.75 वर्गमीटर) व 18 मीटर सडक का क्षेत्रफल 1658.62 वर्गगज सहित कुल क्षेत्रफल 12303.04 वर्गगज का पुर्नगठन किये जाने हेतु ऑनलाईन करने बाबत् ऑनलाईन क्रमांक 298876 पर आवेदन किया गया है।
2. जविप्रा द्वारा भूखण्ड सं. 9 क्षेत्रफल 596.27 वर्गगज, भूखण्ड सं. 11 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज, भूखण्ड सं. 13 क्षेत्रफल 217.17 वर्गगज, भूखण्ड सं. 12 क्षेत्रफल 371.83 वर्गगज, भूखण्ड सं. 15 क्षेत्रफल 574.68 वर्गगज, भूखण्ड सं. 14 क्षेत्रफल 576.81 वर्गगज, भूखण्ड सं. 17 क्षेत्रफल 581.17 वर्गगज भूखण्ड सं. 16 क्षेत्रफल 576.22 वर्गगज, भूखण्ड सं. 10 क्षेत्रफल 560.41 वर्गगज, व ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 780/1 (एकल पट्टा) क्षेत्रफल 5976.11 वर्गगज (4996.75 वर्गमीटर) की लीजडीड श्री शंकर प्रभाकर पुत्र श्री धर्मपाल प्रभाकर के पक्ष में जारी किया गया है।
3. आवेदक द्वारा उक्त भूखण्डों सहित भूखण्डों के बीच में स्थित 18 मीटर सडक को जोडते हुये पुनर्गठन चाहा गया है। उक्त के कम में नगरीय विकास विभाग के भूखण्डों के उपविभाजन ओर पुर्नगठन हेतु जारी परिपत्र 2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 में दिये गये सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या ''अ'' में निम्न दिशा निर्देश प्रदान किये गये: पुनर्गठन के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व अनुमोदित उपविभाजन/ले—आउट प्लान/योजनाओं में प्रस्तावित एक से अधिक सम्पूर्ण भूखण्डों का लीजडीड/पट्टा जारी के पश्चात समस्त लीजडीड/पट्टों को समर्पित कर योजना के मध्य स्थित

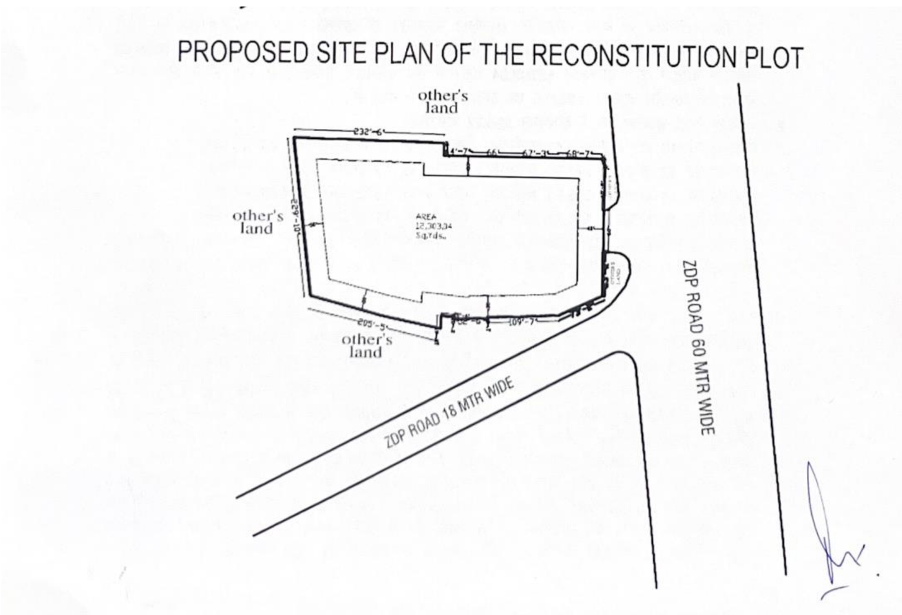
Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि का प्रस्तावित पुनर्गठन में समायोजित किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे समायोजन अनुज्ञेय होंगे, बशर्ते ऐसी आन्तरिक सडको को समाप्त करने के कारण किसी अन्य का पहुँच मार्ग प्रभावित नहीं होता हो। पुनगर्ठन के ऐसे प्रकरणों में सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु प्रस्तावित उपयोग की आरक्षित दर पर राशि मय पुनगर्ठन शुल्क जमा करायी जाने के पश्चात राज्य सरकार की स्वीकृति उपरांत पुनर्गठित भूखण्ड का एकल पट्टा जारी किया जा सकेगा।

4. उक्त आदेश के कम में प्रस्तावित पुनर्गठन में आन्तरिक सडक का क्षेत्रफल 1658.62 वर्गगज को समायोजित किया जाने से किसी अन्य भूखण्ड का पहुँच मार्ग प्रभावित नहीं होता हो।
5. मौका रिपोर्टरू– शहरी सेवा शिविर 2026 (दिनांक 12.06.2026 से 15.07.2026 तक) चालू होने के कारण नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक 3651 दिनांक 10.06.2026 के बिन्दु संख्या 7 पर नाम नामान्तरण, लीज होल्ड से फ्री होल्ड, एनओसी, उप विभाजन–पुनगर्ठन के प्रकरणों में मौका निरीक्षण नहीं किये जाने हेतु आदेशित किया गया है।
6. पुर्नगठित भूखण्ड के सैट–बैक अग्र सेट बैक मूल भूखण्ड के अनुसार व शेष सैट–बैक भवन विनिमय 2025 के अनुसार ही रखा जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित पुर्नगठन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है।
8. प्रकरण में मूल भूखण्डों एंव पुर्नगठित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित है:–





Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति. लि. की योजना सिंह भूमि के भूखण्ड सं. 9 क्षेत्रफल 596.27 वर्गगज, भूखण्ड सं. 10 क्षेत्रफल 560.41 वर्गगज, भूखण्ड सं. 11 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज, भूखण्ड सं. 12 क्षेत्रफल 371.83 वर्गगज, भूखण्ड सं. 13 क्षेत्रफल 217.17 वर्गगज, भूखण्ड सं. 14 क्षेत्रफल 576.81 वर्गगज, भूखण्ड सं. 15 क्षेत्रफल 574.68 वर्गगज, भूखण्ड सं. 16 क्षेत्रफल 576.22 वर्गगज, भूखण्ड सं. 17 क्षेत्रफल 581.17 वर्गगज, ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 780/1 (एकल पट्टा) क्षेत्रफल 5976.11 वर्गगज (4996.75 वर्गमीटर) व 18 मीटर सडक का क्षेत्रफल 1658.62 वर्गगज सहित कुल क्षेत्रफल 12303.04 वर्गगज का पुर्नगठन करने बाबत नगरीय विकास विभाग के भूखण्डों के उपविभाजन ओर पुर्नगठन हेतु जारी परिपत्र 2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 में दिये गये सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या ''अ'' के कम में प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

प्रश्नगत प्रकरण में निदेशक (आयोजना) महोदय द्वारा ''*प्रकरण में योजना सिंहभूमि के भूखण्ड संख्या 9 से 17 तथा उक्त योजना की 18 मीटर सडक के अतिरिक्त एकल पट्टा (खसरा संख्या 780/1) को सम्मिलित करते हुए पुर्नगठन प्रस्तावित किया गया है। उक्त एकल पट्टा (खसरा संख्या 780/1) योजना सिंहभूमि का भाग नही है। अतः प्रकरण में योजना सिंहभूमि में कितने प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र एवं अविक्रय योग्य क्षेत्र रखते हुए अनुमोदित किया गया था ? इसके अतिरिक्त एकल पट्टा (खसरा संख्या 780/1) के भूखण्ड को योजना के भूखण्ड संख्या 9 से 17 के साथ सम्मिलित किये जाने पर योजना सिंहभूमि में कितने प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र एवं अविक्रय योग्य क्षेत्र प्राप्त होगा ? इस संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण करते हुए समस्त तथ्यों एवं संबंधित नियमों के साथ प्रकरण प्रस्तुत करे।''* हेतु टिप्पणी की गई।

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

''योजना सिंह भूमि का अनुमोदन योजना में विक्रय योग्य आवासीय क्षेत्रफल 8464.15 वर्ग गज (66.71 प्रतिशत) एवं अविक्रय योग्य सड़क क्षेत्रफल 4222.85 वर्ग गज (33.32 प्रतिशत) रखते हुए किया गया था। प्रकरण में प्रस्तावित किये गये पुर्नगठन अनुसार एकल पट्टा (खसरा संख्या 780/1) के भूखण्ड को योजना के भूखण्ड संख्या 9 से 17 के साथ सम्मिलित किये जाने पर योजना सिंह भूमि में विक्रय योग्य आवासीय क्षेत्रफल 10262.48 वर्ग गज (80.89 प्रतिशत) एवं अविक्रय योग्य सड़क क्षेत्रफल 2424.52 वर्ग गज (19.11 प्रतिशत) होगा। योजना में पट्टा शुदा भूखण्ड एवं सड़क को सम्मिलित करते हुए पुर्नगठन किये जाने के संबंध में वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी—2024 में प्रावधान निर्धारित नहीं है।

उल्लेखनीय है कि पूर्ववर्ती टाउनशिप पॉलिसी—2010 हेतु जारी आदेश दिनांक 25.04.2018 के बिन्दु संख्या 2. अनुसार 'ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व अनुमोदित योजनाओं के एक से अधिक भूखण्डों एवं उनके मध्य स्थित सड़क की भूमि प्रस्तावित पुर्नगठन में शामिल किया जाना प्रस्तावित हो तो वह अनुज्ञेय होगा, बशर्त ऐसी आंतरिक सडकों को खत्म करने के कारण किसी अन्य का पहुँच मार्ग प्रभावित नहीं होता हो। ऐसे प्रकरणों में सड़क की भूमि हेतु प्रस्तावित उपयोग की आरक्षित दर की दुगनी राशि जमा कराई जावेगी।'

