जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक–जविप्रा / उपा. / जोन–14 / 2025 / डी– 704 दिनांक 16/4/2025

DYNAMIC DEVELOPERS जरिये पार्टनर
श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र स्व. श्री कैलाश चन्द शर्मा,
पंजीकृत कार्यालय– जी–2 व 3, विनोबा मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर, राज.,
XIMI VOGUE TRADING LLP
पंजीकृत कार्यालय– 715, 7th फ्लोर, एआरजी नार्थ एवेन्यू रोड नम्बर 9, वीकेआई,
सीकर रोड, जयपुर, राजस्थान बहैसियत मुख्त्यारआम DYNAMIC DEVELOPERS जरिये
पार्टनर श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र स्व. श्री कैलाश चन्द शर्मा,
पंजीकृत कार्यालय– जी–2 व 3, विनोबा मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर, राज.,
एवं श्री रामनिवास मीणा पुत्र श्री जगदीश, रामफूल मीणा पुत्र श्री जगदीश मीणा,
श्रीमती रूकमणी देवी मीणा पत्नी श्री रामेश्वर मीणा, श्रीमती बीना देवी मीणा
पत्नी श्री रामनिवास मीणा, श्रीमती सरोज देवी मीणा पत्नी श्री रामफूल मीणा,
श्री जयनारायण मीणा पुत्र श्री छोटुराम मीणा, श्री बाबूलाल पुत्र श्री छोटूराम मीणा,
श्री छोटूराम मीणा पुत्र श्री चंद्रा मीणा, श्री राम प्रसाद मीणा पुत्र श्री बक्तावरा मीणा,
श्री रामेश्वर मीणा पुत्र श्री बक्तावर मीणा, श्री हनुमान मीणा पुत्र श्री बक्तावर मीणा
समस्त निवासी– बक्तावर की ढाणी, वाटिका, जयपुर, राजस्थान।

विषयः–निजी खातेदारी की आवासीय योजना **गुण सागर वैली**, ग्राम वाटिका तह. सांगानेर का अनुमोदित मानचित्र जारी करने बाबत्।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा प्रस्तुत ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के खसरा नं. 7367/110, 7369/125, 7371/129, 101/1, 104/1, 105/1, 130, 131, 132, 133, 96, 97, 98, 99, 119/1, 120, 121, 126/1, 127, 128, 129/1, 130/1, 130/6326, 132/1, 133/1, 96/1, 97/1, 43, 78, 79, 80, 7025/215, 7030/84, 7040/82, 7043/83, 7045/86, 7351/7072, 7328/7069, 7330/7070, 7332/7066, 7334/7068, 7028/215, 7047/86, 7027/215, 7046/86, 7050/87, 7024/215, 7029/84, 7039/82, 7042/83, 7048/87, 7026/215, 7049/87 कुल किता 53 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि में आवासीय योजना **"गुण सागर वैली"** का मानचित्र अनुमोदन बी.पी.सी.(एल.पी.) की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में किया जाकर रिकॉर्ड शाखा द्वारा क्रम संख्या 1556/बी दिनांक 09.04.2025 पर दर्ज कर जारी किया चुका है। जिन भूखण्डों को जविप्रा में अनुमोदित योजना के 12.50 प्रतिशत क्षेत्रफल के पेटे जविप्रा के पक्ष में रहन रखा गया है, उन भूखण्डों का विक्रय विकासकर्ता द्वारा उक्त सम्पूर्ण योजना के आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने पर तथा जविप्रा से रहन मुक्त कराने पर ही किया जावेगा। अनुमोदित मानचित्र की प्रति पत्र के साथ संलग्न है। अतः आप योजना का रेरा में पंजीकरण करवाकर प्रमाण पत्र की प्रति प्रस्तुत करें।

संलग्नः–उपरोक्तानुसार।

उपायुक्त, जोन–14
जयपुर, विकास प्राधिकरण,
जयपुर

Signature valid
Digitally signed by Hemant Kumar
Designation: Deputy Commissioner
Date: 2025.04.16 19:42:30 IST
Reason: Approved

राम किशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर [illegible] मार्ग, जयपुर–302004
दुरभाष : Direct Line-0141-2576296(O), EPBX-0141-2569696, Ext.: 8380, Fax-0141-2574555, e-mail: dc.zone14.jda@rajasthan.gov.in

RajKaj Ref No.: 14753320

J . D . A .

PROPOSED LAY OUT PLAN OF
"GUNSAGAR VALLEY"

AT VILLAGE- WATIKA, TEHSIL- SANGANER, JAIPUR (RAJ.)
SCALE :- 1 : 600 OR (1" Inch = 50' Feet.)

1556/B/9.4.25.