वर्तमान नियमों के प्रावधानों में नगरीय विकास विभाग के भूखण्डों के उपविभाजन ओर पुर्नगठन हेतु जारी परिपत्र 2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 में दिये गये सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या ''अ'' में निम्न दिशा निर्देश प्रदान किये गये है श्पुनर्गठन के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व अनुमोदित उपविभाजन/ले—आउट प्लान/योजनाओं में प्रस्तावित एक से अधिक सम्पूर्ण भूखण्डों का लीजडीड/पट्टा जारी के पश्चात समस्त लीजडीड/पट्टों को समर्पित कर योजना के मध्य स्थित सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि का प्रस्तावित पुनर्गठन में समायोजित किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे समायोजन अनुज्ञेय होंगे, बशर्ते ऐसी आन्तरिक सडको को समाप्त करने के कारण किसी अन्य का पहुँच मार्ग प्रभावित नहीं होता हो। पुनगर्ठन के ऐसे प्रकरणों में सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु प्रस्तावित उपयोग की आरक्षित दर पर राशि मय पुनगर्ठन शुल्क जमा करायी जाने के पश्चात राज्य सरकार की स्वीकृति उपरांत पुनर्गठित भूखण्ड का एकल पट्टा जारी किया जा सकेगा।''

जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित एकल पट्टे, योजना की 18 मीटर सडक एवं योजना के भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल को विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुए गणना की गई है, जिसके अनुसार योजना का कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 10262.48 वर्ग गज (80.89 प्रतिशत) प्राप्त होता है। उल्लेखनीय है कि यदि पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित योजना के भूखण्डों व सडक को योजना में से विलोपित कर खसरा नं. 780/1 के जारी एकल पटटे की भूमि में सम्मिलित किया जाता है तो शेष योजना की भूमि के अनुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल 64.78 प्रतिशत प्राप्त होता है।

प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूमि को योजना में सम्मिलित करते हुए कार्यवाही की जानी है अथवा योजना से पृथक करते हुए कार्यवाही की जानी है, के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिये जाने उपरान्त प्रकरण के शेष विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार हैः—

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण में गृ.नि.स.स. की योजना सिंहभूमि में स्थित भूखण्डों, उक्त भूखण्डों के मध्य स्थित 18 मीटर सडक एवं ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 780/1 (एकल पट्टा) क्षेत्रफल 5976.11 वर्गगज को पुनर्गठित करने हेतु आवेदन किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. 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।

3. आवेदक द्वारा उक्त भूखण्डों सहित भूखण्डों के बीच में स्थित 18 मीटर सडक को जोडते हुये पुनर्गठन चाहा गया है। उक्त के कम में नगरीय विकास विभाग के भूखण्डों के उपविभाजन ओर पुर्नगठन हेतु जारी परिपत्र 2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 में दिये गये सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या ''अ'' में निम्न दिशा निर्देश प्रदान किये गये हैः–

   पुनर्गठन के ऐसे प्रकरण जिनमें पूर्व अनुमोदित उपविभाजन/ले–आउट प्लान/योजनाओं में प्रस्तावित एक से अधिक सम्पूर्ण भूखण्डों का लीजडीड/पट्टा जारी के पश्चात समस्त लीजडीड/पट्टों को समर्पित कर योजना के मध्य स्थित सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि का प्रस्तावित पुनर्गठन में समायोजित किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे समायोजन अनुज्ञेय होंगे, बशर्ते ऐसी आन्तरिक सडको को समाप्त करने के कारण किसी अन्य का पहुँच मार्ग प्रभावित नहीं होता हो। पुनगर्ठन के ऐसे प्रकरणों में सडक एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु प्रस्तावित उपयोग की आरक्षित दर पर राशि मय पुनगर्ठन शुल्क जमा करायी जाने के पश्चात राज्य सरकार की स्वीकृति उपरांत पुनर्गठित भूखण्ड का एकल पट्टा जारी किया जा सकेगा।

   अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. 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।

6. मूल भूखण्ड मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
भूखंण्ड संख्या 09	596.27	20 फीट	–	20 फीट	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 10	560.41	20 फीट	10 फीट	–	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 11	500.00	20 फीट	–	10 फीट	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 12	371.83	20 फीट	10 फीट	–	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 13	217.17	20 फीट	–	–	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 14	576.81	20 फीट	10 फीट	–	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 15	574.68	20 फीट	–	10 फीट	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 16	576.22	20 फीट	10 फीट	–	10 फीट
भूखंण्ड संख्या 17	581.17	20 फीट	20 फीट	10 फीट	10 फीट
खसरा नं. 780/1	5976.11	40 फीट	30 फीट	30 फीट	30 फीट
18 मीटर सडक	1658.62				

जोन द्वारा प्रस्तावित 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**

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

भूखंण्ड संख्या 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 वखसरा नं. 780/1 एवं 18 मीटर सडक	12303.04	40 फीट	30 फीट	30 फीट	30 फीट

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

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

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

7. प्रकरण में पुनर्गठन एवं अन्य शुल्क व राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 के क्रम में 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 नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में एकल पट्टे की जारी लीजडीड सिंह भूमि योजना की 18 मीटर सडक दर्शाते हुए जारी की गई है एवं सिंह भूमि योजना के लीजडीड शुदा भूखण्ड एवं 18 मीटर सडक को सम्मिलित करते हुए पुनर्गठन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित एकल भूखण्ड व सिंह भूमि योजना के अन्य भूखण्डों के आवेदक/स्वामित्व के संबंध में जोन स्तर पर जॉच कर, प्रकरण में पुनर्गठन हेतु स्पष्ट प्रस्ताव प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–07 (438/24.08.2026)

विषयः– श्री नन्छीलाल पुत्र नारायण द्वारा ग्राम झांई, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नं. 790/155 रकबा 0.1243 हैक्ट., भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का ले आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 448912)	**जोन–11**

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा कैटेगिरी–डी के पंजीयन प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

भूमि ग्राम झांई तहसील सांगानेर में मूल आबादी के खसरा नंबर 106 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सेज सम्पर्क सडक से ग्राम झांई को जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर स्थित है जो कि मौके पर 12 मीटर मय 3.75 मीटर पुरानी बीटी निर्मित है से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक से प्रभावित खसरा नं. 429 किस्म गै.मु.सडक निजी खातेदारी में दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क पर कोई कमिटमेंट जारी नहीं है। परंतु उक्त सड़क के दक्षिण दिशा मे सेज परियोजना झाई के अनुमोदित मानचित्र मे 12 मीटर दर्शाया गया है परंतु नगरीय विकास विभाग के ग्रामीण सड़कों के मार्गाधिकार से संबंध के आदेश के क्रम मे ग्रामीण सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक के मार्गाधिकार एवं उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. बिन्दु सं. 4 पर उल्लेखित सडक का मार्गाधिकार निर्धारित किये जाने की स्थिति में मौके पर निर्मित बीटी सडक के मध्य बिन्दु सें दोनों ओर बराबर भूमि लेते हुए सडक का अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया जाना है अथवा गै.मु.सडक के खसरें के मध्य बिन्दु के आधार पर सडक का अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में संलग्न मास्टर विकास योजना–2025 के पार्ट प्लान में आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित दर्शित नही है। जोनल विकास योजना–16 पर अंकित नोट में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   "अनुमोदित जोनल विकास योजना का मानचित्र, पूर्व में जारी सैक्टर प्लान इत्यादि को प्राधिकरण कार्यों के लिए प्रभावी रूप से (SUPERSEDE) सुपरसीड करेगा।"

   प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना – 2025 मे प्रस्तावित 30 मीटर सड़क पर मास्टर प्लान शाखा मे उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार COMMITMENTS अंकित नही है। उक्त की जोन द्वारा जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा की ओर गूगल अर्थ मानचित्र में मौके पर आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा से लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के चारागाह भूमि खसरा नं. 156 तक रास्ता संचालित दर्शित है। जिसके संबंध में जोन द्वारा निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   "आवेदित भूमि के पीछे खसरा नम्बर 156 किस्म चारागाह जो की जविप्रा की नाम दर्ज है। मौके पर खसरा नम्बर 156 पर 2 पुराने लगभग 15 वर्ष से अधिक पक्के मकान व 3 कच्चे निर्माण है। खसरा नम्बर 156 पर 2 पुराने पक्के मकानो का पहुच मार्ग वर्तमान मे दक्षिणी पश्चिमी दिशा से उपलब्ध है। साथ ही आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में मौके पर बीटी रोड निर्मित है, जिसके दोनो ओर निर्माण है। उक्त सडक की मौके पर चोडाई 3.50 मीटर से 4.51 मीटर प्राप्त हो रही है।"

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

8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को सेज सम्पर्क सडक से ग्राम झांई को जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक, जो कि मौके पर 12 मीटर मय 3.75 मीटर पुरानी बीटी निर्मित है से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक से प्रभावित खसरा नं. 429 किस्म गै.मु.सडक निजी खातेदारी में दर्ज है। उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा की ओर मौके पर आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा से लगते हुए जविप्रा स्वामित्व की चारागाह भूमि खसरा नं. 156 तक रास्ता संचालित दर्शित है। जिसके संबंध में जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा यह अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि में से कोई रास्ता वर्तमान में संचालित नही है व चारदीवारी निर्मित है एवं खसरा नम्बर 156 पर 2 पुराने पक्के मकानो को पहुच मार्ग वर्तमान मे दक्षिणी पश्चिमी दिशा में स्थित एक अन्य सडक से उपलब्ध है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 03, 06 व 08 से 11 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में सेज सम्पर्क सडक से ग्राम झांई को जाने वाली ग्रामीण सड़क का मार्गाधिकार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii) अनुसार गै.मु.सडक के खसरें के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर लेते हुए 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार निर्धारण की प्रक्रिया में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में उक्त सडक को 18 मीटर निर्धारित मानते हुए प्रकरण में जोन स्तर पर अग्रिम कार्यवाही की जावें। साथ ही जोन द्वारा सडक मार्गाधिकार का निर्धारण किस बिन्दु से किस बिन्दु तक किया जा रहा है, का भी अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें।
2. आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित खसरा नं. 164 में निर्मित बीटी सडक का मार्गाधिकार जविप्रा स्वामित्व के चारागाह भूमि खसरा नं. 156 तक 12 मीटर रखा जाकर जविप्रा स्वामित्व भूमि की नियमानुसार निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप नियोजन कर, सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाया जावें।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

एजेण्डा संख्याः—08 (438 / 24.08.2026)

विषयः— श्री नाथु राम पुत्र नारायण द्वारा ग्राम झांई, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नं. 792 / 155 रकबा 0.1646 हैक्ट., भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का ले आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 448983)	जोन—11

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा कैटेगिरी—डी के पंजीयन प्रमाण—पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू—2 एच.आई.जेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू—2 भू—उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम झांई तहसील सांगानेर में मूल आबादी के खसरा नंबर 106 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सेज सम्पर्क सडक से ग्राम झांई को जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर स्थित है जो कि मौके पर 12 मीटर मय 3.75 मीटर पुरानी बीटी निर्मित है से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक से प्रभावित खसरा नं. 429 किस्म गै.मु.सडक निजी खातेदारी में दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क पर कोई कमिटमेंट जारी नहीं है। परंतु उक्त सड़क के दक्षिण दिशा मे सेज परियोजना झाई के अनुमोदित मानचित्र मे 12 मीटर दर्शाया गया है परंतु नगरीय विकास विभाग के ग्रामीण सड़कों के मार्गाधिकार से संबंध के आदेश के क्रम मे ग्रामीण सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक के मार्गाधिकार एवं उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 4 पर उल्लेखित सडक का मार्गाधिकार निर्धारित किये जाने की स्थिति में मौके पर निर्मित बीटी सडक के मध्य बिन्दु सें दोनों ओर बराबर भूमि लेते हुए सडक का अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया जाना है अथवा गै.मु.सडक के खसरें के मध्य बिन्दु के आधार पर सडक का अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में संलग्न मास्टर विकास योजना—2025 के पार्ट प्लान में आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित दर्शित नही है। जोनल विकास योजना—16 पर अंकित नोट में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:—

   ''अनुमोदित जोनल विकास योजना का मानचित्र, पूर्व में जारी सैक्टर प्लान इत्यादि को प्राधिकरण कार्यों के लिए प्रभावी रूप से (SUPERSEDE) सुपरसीड करेगा।''

   प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना — 2025 मे प्रस्तावित 30 मीटर सड़क पर मास्टर प्लान शाखा मे उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार COMMITMENTS अंकित नही है। उक्त की जोन द्वारा जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

7. आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा की ओर गूगल अर्थ मानचित्र में मौके पर आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा से लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के चारागाह भूमि खसरा नं. 156 तक रास्ता संचालित दर्शित है। जिसके संबंध में जोन द्वारा निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

''आवेदित भूमि के पीछे खसरा नम्बर 156 किस्म चारागाह जो की जविप्रा की नाम दर्ज है। मौके पर खसरा नम्बर 156 पर 2 पुराने लगभग 15 वर्ष से अधिक पक्के मकान व 3 कच्चे निर्माण है। खसरा नम्बर 156 पर 2 पुराने पक्के मकानो का पहुच मार्ग वर्तमान मे दक्षिणी पश्चिमी दिशा से उपलब्ध है। साथ ही आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में मौके पर बीटी रोड निर्मित है, जिसके दोनो ओर निर्माण है। उक्त सडक की मौके पर चोडाई 3.50 मीटर से 4.51 मीटर प्राप्त हो रही है।''

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

8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को सेज सम्पर्क सडक से ग्राम झांई को जाने वाली प्रस्तावित 18 मीटर सडक, जो कि मौके पर 12 मीटर मय 3.75 मीटर पुरानी बीटी निर्मित है से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक से प्रभावित खसरा नं. 429 किस्म गै.मु.सडक निजी खातेदारी में दर्ज है। उक्त सड़क के दक्षिण दिशा मे सेज परियोजना झाई के अनुमोदित मानचित्र मे 12 मीटर दर्शाया गया है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा की ओर मौके पर आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा से लगते हुए जविप्रा स्वामित्व की चारागाह भूमि खसरा नं. 156 तक रास्ता संचालित दर्शित है। जिसके संबंध में जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा यह अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि में से कोई रास्ता वर्तमान में संचालित नही है व चारदीवारी निर्मित है एवं खसरा नम्बर 156 पर 2 पुराने पक्के मकानो को पहुच मार्ग वर्तमान मे दक्षिणी पश्चिमी दिशा में स्थित एक अन्य सडक से उपलब्ध है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 03, 06 व 08 से 11 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में सेज सम्पर्क सडक से ग्राम झांई को जाने वाली ग्रामीण सड़क का मार्गाधिकार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान 3.5.2(vii) अनुसार गै.मु.सडक के खसरें के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर लेते हुए 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार निर्धारण

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

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। साथ ही जोन द्वारा सडक मार्गाधिकार का निर्धारण किस बिन्दु से किस बिन्दु तक किया जा रहा है, का भी अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें। 2. आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित खसरा नं. 164 में निर्मित बीटी सडक का मार्गाधिकार जविप्रा स्वामित्व के चारागाह भूमि खसरा नं. 156 तक 12 मीटर रखा जाकर जविप्रा स्वामित्व भूमि की नियमानुसार निर्धारित मापदण्डों के अनुरूप नियोजन कर, सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाया जावें। 3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–09 (438/24.08.2026)

विषयः– मैसर्स रिद्धि सिद्धि एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री मुकेश कुमार यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव द्वारा ग्राम मदरामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 202 रकबा 2.0300 हैक्ट. मे से 0.2935 हैक्ट. व खसरा नम्बर 211 रकबा 0.8600 हैक्ट, कुल किता 02 कुल रकबा 1.1535 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। **(राजकाज नं.12636)**	**जोन–11**
बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में शहरी सेवा शिविर–2026 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 :– ***''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।''*** उक्तानुसार आवेदक द्वारा अनुमोदन हेतु मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार प्रस्तुत किया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश दिनांक 28.05.2010 को जारी किये गये है एवं वर्तमान में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही कुल 7.87 हैक्ट. हेतु कासियान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स के पक्ष में की गई थी। तत्पश्चात् उक्त भूमि में से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20.10.2014 के द्वारा मैसर्स ऐरिस्ट्रोक्रेटिक वेन्चर्स एल.एल.पी. को बेचान किया गया। तत्पश्चात् मैसर्स ऐरिस्ट्रोक्रेटिक वेन्चर्स एल. एल.पी. द्वारा रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 06.11.2023 के माध्यम से खसरा नम्बर 202 रकबा 2.0300 हैक्ट. में से 0.2935 हैक्ट., खसरा नम्बर 211 रकबा 0.8600 हैक्टे. खसरा नम्बर 212 रकबा 0.0200 हैक्टे. कुल क्षेत्रफल 1.1735 हैक्टे. का बेचान मैसर्स रिद्धि सिद्धि एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री मुकेश कुमार यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव को किया गया। उक्त बेचान की गयी कुल भूमि मे से आवेदक द्वारा 1.1535 हैक्टे. पर योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। अतः प्रकरण मे धारा 90बी की गई कुल भूमि मे से विक्रय	

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

पत्र के माध्यम से क्रय की गई भूमि के भी अल्प भूमि पर प्रस्तावित योजना अनुमोदन के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश दिनांक 28.05.2010 को जारी किये गयें। उक्त धारा 90–बी 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 दिनांक 27.09.2024 को किया गया था, जो कि उक्त सार्वजनिक विज्ञप्ति एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण पुनः सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 384वीं बैठक दिनांक 05.02. 2025 व 410वीं बैठक दिनांक 03.10.2025 में रखा जाकर जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट व मार्गाधिकार हेतु जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 के तहत् कार्यवाही की गई है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट उक्तानुसार ही रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राजस्व नगर से 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से गुजर रही 132 केवी एचटी लाईन को अंडर ग्राउण्ड कर दिया गया है। आवेदक द्वारा राजस्थान राज्य विद्युत वितरण निगम का पत्र दिनांक 19.11.2024 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें *''विकासकर्ता द्वारा 12 मीटर ऑपन स्पैस/आवागमन के लिये रास्ता छोडा जाता है तो इस कार्यालय को कोई आपत्ति नही है''* का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी–एलपी की 384वीं बैठक में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के संबंध में लिये गये निर्णयानुसार उक्त भूमिगत एचटी लाईन के मध्य से दोनों ओर 09–09 मीटर भूमि लेते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया 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 आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य 3.00 मीटर की लेन प्रस्तावित करते हुए उक्त लेन का 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 भूखण्ड सं. 01 को 30 मीटर सडक पर पृथक से प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड पर सैटबेक अंकित किये जाने के पश्चात् निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने की सुनिश्चितता की जानी प्रस्तावित है। उक्त भूखण्ड का निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने की स्थिति में संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
9. जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर व 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
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।

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण शहरी सेवा शिविर–2026 के अंतर्गत जारी विभागीय आदेश दिनांक 10.06.2026 एवं तत्पश्चात् दिनांक 15.06.2026 को जारी आदेश में दी गई शिथिलता के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि वर्तमान में दिनांक 19.08.2026 को चुनाव आयोग द्वारा जारी आचार संहिता को मध्यनजर रखते हुए आगामी आदेशों तक प्रकरण को स्थगित रखे जाने अथवा विकासकर्ता के चाहे जाने पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। साथ ही प्रकरण में आवेदित भूमि हेतु संशोधित धारा 90बी के आदेश जारी किये जावें।

एजेण्डा संख्याः–10 (438/24.08.2026)

विषयः– श्री महावीर जैन पुत्र श्री बद्री लाल जैन, श्रीमती निर्देश पत्नि श्री श्याम बाबू जरिये मुख्त्यारआम श्री महेश चंद्र रावत पुत्र श्री बाबूलाल रावत द्वारा ग्राम किशोरपुरा, तहसील सांगानेर के ख.नं. 21/2 रकबा 0.08 हैक्ट, ख.नं. 22/2 रकबा 0. 23 हैक्ट., ख.नं. 25/2 रकबा 0.31 हैक्ट, कुल रकबा 3 कुल कित्ता 0.62 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना 'Divyan Homes" का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं.149366)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में शहरी सेवा शिविर–2026 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 :–

   "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। उक्तानुसार आवेदक द्वारा मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार प्रस्तुत किया है।"