NORTH:-

KHASRA PLAN:-

KEY PLAN:-

MAP NOT TO SCALE

मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू उपयोग एवं भूखण्डों की निर्माण स्थिति :–
आवासीय – 301
ई. डब्ल्यु.एस. / एल. आई.जी.– 78
व्यावसायिक – 11
सेक्टर व्यावसायिक – 05
व्यवसायिक फुटकर – 01
1. पूर्ण / आंशिक निर्मित भूखण्ड –
2. चार दीवारी निर्मित भूखण्ड –
3. खाली भूखण्ड –
कुल भूखण्ड – 396

मौके के अनुसार योजना का भू उपयोग व तकनिकी विश्लेषण :–
नोट :– सेक्टर रोड़ एवं योजना की सड़क पर स्थित कॉर्नर भूखण्डों का क्षेत्रफल नियमानुसार कम किया गया है।

AREA ANALYSIS:- SCHEDULE:- (B)

कमांक (S.NO.)	भू उपयोग (LAND UTILIZATION)	क्षेत्रफल (SQ.MTR.)	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय	44850.43	45.54%
2.	ई. डब्ल्यु.एस. / एल. आई.जी. (10% AREA OF RESIDENTIAL)	4488.48	04.56%
3.	व्यवसायिक	3939.43	04.00%
4.	खुदरा व्यवसायिक (INFORMAL WITH P.U.)	1425.50	01.44%
5.	FUTURE EXTENSION	63.97	00.06%
	कुल (1 TO 4)	54703.84	55.54%
6.	पार्क, एवं खुला क्षेत्र	4930.85	05.01%
7.	सुविधा क्षेत्र	4924.41	05.00%
8.	जन सुविधा क्षेत्र	4924.41	05.00%
9.	MOBILE TOWER	40.96	00.04%
10.	S.W.M. (SOLID WASTE MANAGEMENT)	96.23	00.10%
11.	योजना सड़क क्षेत्र	28803.39	29.25%
	कुल (5 TO 10)	43784.22	44.46%
कुल योजना क्षेत्र(A)		98488.06	100.00%

AREA ANALYSIS SCHEDULE:- (B)

कमांक	भू उपयोग	क्षेत्रफल (SQ.MT.)	प्रतिशत (%)
1.	जे.डी.ए. सेक्टर रोड़ क्षेत्र	888.74	58.78%
2.	जे.डी.ए. का वाणिज्य क्षेत्र	245.22	16.22%
3.	खातेदार का वाणिज्य क्षेत्र	377.98	25.00%
कुल सेक्टर रोड़ एवं वाणिज्य क्षेत्र (B)		1511.94	100.00%
कुल खातेदार का क्षेत्र (A+ B) 100000.00 SQ.MTR.			
कुल 90–ए क्षेत्र	= 100000.00 SQ.Mt. (10.00 HACT.)		
कुल खातेदार का क्षेत्र	= 100000.00 SQ.Mt. (10.00 HACT.)		

योजना की भूमी की रा.भू.रा. अधिनियम की धारा 90–ए की कार्यवाही एवं मौके पर भूमि का प्रमापीकरण मेरे द्वारा किया गया। योजना की पूरी भूमि प्राधिकरण में निहित हो चुकी है।

नाम तहसीलदार

नाम उपायुक्त जोन:–

बी.पी.सी / जी. एल. सी. की बैठक संख्या दिनांक की अनुपालना में योजना मानचित्र स्वीकृत कर जारी किया

DEVELOPER:- 74/6336

ARCHITECTURAL CONSULTANT:-

CADD SQUARE Consultancy
319 - 2 nd Floor, Apex Mall, Lal kothi, Tonk Road, Jaipur (Raj.)
Tel : +91 141 4015808, Mob.- 98290-47373, 97845-90593
Email: caddsquare.jaipur@gmail.com, Web : www.caddsquare.com

NAME OF SCHEME :- **"GUNSAGAR VALLEY"**

LAYPUT PLAN IN KHASRA NO.- .....

AT VILLAGE :- WATIKA, TEHSIL- SANGANER, JAIPUR (RAJ.)

NAME OF SOCIETY :-	"NIJI KHATEDAR"
ZONE NO.- 14	SECTOR. NO.-
SCALE :- 1 CM = 6.0 MT.	DRG. NO. CSC/25/140

J.E.N (ZONE-14)	AMIN (ZONE-14)	T.D.R (ZONE-14)
A.T.P. (ZONE-14)	DY. COMMISIONER (ZONE-14)	

JAIPUR DEVELOPMENT AUTHORITY, JAIPUR.