   प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 01.11.2023 को जारी किये गये है एवं वर्तमान में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में धारा 90ए धारक द्वारा 90ए भूमि का बेचान रामलाल पुत्र मंगलिया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र कमांक 202401621000084 दिनांक 22.01.2024 द्वारा M/S, CHARDHAM BUILDERS AND DOVELOPERS LLP जरिये पार्टनर मदनलाल नागर पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण नागर को किया गया। तत्पश्चात M/S, CHARDHAM BUILDERS AND DOVELOPERS LLP जरिये पार्टनर मदनलाल नागर पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण नागर विक्रय पत्र द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202501182003247 दिनांक 31.03.2025 द्वारा श्री महावीर जैन पुत्र श्री बद्री लाल जैन व श्रीमती निर्देश पत्नी श्री श्याम बाबू को बेचान कर किया गया। तत्पश्चात श्री महावीर जैन पुत्र श्री बद्री लाल जैन व श्रीमती निर्देश पत्नि श्री श्याम बाबू द्वारा रजिस्टर्ड जरिये मुख्त्याआम श्री महेश चंद्र रावत पुत्र श्री बाबूलाल रावत को रजिस्टर्ड क्रमांक 202501182008168 दिनांक 30.06.2025 को नियुक्त

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

किया गया। वर्तमान में श्री महावीर जैन पुत्र श्री बद्री लाल जैन, श्रीमती निर्देश पत्नी श्री श्याम बाबू जरिये मुख्त्यारआम श्री महेश चंद्र रावत पुत्र श्री बाबूलाल रावत द्वारा ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश दिनांक 01.11.2023 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 किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम किशोरपुरा से पंवालिया जाने वाली ग्रामीण सडक, जो की मौके पर 12 मीटर चौड़ी बीटी सडक है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक में निहित खसरा नं. 785 किस्म जाव–2, चाही–2 (राजस्व ग्राम पंवालिया) निजी खातेदारी में दर्ज है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय व जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 30 मीटर सडक के साथ 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है। जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. 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 अधिक होने के कारण प्रस्तावित योजना में आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य 3.00 मीटर की लेन प्रस्तावित करते हुए उक्त लेन के क्षेत्रफल को पार्क के क्षेत्रफल से अलग करते हुए गणना की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
9. 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।
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 नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण शहरी सेवा शिविर–2026 के अंतर्गत जारी विभागीय आदेश दिनांक 10.06.2026 एवं तत्पश्चात् दिनांक 15.06.2026 में दी गई शिथिलता के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि वर्तमान में दिनांक 19.08.2026 को चुनाव आयोग द्वारा जारी आचार संहिता को मध्यनजर रखते हुए आगामी आदेशों तक प्रकरण को

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

स्थगित रखे जाने अथवा विकासकर्ता के चाहे जाने पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–11 (438/24.08.2026)

विषयः– ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 1284, रकबा 0.61 हैक्टे. खसरा नम्बर 1275 रकबा 0.33, खसरा नम्बर 1276 रकबा 0.02 हैक्टे. खसरा नम्बर 1277 रकबा 0.114 हैक्टे., खसरा नम्बर 1282 रकबा 0.4 हैक्टे., खसरा नं. 1283 रकबा 0.02 हैक्टे कुल किता 06 कुल रकबा 1.4940 हैक्ट. भूमि पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 462924)	**जोन–11**

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। आवेदक से पंजीयन प्रमाण पत्र अथवा स्वयं के उपयोग में लिये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन व तत्पश्चात् ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 90 मीटर (अजमेर सडक) सडक के साथ व्यावसायिक (सडक की चौडाई का 1.5 गुणा या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) व तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है एवं सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर दर्शित है। आवेदित भूमि 90 मीटर सडक की चौडाई का 1.5 गुणा (135 मीटर) में स्थित होने से व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय दर्शायी गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी ओर पूर्व मे लीजडीड जारी की जा चुकी है। प्रकरण मे जोन द्वारा सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे पुनः सुनिश्चितता करते हुये सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि से लगते हुये खसरा नम्बर 1274, 1284/1, 1285 एवं 1281/1 जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरो पर जोन द्वारा कमिटमेंट के संबंध मे जॉच करते हुये सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोनल विकास योजना–16 की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.6 (ii) के अनुसार आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–16 की 90 मीटर सडक से 10 प्रतिशत से अधिक भाग प्रभावित होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित है, परन्तु न्यूनतम 2 प्रतिशत पीयू हेतु क्षेत्र प्रस्तावित

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

किया जाना आवश्यक है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि आरक्षित रखे जाने का प्रावधान है। अतः प्रकरण में 2 प्रतिशत पीयू हेतु क्षेत्र छूडवाया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में 199.00 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर दर्शायी गई है। उक्त कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरा नं. 1283 किस्म गै.मु.चाह की भूमि को जमाबंदी में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज किया गया है। प्रकरण में उक्त गै.मु.चाह के खसरा के संबंध में पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आंशिक भाग पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। अतः प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से एलटी लाईन गुजर रही है। अतः प्रकरण में उक्त एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा समिति के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है एवं आवेदित भूमि के पश्चिमी ओर पूर्व मे लीजडीड जारी की जा चुकी है। समिति द्वारा पूर्व में अन्य प्रकरणों में मुख्य जयपुर अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग का अलाईन्मेंट मौके पर निर्मित सडक अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 03 व 05 से 14 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक का अलाईन्मेंट के संबंध में मौका स्थिति एवं पूर्व कमिटमेंट के परिपेक्ष्य में पुनः सुनिश्चितता करते हुये सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में 199.00 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर मानचित्र जारी किया जावें।**

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरा नं. 1283 किस्म गै.मु.चाह की भूमि बाबत् पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही की जावें। 4. आवेदित भूमि में से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही लीजडीड जारी की जावें। 5. 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 नियमित आकार का भूखण्ड प्लान्टेशन कॉरीडोर के पश्चात न्यूनतम 18 मीटर सडक उपलब्ध करवाते हुए आरक्षित रखा जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें। 7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–12 (438/24.08.2026)

विषयः– आमेरा कन्सट्रक्शन महावीर सिंह द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ए.आर.जी. इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 क्षेत्रफल 1602.44 वर्गगज का उपविभाजन करने बाबत। (राजकाज नं. 310347)	जोन–12

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ए.आर.जी. इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 क्षेत्रफल 1602.44 वर्गगज के भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 11.12.2019 को श्री राम अवतार जॉगिड पुत्र श्री बाबू लाल जॉगिड के नाम से जारी किया गया।
2. जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2026 के अनुसार श्री राम अवतार जॉगिड पुत्र श्री बाबू लाल जॉगिड के द्वारा आमेरा कन्सट्रक्शन महावीर सिंह को उक्त भूखण्ड में से भूखण्ड संख्या आई–15 नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 801.22 वर्गगज का बेचान कर दिया गया।
3. आवेदक आमेरा कन्सट्रक्शन महावीर सिंह द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ए.आर.जी. इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 क्षेत्रफल 1602.44 वर्गगज का उपविभाजन हेतु आवेदन किया गया है।
4. कनि. अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार वर्तमान में उपलब्ध पहुंच मार्ग की चौडाई 80 फीट है जिसमें 10.50 मीटर बी.टी. सड़क निर्मित है। भूखण्ड पर पूर्ण सेटबैक कवर करते हुए टीनशेड निर्माण है। उक्त के क्रम में सेटबैक क्षेत्र में आ रहे निर्माण को हटाये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है।
5. कनि. अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार मौके पर आवेदक पूर्वी उत्तरी भाग में जारी लीजडीड से भिन्न भाग पर काबिज है। अतः जारी लीजडीड एवं मौका स्थिति दोनो में से जो भी कम (क्षेत्रफल 773.77 वर्गगज) है, के अनुसार ही उप–विभाजन किया जाना प्रस्तावित है।
6. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक 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 क्रमांक डी–25 20/02/2026 भूखण्डों के उपविभाजन एवं पुनर्गठन के संबंध में जारी नियमों आदेशों व परिपत्रों के अनुसार परीक्षण किया गया है।

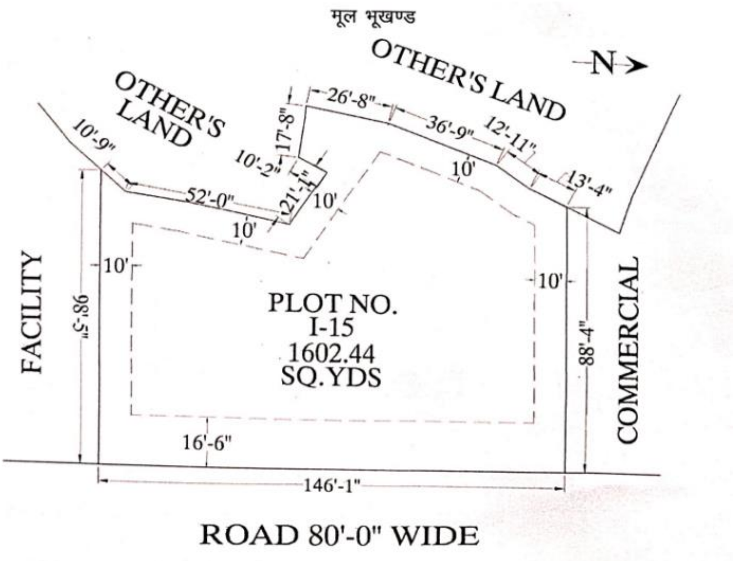
Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

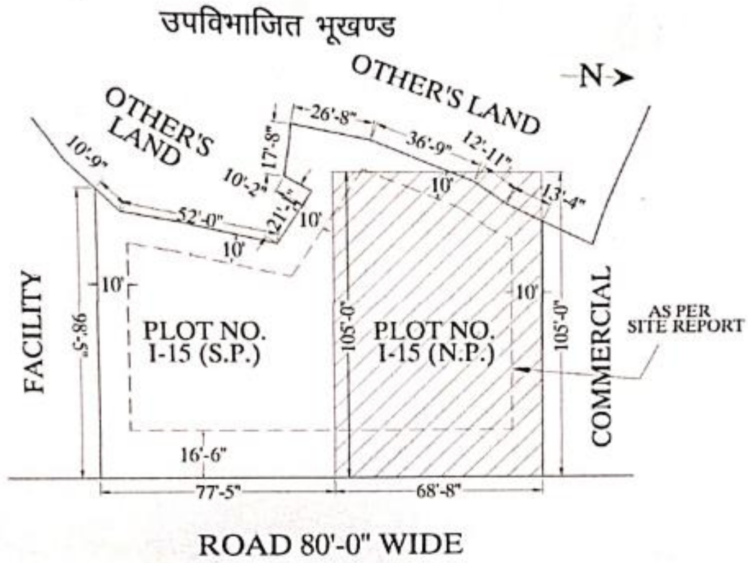
7. उपविभाजित भूखण्डो का स्वीकृत होने की दशा में उपविभाजन शुल्क नियमानुसार लेय है।

8. उपविभाजित भूखण्ड का अग्र सेटबेक मूल भूखण्ड अनुसार व अन्य सैटबेक भवन विनिमय 2025 के अनुसार रखा जाना है।

9. प्रकरण में अनुमोदित मानचित्र के अनुसार मूल भूखण्ड व उपविभाजित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित है:–

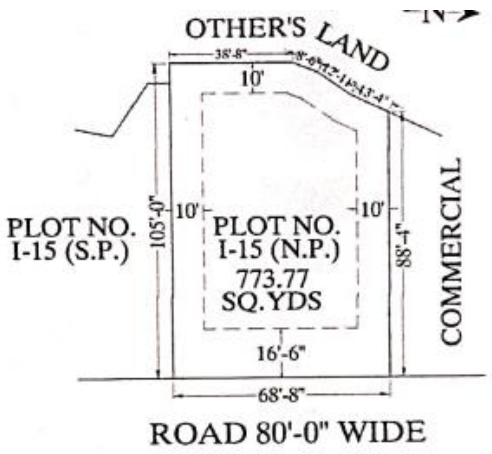
मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग.	उपविभाजित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.ग.
आई–15	1602.44	भूखण्ड सं. आई–15 (नोर्थ पार्ट)	773.77





Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0



प्रकरण 1500.00 वर्गगज से अधिक है। जोन स्तरीय समिति द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ए.आर.जी. इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 क्षेत्रफल 1602.44 वर्गगज में से औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 (नोर्थ पार्ट) क्षेत्रफल 773.77 वर्गगज का उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है।

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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. 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।
5. 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।
6. प्रकरण में मूल भूखण्ड एवं उपविभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों मे सैटबेक की स्थिति निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या आई–15	1602.44	16 फीट 6 इंच	10 फीट	10 फीट	10 फीट

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

भूखण्ड संख्या आई–15 (नोर्थ पार्ट)	773.77	16 फीट 6 इंच	10 फीट	10 फीट	10 फीट

उपविभाजन पश्चात् भवन विनियम–2025 के अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या आई–15 (नोर्थ पार्ट)	773.77	16 फीट 6 इंच	10 फीट	10 फीट	10 फीट

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 क्षेत्रफल 1602.44 वर्गगज है। उपविभाजित मूल भूखण्ड का 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त 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 हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021, अधिसूचना दिनांक 27.03.2025, भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के तहत् प्रकरण में योजना ए.आर.जी. इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या आई–15 क्षेत्रफल 1602.44 वर्गगज का उपविभाजन निम्न शर्त के साथ स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड से अधिक भाग पर आवेदक द्वारा किये गये कब्जे के संबंध में जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में औद्योगिक मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–13 (438/24.08.2026)

विषयः– श्रीमति उर्मिला शर्मा पत्नि श्री विनोद कुमार द्वारा ग्राम नरसिंहपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 852/760 रकबा 0.0506 हैक्टेयर एवं 854/779 रकबा 0.0414 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 0.0920 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. 461524)	**जोन–12**

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 23.06.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। प्रकरण में आवेदक द्वारा 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: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

2. 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 नरसिंहपुरा की मूल आबादी के खसरा नंबर 322 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मोके पर क्रमशः 14 मीटर, 19 मीटर, 23 मीटर एवं 28 मीटर चौड़ी सडक (3.45 मीटर चौड़ी निर्मित बी.टी. सड़क) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित रास्ता राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा संख्या 281 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भूखण्ड के सामने रास्ते की चौडाई लगभग 20 मीटर है। पूर्व अनुमोदित योजना सिटी होम द हेरिटेज का अनुमोदन पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 417वीं बैठक में उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर अथवा खसरें की चौडाई अनुसार जो भी अधिक हो कायम किये जाने का निर्णय लिया गया। तदानुसार खसरें की चौडाई अथवा न्यूनतम 18 मीटर रखते हुए मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया गया। अतः समिति के उक्त निर्णयानुसार ही सडक मार्गाधिकार रखा जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

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

5. 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।

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

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

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

9. 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 09 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

1. आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में स्थित खसरा संख्या 281 किस्म गै.मु. रास्ते को पूर्व अनुमोदित योजना 'सिटी होम द हेरिटेज' में उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर अथवा खसरें की चौडाई अनुसार जो भी अधिक हो कायम किये जाने का निर्णय बीपीसी–एलपी समिति की 417वीं बैठक में लिया गया था। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त निर्णयानुसार रास्ते का मार्गाधिकार कायम किया जावें। उक्त का अंकन मास्टर प्लान शाखा में पृथक से करवाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। **2. प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सडक मार्गाधिकार अनुसार ही तकनीकी पैरामीटर्स देय होगे।** **3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।** **4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–14 (438/24.08.2026)</u>

विषयः– टर्बन लैण्डमार्क एलएलपी जरिये पार्टनर श्री गोपाल राज शर्मा पुत्र श्री कृष्ण शर्मा द्वारा राजस्व ग्राम–पीलवा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 14 रकबा 0.71 हेक्टेयर, 15 रकबा 0.90 हेक्टेयर, 16 रकबा 0.39 हेक्टेयर किता 3 रकबा 2.00 हेक्टेयर निजी खातेदारी की भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज क्रमांक 25409)	**जोन–13**

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 433वी बैठक दिनांक 23.06.2026 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 03 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 03 :–***''प्रश्नगत प्रकरण में बढी हुई भूमि के एवज में 18 मीटर सडक पर समान क्षेत्रफल का भूखण्ड जविप्रा के पक्ष में सृजित किया जावें। उक्त भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लैण्ड बैंक में दर्ज किये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।''***

<u>उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गई हैः–</u>

''बीपीसी एलपी के उपरोक्त निर्णय के क्रम में संशोधित ले–आउट प्लान एवं समर्पण नामा प्रस्तुत करने हेतु आवेदक को सूचित किया गया, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि आवेदित भूमि में बढे हुए क्षेत्रफल की भूमि 18 मीटर सड़क पर देने में असमर्थ है एवं उक्त भूमि आवेदक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क पर देने हेतु सहमत है, इस हेतु आवेदक द्वारा ले आउट मानचित्र प्रस्तुत किया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं मानचित्र के सम्बन्ध में परीक्षण एवं निर्णय हेतु पत्रावली बीपीसी एलपी प्रकोष्ठ में प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।''

उल्लेखनीय है कि वर्तमान में आवेदक द्वारा जविप्रा हेतु जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर आरक्षित रखे जाने हेतु निवेदन किया गया है, परन्तु उक्त सडक मौके पर विकसित नही है।

प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 के क्रम में जोन से प्राप्त रिपोर्ट के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि में बढे हुए क्षेत्रफल की भूमि सम्मिलित है, परन्तु वर्तमान में जविप्रा स्तर पर आवेदित भूमि में बढे हुए क्षेत्रफल की भूमि के संबंध में गठित समिति की रिपोर्ट बाबत निर्णय लम्बित है।

अतः गठित समिति की रिपोर्ट बाबत निर्णय लिये जाने के पश्चात प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—15 (438 / 24.08.2026)

विषयः— शारदा मोदी पत्नी स्व. श्री जय नारायण मोदी द्वारा राजस्व ग्राम—बिलोची, तहसील—आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2174 / 1209 रकबा 0.99 हेक्टेयर वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले—आउट अनुमोदन बाबत। (राजकाज क्रमांक 151278)	**जोन—13**

प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी(एलपी) की 412वी बैठक दिनांक 14.10.2025 में रखा जाकर निर्णय के बिन्दु सं. 07 पर पहुँच मार्ग के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः—

''प्रश्नगत भूमि को पहुँच मौके पर निर्मित सडक से दर्शाया गया है किन्तु उक्त सडक निजी खातेदारी व मंदिर जगमोहन के नाम दर्ज है। उक्त खसरों पर से पहुँच मार्ग मान्य किये जाने के क्रम में राजस्व अधिकारी की स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।''

उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 07 के क्रम में जोन द्वारा तहसीलदार से प्राप्त पत्र में ''ग्राम बिलौची, आमेर के खसरा न. 2174 / 1209 की खातेदारी जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज रिकार्ड है जिसकी किस्म गै० मु० वेयर हाउस दर्ज रिकोर्ड है, एवं खसरा न. 2174 / 1209 के दक्षिण—पश्चिम में स्थिर ख.न. 1208 / 1 में मौके पर सड़क बनी है जिसकी खातेदारी मंदिर श्री जगमोहन जी बाके देह हिस्सा पूर्ण खातेदार के नाम दर्ज रिकार्ड है जिसकी किस्म बारानी 2 दर्ज रिकार्ड है। अतः ख.न. 2174 / 1209 में पहुंच मार्ग ख० न0 1208 / 1 में से है।'' का वर्णन है।

प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त दस्तावेजो के अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की 90 मीटर सड़क से लगते हुए स्थित है, जिसे कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मध्य में एलिवेटेड रोड के पश्चात 18 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रस्तुत सर्वे एवं ले—आउट प्लान अनुसार आवेदित भूखंड जोनल प्लान की सड़क पर स्थित है, जो मौके पर निर्मित आम सड़क है।

प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 के क्रम में जोन से प्राप्त रिपोर्ट के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी(एलपी) की 412वी बैठक दिनांक 14.10.2025 में रखा जाकर निर्णय के बिन्दु सं. 07 पर ''प्रश्नगत भूमि को पहुँच मौके पर निर्मित सडक से दर्शाया गया है किन्तु उक्त सडक निजी खातेदारी व मंदिर जगमोहन के नाम दर्ज है। उक्त खसरों पर से पहुँच मार्ग मान्य किये जाने के क्रम में राजस्व अधिकारी की स्पष्ट

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।'' का निर्णय लिया गया था।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर मुख्य सडक एवं सर्विस लेन निर्मित की जा चुकी है। उक्त का निर्माण पूर्व में NHAI द्वारा किया जा चुका है। अतः ऐसी स्थिति उनके द्वारा उक्त शर्त के विलोपन की अभिशंषा की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 412वी बैठक दिनांक 14.10.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 को विलोपित किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–16 (438 / 24.08.2026)</u>

विषयः– श्रीमति माली देवी मीणा पत्नी श्री मदन लाल मीणा , श्री मनोज कुमार मीणा पुत्र श्री महिपाल मीणा एवं श्री दीपक यादव पुत्र श्री सीताराम यादव द्वारा ग्राम पुरूषोतमपुरा उर्फ दादिया, तह. सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 184, 186 व 187 कुल किता 03 कुल रकबा 0.86 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''वरदान रिंग एवेन्यू'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 463246)	**जोन–14**

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.07.2026 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 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 दादीया की मूल आबादी के खसरा नंबर 293 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को रिंग रोड से ग्राम दादिया को जाने वाली ग्रामीण सड़क, जो मौके पर 3.75 मीटर सी.सी. सड़क सहित 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है उक्त ग्रामीण सड़क प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में 48 मीटर का मार्गाधिकार प्रश्नगत योजना के सामने जोनल विकास योजना अनुसार 48 से 18 मीटर हो जाता हैं।, जिसका क्षेत्रफल 126.79 वर्गमीटर है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास येाजना–15 की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के पश्चात् भूखण्ड भूखण्ड सं. 41 को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही हो रहा है। भूखण्ड की माप 48 मीटर सडक में आने वाली भूमि को छोडते हुए रखा जाने एवं निर्माण योग्य क्षेत्रफल नही मिलने पर भूखण्ड संखण 40 व 41 को एकीकृत कर भूखण्ड सृजित किया जाना है। अतः जोनल विकास योजना की 48 मीटर /18 मीटर सडक की स्थिति स्पष्ट करते हुए संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

5. 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।

6. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 16 को न्यूनतम 06 मीटर फ्रंट प्राप्त नही हो रहा है। अतः योजना में भूखण्ड सं. 16 को न्यूनतम 06 मीटर फ्रंट उपलब्ध करवाया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को पब्लिक यूटिलिटी में रखा जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

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

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

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

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

10. जोनल विकास योजना की 48 मीटर /18 मीटर से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया 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 का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के पेटे राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

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

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

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

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, 02 व 05 से 14 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 ''वरदान रिंग एवेन्यू'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की पश्चिम की ओर स्थित जोनल विकास योजना—15 की 18 मीटर सडक एवं तत्पश्चात 48 मीटर सडक के मिलान की स्थिति मास्टर प्लान शाखा से स्पष्ट करवाया जाकर योजना मानचित्र अनुमोदित किया जावें। तदानुसार योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 41 को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के क्रम में भूखण्ड संख्या 40 व 41 को मिलाते हुए एक भूखण्ड रखा जावे।
2. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित 09 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को पब्लिक यूटिलिटी में रखा जावें।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु प्लानिंग करते हुए, यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्लानिंग हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही की 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।

एजेण्डा संख्याः—17 (438/24.08.2026)

विषयः—जोन—14 के क्षेत्राधिकार में निजी खातेदारी की योजना पदम विहार की सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्रफल 1000.00 वर्ग मीटर का अंतिम उपयोग (End use) संस्थानिक (हॉस्पिटल) निर्धारण करने बाबत। (राजकाज नं. 187222)	जोन—14

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. राजस्व ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.न. 1984 रकबा 0.10 हैक्ट. एवं ख.न. 2384 / 2347 रकबा 2.40 हैक्ट. कुल किता 02 कुल क्षेत्रफल 2.50 हैक्ट. भूमि की मिश्रित प्रयोजनार्थ अनुमोदित योजना पदम विहार में आरक्षित सुविधा क्षेत्र की भूमि हॉस्पीटल प्रयोजनार्थ आवंटन हेतु विकासकर्ता (मैंगो हॉटल्स प्रा.लि.) द्वारा प्राधिकरण में दिनांक 18.06.2026 को आवेदन प्रस्तुत किया गया।
2. आवेदित उपयोग हॉस्पीटल होने के दृष्टिगत लेख है कि—टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर एवं पहुंच मार्ग 18 मीटर होना आवश्यक है।
3. सुविधा क्षेत्र की भूमि आवंटन के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान 3.5.1 जनरल प्रोविज़न्स (v) निम्नानुसार हैः—
   - उक्त टाउनशिप पॉलिसी के तहत बेचान नही किये जा सकने वाले हिस्से में मौजूद सुविधा क्षेत्र (facility area) को विकासकर्ता के अनुरोध पर 12 महीने के भीतर आरक्षित मूल्य पर आवंटित किया जा सकता

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

है। 12 महीने के बाद ULB उस क्षेत्र की आवश्यकता के अनुसार सुविधा क्षेत्र को किसी संस्थान / सरकारी एजेंसी को आवंटित कर सकता है।

- पदम विहार योजना का मानचित्र दिनांक 05.03.2026 को अनुमोदित किया गया एवं 19.03.2026 को आवेदक / विकासकर्ता को जारी किया गया। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के उपरोक्त प्रावधान के अनुसार, आवेदक ने पॉलिसी में निर्धारित समय–सीमा में ही आवेदन किया है।

4. योजना के संबंध में तथ्य निम्नानुसार है–

- राजस्व ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.न. 1984 रकबा 0.10 हैक्ट. एवं ख.न. 2384/2347 रकबा 2.40 हैक्ट. कुल किता 02 कुल क्षेत्रफल 2.50 हैक्ट. भूमि की मिश्रित प्रयोजनार्थ 90ए संशोधित आदेश संख्या LU2012/JDA/2024–25/D–3074 दिनांक 27.10.2025 के द्वारा पूर्ण की गयी है एवं मिश्रित (एकल पट्टा) के स्थान पर मिश्रित प्रयोजनार्थ संशोधित 90ए संशोधित आदेश LU2012/JDA/ZONE–14/2026/D–175 दिनांक 11.02.2026 को जारी किया गया।
- पदम विहार योजना का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 421वीं बैठक दिनांक 16.01.2026 के एजेण्डा संख्या–12 में किया गया है। योजना का कुल क्षेत्रफल 25000 वर्ग मीटर है।
- योजना मे सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल 1000 व.मी. एवं जन सुविधा क्षेत्र हेतु क्षेत्रफल 943.11 व.मी. आरक्षित रखा गया है जिसमें सुविधा क्षेत्र का 01 भूखण्ड एवं जन सुविधा क्षेत्र का 01 भूखण्ड सृजित है। उक्त दोनो भूखण्ड 18 मीटर चौडी सडको पर स्थित है।

5. योजना का मौका निरीक्षण किया गया। मौका अनुसार आंतरिक विकास कार्य एवं विभिन्न भूखण्डो सीमांकन मौके पर किया जाना प्रक्रियाधीन है।
6. निजी खातेदारी की योजना पदम विहार के सुविधा क्षेत्र की भूमि में से उपलब्धता अनुसार 1000.00 वर्ग मीटर भूमि आवंटन किये जाने के प्रस्ताव तैयार किया गया है।
7. प्रकरण में उक्त योजना में स्थित सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड का अंतिम उपयोग संस्थानिक (हॉस्पिटल) स्वीकृत किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित नही हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि योजना पदम विहार की सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्रफल 1000.00 वर्ग मीटर का अंतिम उपयोग (End use) संस्थानिक (हॉस्पिटल) निर्धारण हेतु प्रकरण प्राप्त हुआ है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त योजना पदम विहार की सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्रफल 1000.00 वर्ग मीटर का अंतिम उपयोग (End use) भूमि एवं सम्पति निस्तारण समिति की सहमति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में सुविधा क्षेत्र का अंतिम उपयोग (End use) संस्थानिक (हॉस्पिटल) निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–18 (438/24.08.2026)

विषयः– श्री अभिजीत यादव पुत्र श्री ओमप्रकाश यादव, श्री अशोक यादव पुत्र श्री मूल चंद यादव, श्री बालकिशन माहेश्वरी पुत्र श्री ओम प्रकाश माहेश्वरी, श्री शेलैन्दर सोनी पुत्र श्री भागचन्द सोनी एवं श्री प्रखर शर्मा पुत्र श्री पवन शर्मा द्वारा ग्राम तीतरिया, तह. चाकसू, जयपुर के खसरा नम्बर 443 रकबा 1.56 हैक्ट., खसरा नम्बर 4136/445 रकबा 0.1205 हैक्ट., खसरा नम्बर 507 रकबा 0.14 हैक्ट., खसरा नम्बर 508 रकबा 0.04 हैक्ट., खसरा नम्बर 4126/497 रकबा 0.0089 हैक्ट., खसरा	**जोन–14**

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

नम्बर 4144/500 रकबा 0.1687 हैक्ट, खसरा नम्बर 501 रकबा 0.36 हैक्ट., खसरा नम्बर 502 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नम्बर 4168/505 रकबा 0.2657 हैक्ट., खसरा नम्बर 437 रकबा 0.16 हैक्ट., खसरा नम्बर 444/1 रकबा 0.39 हैक्ट., खसरा नम्बर 449 रकबा 0.49 हैक्ट., खसरा नम्बर 4122/442 रकबा 0.17 हैक्ट., खसरा नम्बर 428 रकबा 0.03 हैक्ट., खसरा नम्बर 429 रकबा 0.41 हैक्ट., खसरा नम्बर 4134/436 रकबा 0.0244 हैक्ट., खसरा नम्बर 4135/445 रकबा 0.1695 हैक्ट., खसरा नम्बर 4169/505 रकबा 0.0343 हैक्ट., खसरा नम्बर 4120/442 रकबा 0.32 हैक्ट, खसरा नम्बर 444 रकबा 0.04 हैक्ट.. खसरा नम्बर 438 रकबा 0.39 हैक्ट., खसरा नम्बर 439 रकबा 0.06 हैक्ट., खसरा नम्बर 4085/339 रकबा 0.04 हैक्ट., खसरा नम्बर 4129/434 रकबा 0.0792 हैक्ट., खसरा नम्बर 435 रकबा 0.03 हैक्ट., खसरा नम्बर 4133/436 रकबा 0.0056, खसरा नम्बर 4132/489 रकबा 0.015 हैक्ट., खसरा नम्बर 4124/497 रकबा 0.025 हैक्ट., खसरा नम्बर 4142/498 रकबा 0.042 हैक्ट., खसरा नम्बर 499 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नम्बर 4143/500 रकबा 0.0713 हैक्ट., खसरा नम्बर 492 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नम्बर 493 रकबा 0.99 हैक्ट., खसरा नम्बर 353 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नम्बर 354 रकबा 0.05 हैक्ट., खसरा नम्बर 351 रकबा 0.75 हैक्ट, खसरा नम्बर 352 रकबा 0.22 हैक्ट., खसरा नम्बर 4140/491 रकबा 0.2877 हैक्ट., खसरा नम्बर 4125/497 रकबा 0.1981 हैक्ट, खसरा नम्बर 447 रकबा 1.27 हैक्ट., खसरा नम्बर 4150/345 रकबा 0.07 हैक्ट. व खसरा नम्बर 4170/611 रकबा 0.01 हैक्ट. कुल किता 42 कुल रकबा 10.0359 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना वरदान वाटिका रेजिडेन्सी का मानचित्र अनुमोदन बाबत । (राजकाज नं. 466608)

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 24.07.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एलआईजेड एवं 400 केवी एचटी लाईन (52 मीटर सेफ्टरी कॉरीडोर) दर्शित है। आवेदक द्वारा आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को कुम्हारियावास से तीतरिया को जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 3.75 मीटर डामर सहित 12 मीटर उपलब्ध है। उक्त सडक में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नंबर 14, 15, 320, 340, 341, 385 निहित है। जिसके संबंध में जोन द्वारा सडक मार्गाधिकार की चौडाई के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की पार्ट प्रति अनुसार जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट आंशिक भिन्नता दर्शित है। उक्त 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना–15 के अनुसार रखा जाना है अथवा मौका अनुसार रखा जाना है के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि *HERE IT IS ALSO TO BE MENTIONED THAT 60 MTR. WIDE ZDP ROAD (DIGGI ROAD TO TONK ROAD THROUGH TITRIYA VILLAGE) CODING (PZ-15/60/7/P1 TO PZ-15/60/7/P2, PZ-15/60/12/P2 TO PZ-15/60/12/P7) ALIGNMENT CHANGE MATTER IS UNDER CONSIDERATION NEAR TITATRIYA VILLAGE, THIS MATTER WAS PUT UP BEFORE BPC(LP)'S 416TH MEETING DATED 19.11.2025 & DECISION HAS TAKEN , ACCORDINGLY APPLIED LAND IS AFFECTED BY NEW ALIGMENT OF 60 MTR WIDE ZDP ROAD.* अतः उक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

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

6. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 499 किस्म गै.मु.चाह की भूमि बाबत् पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 427वीं बैठक दिनांक 06.04.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं 502 किस्म गै.मु.चाह अन्य खातेदारी के खसरा नं. 503 के मध्य स्थित है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान सं. 3.6 के अनुसार (i) If one or more proposed Master plan / Zonal Plan / Sector Plan road having a ROW more than 24 meters, passes through the schemes/ land falling in waterbody buffer/ safety corridor of gas pipeline, HT line, oil pipeline and if the area under such roads/ buffer/ safety corridors exceeds 10 % of the scheme area, than, for every 1% excess in such area corresponding 1% area under facility can be reduced from the non-saleable facility area. However, no relaxation shall be given in minimum area required for Public Utility.

   उक्त के अनुसार प्रस्तावित योजना मे प्रस्तावित 02.87 प्रतिशत एचटी लाईन से प्रभावित क्षेत्रफल 2884.91 एवं जोनल विकास योजना–15 की 30 व 60 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 15621.39 वर्ग मीटर 15.57 प्रतिशत कुल क्षेत्रफल 18506.30 वर्गमीटर (18.44 प्रतिशत) है। जिसके क्रम में प्रस्तावित योजना में 4 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गयी है। प्रकरण में सुविधा क्षेत्र में छूट दिये जाने के संबंध में निर्णय समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत योजना मानचित्र में बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना की 60 मीटर व 30 मीटर सडकों के सहारे सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग हेतु सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित 09 मीटर सडकों की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण में संशोधित मानचित्र प्राप्त किया 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 दो पृथक–पृथक स्थान पर भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत योजना मानचित्र चार मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना मे दो अन्य मोबाईल टावर हेतु भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों की चौडाई नियमानुसार प्रस्तावित नही की गई है। अतः उक्त भूखण्डों की चौडाई नियमानुसार रखते हुए संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

14. प्रश्नगत योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक व 30 मीटर सडक तथा 400 केवी एचटी लाईन के दोनों ओर 12–12 मीटर पर प्रस्तावित भूखण्डों के अग्र सैटबेक/निर्माण योग्य क्षेत्रफल की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

15. 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।

16. 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।

17. जोनल विकास योजना–15 की 30 मीटर व 60 मीटर से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

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

19. 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। जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि जोनल विकास योजना–15 की 60 मीटर सडक का नवीन अलाईन्मेंट प्रश्नगत योजना में से प्रस्तावित है। उक्त सडक का नवीन अलाईन्मेंट की धारा 25 की कार्यवाही के पश्चात् जोनल विकास योजना–15 में संशोधन की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना मानचित्र में बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना–15 की 60 मीटर व 30 मीटर सडकों के सहारे सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग हेतु सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है।

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक के नवीन अलाईन्मेंट की अधिसूचना के क्रम में कार्यवाही पूर्ण कर, जोनल विकास योजना–15 में संशोधन होने एवं योजना मानचित्र में सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड नियोजित कर अन्य प्रस्तावित संशोधन करते हुए, प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–19 (438/24.08.2026)

विषयः– बराला हास्पिटल प्रा. लि. जरिये डायरेक्टर श्रवण कुमार बराला एवं हनुमान सहाय बराला पुत्रान श्री रघुनाथ बराला द्वारा राजस्व ग्राम मोरीजा–बी, तहसील–चौमू के खसरा नं. 1176 रकबा 0.7969, 1178 रकबा 0.0571, 2891/1205 रकबा 0.218, 2893/1036 रकबा 0.068 कुल किता–4 कुल रकबा 1.14 हैक्ट. भूमि पर (शैक्षणिक संस्थान नर्सिंग कॉलेज) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 1755484)	**जोन–16**
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 29.06.2026 **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–07.07.2026**	

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में जविप्रा सीमा से बाहर दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–3 एचआईजेड दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। परन्तु आवेदक द्वारा शैक्षणिक एवं नर्सिग प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन चाहा गया है। अतः 90ए आदेश **अन्य संस्थानिक (शैक्षणिक संस्थान नर्सिंग कॉलेज)** प्रयोजनार्थ संशोधित किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंमार्ग राजस्व रिकॉर्ड अनुसार राजस्थान सरकार के स्वामित्व में दर्ज खसरा संख्या 669 (चौमू मोरिजा रोड़) एवं आवेदित भूमि से लगता हुआ खसरा संख्या 1037 किस्म गै.मु. सड़क से उपलब्ध होता है जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई लगभग 6 मीटर है। जो मौके पर 7 मीटर चौड़ाई में डामर सड़क निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. लगभग 19 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त सड़क जेडडीपी 48 मीटर सड़क है।
3. जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से 782.61 वर्गमीटर भूमि का सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी के बिन्दु संख्या 3.6 के उप बिन्दु संख्या 4 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना है कि भविष्य में सुविधा क्षेत्र यथा पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, विद्युत सब स्टेशन, ऑवर हेड टेंक इत्यादि हेतु भूमि की आवश्यकता होने पर 5 प्रतिशत भूमि मुख्य सड़क पर निःशुल्क जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त शर्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

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

सामान्य शर्तेः–

7. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे आवेदक द्वारा स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
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. 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 एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 10 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में अन्य संस्थानिक (शैक्षणिक संस्थान नर्सिंग कॉलेज) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जावें। उक्त के पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में गैर आवासीय भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।**
4. **टाउनशिप पॉलिसी के बिन्दु संख्या 3.6 के उप बिन्दु संख्या 4 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। भविष्य में सुविधा क्षेत्र यथा पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, विद्युत सब स्टेशन, ऑवर हेड टेंक इत्यादि हेतु भूमि की आवश्यकता होने पर 5 प्रतिशत भूमि मुख्य सड़क पर निःशुल्क जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त शर्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड 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।**

एजेण्डा संख्याः–20 (438/24.08.2026)

विषयः– बराला हास्पिटल प्रा. लि. जरिये डायरेक्टर श्रवण कुमार बराला एवं हनुमान सहाय बराला पुत्रान श्री रघुनाथ बराला द्वारा राजस्व ग्राम मोरीजा–बी, तहसील–चौमू के खसरा नं. 1204 रकबा 0.0799 हैक्ट., 2890/1205 रकबा 1.9102 हैक्ट., 2811 रकबा 0.0811 हैक्ट., कुल किता–3	जोन–16

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

कुल रकबा 2.0712 हैक्ट भूमि पर संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत । (राजकाज नं. 1755483)	

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 22.04.2026

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–08.07.2026

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में जविप्रा सीमा से बाहर दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–3 एचआईजेड दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। परन्तु आवेदक द्वारा हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन चाहा गया है। अतः 90ए आदेश **अन्य संस्थानिक (हॉस्पिटल)** प्रयोजनार्थ संशोधित किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंमार्ग राजस्व रिकॉर्ड अनुसार राजस्थान सरकार के स्वामित्व में दर्ज खसरा संख्या 669 (चौमू मोरिजा रोड़) एवं आवेदित भूमि से लगता हुआ खसरा संख्या 1037 किस्म गै.मु. सड़क से उपलब्ध होता है जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई लगभग 6 मीटर है। जो मौके पर 7 मीटर चौड़ाई में डामर सड़क निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. लगभग 19 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त सड़क जेडडीपी 48 मीटर सड़क है।
3. जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से 1001.10 वर्गमीटर भूमि का सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से बिजली की लाईन (एलटी लाईन) गुजर रही है। अतः उक्त एलटी लाईन के शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर गार्ड रूम निर्मित है। उक्त निर्माण के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.03.2026 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में अन्तर होने के कारण जोन स्तर पर सुनिश्चतता की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी के बिन्दु संख्या 3.6 के उप बिन्दु संख्या 4 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना है कि भविष्य में सुविधा क्षेत्र यथा पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, विद्युत सब स्टेशन, ऑवर हेड टेंक इत्यादि हेतु भूमि की आवश्यकता होने पर 5 प्रतिशत भूमि मुख्य सड़क पर निःशुल्क जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त शर्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में गैर आवासीय भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

सामान्य शर्तेः–

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

9.	प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे आवेदक से स्वयं के उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10.	प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
11.	प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
12.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 12 को मान्य करते हुए, उक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रकरण में अन्य संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र का अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया हैः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये जावें। उक्त के पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **आवेदित भूमि में से गुजर रही एलटी लाईन के शिफ्ट किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में गैर आवासीय भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।**
5. **टाउनशिप पॉलिसी के बिन्दु संख्या 3.6 के उप बिन्दु संख्या 4 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। भविष्य में सुविधा क्षेत्र यथा पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, विद्युत सब स्टेशन, ऑवर हेड टेंक इत्यादि हेतु भूमि की आवश्यकता होने पर 5 प्रतिशत भूमि मुख्य सड़क पर निःशुल्क जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त शर्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया 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–21 (438/24.08.2026)</u>

विषयः– मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फ्रा वेन्चर्स जरिये पार्टनर श्री राजू चौपडा पुत्र श्री रामलाल चौपडा, श्री गोविन्द पुत्र श्री राधेश्याम, श्री दिनेश कुमार चौधरी पुत्र श्री बोदूराम व श्री बाबूलाल चौधरी पुत्र श्री मांगूराम चौधरी द्वारा ग्राम मोहब्बतपुरा, तहसील माधोराजपुरा, जयपुर के खसरा नं. 187	जोन–22

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

रकबा 0.7334 हैक्ट़, खसरा नं. 1251/193 रकबा 0.6449 हैक्ट़, खसरा नं. 1252/193 रकबा 0.2276 हैक्ट़ कुल किता 03 कुल रकबा 1.605900 हैक्ट़ भूमि पर योजना ''गोविन्द श्रीवन नेक्स्ट'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 465991)	

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 29.07.2026 को आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये 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 आवासीय दर्शित है। प्रकरण में आवासीय योजना का अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम की 12 मीटर व 9–9 मीटर की निर्मित पेवर ब्लॉक सडकों से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जिन भूखण्डों फ्रन्ट 6 मीटर प्राप्त नही हो रहे है, उन भूखण्डों को न्यूनतम 6 मीटर फ्रन्ट प्राप्त करवाते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
6. 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।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 01 का अल्प भाग सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित हैं जिसके पीछे पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन प्राईम में स्थित जविप्रा का सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है। उक्त के के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पब्लिक यूटिलिटी को नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है।

<u>सामान्य शर्तेः–</u>

9. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (viii) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा बी केटेगिरी का पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

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।

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

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 06 व 09 से 14 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 ''गोविन्द श्रीवन नेक्स्ट'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में जिन भूखण्डों फ्रन्ट 6 मीटर प्राप्त नही हो रहे है, उन भूखण्डों को न्यूनतम 6 मीटर फ्रन्ट प्राप्त करवाते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।**
2. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 01 के उत्तरी–पश्चिमी भाग में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित अल्प भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना 'गोविन्द श्रीवन प्राईम' में स्थित जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–02 की भूमि में सम्मिलित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। उक्त अल्प भाग को आवेदक द्वारा निःशुल्क जविप्रा को समर्पित किया जावेगा।**
3. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 25 व 26 के स्थान पर 09 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए पब्लिक यूटिलिटी के उत्तर में प्रस्तावित 09 मीटर सडक से लिंक करते हुए, पब्लिक यूटिलिटी को नियमित आकार में प्रस्तावित किया जावें।**
4. **प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंड की में पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए एवं फुटकर व्यावसायिक भूखंड की प्लानिंग 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।**

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST
v-1.0

एजेण्डा संख्याः—22 (438 / 24.08.2026)

विषयः— विस्तारक रियल एस्टेट एलएलपी जरिये पार्टनर कमलेश कुमार सैनी पुत्र ईश्वर लाल सैनी द्वारा ग्राम चॉदावास तहसील माधोराजपुरा खसरा नं. 496, 499 / 2, 521, 497 / 1, 498, 499 / 3, 520, 522 / 1, 522 / 2, 524 / 1, 542 / 496 कुल किता 11 कुल रकबा 6.2718 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''विस्तारक एवेन्यू'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज नं. 461744)	**जोन—22**

प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 419वीं बैठक दिनांक 09.12.2025 में ग्राम चांदावास तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 496, 499 / 2, 521 कुल किता 03 कुल रकबा 1.2898 हैक्ट. भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए हेतु जविप्रा स्वामित्व की भूमि से पहुँच मार्ग अनुमत करने के संबंध में रखा गया था, जिसमें समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लियाः—

''समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 527 (किस्म चरागाह) में से प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर चौडी पहुँच मार्ग की स्वीकृति हेतु प्रकरण बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है ताकि प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा सकें। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित रोहिणी नगर—द्वितीय में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं तत्पश्चात् प्रश्नगत भूमि एवं उक्त सडक के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 527 (किस्म चरागाह) में से प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर पहुँच अंकित करते हुए आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि के आस—पास अन्य कोई विद्यमान रास्ता स्थित नही है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु सं. 3.5.2 के नोट के बिन्दु अ के प्रावधान अनुसार निम्नलिखित शर्तों के साथ जविप्रा स्वामित्व की भूमि में से 12 मीटर पहुँच मार्ग अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पहुँच मार्ग को खसरा नं. 516 व 517 / 2 के दक्षिणी सीमा पर से प्रस्तावित किया जावें।

2. प्रश्नगत भूमि को जविप्रा स्वामित्व की भूमि में से उपलब्ध करवाई गई पहुँच सडक का निर्माण आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर से टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान अनुसार किया जावेंगा।

3. उक्त पहुँच मार्ग की भूमि की एवज में नियमानुसार राशि ली जावें। उक्त भूमि पर केवल पहुँच मार्ग की अनुमति प्रदान की जावें।

4. प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 12 मीटर सडक को योजना में से पश्चिमी सीमा से पूर्वी सीमा तक निरन्तरता में कायम किया जावें ।''

वर्तमान में आवेदक द्वारा उक्त भूमि के अतिरिक्त खसरा नं.497 / 1, 498, 499 / 3, 520, 522 / 1, 522 / 2, 524 / 1, 542 / 496 की भूमि को सम्मिलित करते हुए कुल 6.2718 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन चाहा गया है। पूर्व में चाहे गये अनुमोदन में आवेदित क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से कम होने के कारण नियमानुसार 12 मीटर सडक हेतु भूमि जविप्रा की भूमि में से पहुॅच मार्ग हेतु उपयोग में लाने की स्वीकृति दी गई थी। वर्तमान में उक्त क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से अधिक है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार उक्त क्षेत्रफल हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुॅच मार्ग आवश्यक है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या—527 किस्म चारागाह में पूर्व स्वीकृत 12 मी. पहुँच मार्ग को 18 मी. प्रस्तावित किया गया है एवं पूर्व स्वीकृत 12 मी. पहुॅच मार्ग के अतिरिक्त 6 मी. चौडाई की भूमि हेतु राशि जमा करवा गई है।

प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त को मान्य किये जाने की स्थिति में बीपीसी—एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है :—

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

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

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 गया:–

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

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

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

4. आवेदित योजना में से 220 केवी की एचटी लाईन गुजर रही है। मौके पर उक्त एचटी लाईन का सैफ्टी कॉरीडोर 18.6 मीटर चौडाई में एवं उक्त सैफ्टी कॉरीडोर के दोनों ओर 12–12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि के उत्तरी भाग में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 327.55 वर्गमीटर पर सेटबेक पश्चात निर्माण योग्य क्षेत्रफल की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना में दर्शित EWS/LIG भूखंडों की चौड़ाई नियमानुसार कराये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि पूर्वी सीमा के पश्चात खसरा नं. 495/1 किस्म गै.मु.नाला स्थित है। उक्त खसरें की भूमि के पश्चात् आवेदित भूमि के भाग में 220 केवी एचटी लाईन का कॉरीडोर व एचटी लाईन के सहारे प्रस्तावित 12 मीटर सडक के लगते हुए पार्क (क्षेत्रफल 232.02 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया गया है। जो कि खसरा नं. 495/1 किस्म गै.मु.नाला की सीमा पर स्थित हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार पार्क हेतु एक स्थान न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूमि होना आवश्यक है। उक्त पार्क की भूमि को योजना के 4 प्रतिशत पार्क की भूमि में सम्मिलित किया गया है। यधपि 2277.08 वर्ग मीटर का पार्क योजना में अन्यत्र स्थान पर भी प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. योजना में दर्शित एस.डब्लू..एम हेतु क्षेत्रफल आरक्षित करवाया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

10.प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करते हुए, समस्त देय शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।   11.भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
समिति का निर्णयः–   समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के कुछ दूरी पर गूगल मानचित्र अनुसार ईट के भट्टे दर्शित है। जोन में पदस्थापित तहसीलदार द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित खसरें में संचालित ईंट भट्टे संपरिवर्तित नही है।   समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु 01 से 07 व 09 से 11 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 ''विस्तारक एवेन्यू'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–   1. योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।   2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में दक्षिण–पूर्वी दिशा में प्रस्तावित पार्क की भूमि को खुला/ग्रीन रखते हुए एचटी लाईन के दूसरी ओर अन्य भूखण्डों के समीप ही कुल 04 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया जावें एवं मोबाईल टावर को अन्यत्र स्थान पर रखा जावें।   3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 109 व 133 के स्थान पर 09 मीटर लिंक सडक प्रस्तावित करते हुए 12 मीटर सडक से लिंक किया जावें।   4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में EWS भूखण्ड सं. 16 एवं एलआईजी भूखण्ड सं. 17 के स्थान पर 09 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए, प्रस्तावित 09 मीटर सडक से लिंक किया जावें।   5. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें।   6. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित खसरें में संचालित ईंट भट्टों को पृथक से जोन द्वारा हटाये जाने के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही की जावें।   7. प्रस्तावित योजना के उत्तरी भाग में स्थित भूखण्ड पर सेटबेक पश्चात निर्माण योग्य क्षेत्रफल की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।   8. प्रश्नगत योजना में दर्शित EWS/LIG भूखंडों की चौड़ाई नियमानुसार कराये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।   9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

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

RajKaj Ref No.: 24337863

Digitally signed by RINKU BANSAL
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-09-03 10:45:47 IST

v-1.0