KHASRA AREA DETAILS:- VILLAGE- VATIKA, THE.-SANGANER		
S. N.	Khasra No..	Khasra Area (Hect.)
1	119/1	0.09
2	120	0.23
3	121	0.22
4	126/1	0.09
5	127	0.24
6	128	0.51
7	129/1	0.11
8	7371/129	0.02
9	7369/125	0.06
10	7367/110	0.03
11	105/1	0.13
12	130	0.08
13	130/1	0.05
14	131	0.25
15	130/6326	0.18
16	132	0.05
17	132/1	0.02
18	133	0.10
19	133/1	0.55
20	96	0.05
21	96/1	0.59
22	97	0.05
23	97/1	0.05
24	98	0.33
25	99	0.26
26	101/1	0.04
27	104/1	0.06
28	7351/7072	0.29
29	7330/7070	0.32
30	7328/7069	0.10
31	7334/7068	0.19
32	7332/7066	0.43
33	7048/87	0.03
34	7024/215	0.06
35	7028/215	0.05
36	7026/215	0.02
37	7027/215	0.02
38	7025/215	0.01
39	7049/87	0.33
40	7050/87	0.20
41	7046/86	0.08
42	7045/86	0.60
43	7047/86	0.01
44	7030/84	0.08
45	7029/84	0.09
46	7043/83	0.08
47	7042/83	0.09
48	7039/82	0.09
49	7040/82	0.08
50	79	0.02
51	80	0.19
52	78	1.96
53	43	0.14
	TOTAL	10.00 Hect.

योजना के भूखण्डों की स्थिति :–

1.	आवासीय	– 286
2.	ई. डब्ल्यु.एस.	– 52
3.	एल. आई.जी.	– 34
4.	व्यावसायिक	– 11
5.	सेक्टर व्यावसायिक	– 05
6.	व्यवसायिक फुटकर	– 01
	कुल भूखण्ड	– ~~396~~ 389

Total–

The total number of plots are 389. instead of 396 as corrected.

DTP-14 DC-14 22/5/25

JDA APPROVED SCHEME THE WATIKA RESIDENCY

EXISTING WATIKA - LAKHNA ROAD

TO LAKHNA

ZONAL PLAN ROAD 30.0 Mt. WIDE

TO WATIKA

ZDP ROAD 30.0 MT. SURRENDERED AREA AREA = 859.00 SQ.MTR

ROAD 18.0M. WIDE

GREEN AREA

COMMERCIAL PLOTS

RESIDENTIAL UNAPPROVED SOCIETY SCHEME

ROAD 12.0M. WIDE

ROAD 9.0M. WIDE

F-4 Public Utility AREA 384.85 SQ.MTR.

Park AREA 797.22 SQ.MTR.

LANE 3.0 MTR WIDE

COMMERCIAL PLOTS 12.0M X28.77M. (Area=345.24 SQ.MTR.)

PLOTS@9.50M X27.16M. (Area= 258.02 SQ.MTR.)

PLOTS@9.14M.X26.86M. (Area=245.50 SQ.MTR.)

PLOTS@6.10M.X16.00M. (Area=97.60 SQ.MTR.)

PLOTS@9.10M.X16.00M. (Area=97.60 SQ.MTR.)

PLOTS@9.14M.X2 .34M. (Area=195.05 SQ.MTR.)

PLOTS@7.62M.X18.29M. (Area=139.37 SQ.MTR.)

PLOTS@7.62M.X20M. (Area=152.40 SQ.MTR.)

PLOTS@7.62M.X22M. (Area=167.64 SQ.MTR.)

PLOTS@7.62M.X22.32M. (Area=170.08 SQ.MTR.)

Public Utility AREA 2678.74 SQ.MTR. F-3

Facility 5% AREA OF SCHEME AREA 4924.41 SQ.MTR. F-1

Park AREA 1916.61 SQ.MTR.

Informal Commercial 1425.50 SQ.Mt.

Public Utility Area= 1860.81 SQ.MTR.

79 open space

Green area Area=746.19 SQ.MTR.

Park Green 861.77 SQ.MTR.

FUTURE EXTENSION Area= 63.97 SQ.MT.

S.W.M Area= 96.23 SQ.MT.

नोट:–

1. राजस्व ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 7367/110, 7369/125, 7371/129, 101/1, 104/1, 105/1, 130, 131, 132, 133, 96, 97, 98, 99, 119/1, 120, 121, 126/1, 127, 128, 129/1, 130/1, 130/6326, 132/1, 133/1, 96/1, 97/1, 43, 78, 79, 80, 7025/215, 7030/84, 7040/82, 7043/83, 7045/86, 7351/7072, 7328/7069, 7330/7070, 7332/7066, 7334/7068, 7028/215, 7047/86, 7027/215, 7046/86, 7050/87, 7024/215, 7029/84, 7039/82, 7042/83, 7048/87, 7026/215, 7049/87 कुल किता 53 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि की 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103838 दिनांक 17.12.2024 के द्वारा पूर्ण की गयी है।
2. योजना की भूमि में रा.भू.रा. अधिनियम की धारा 90–ए की कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एवं मौके पर प्रमाणिकरण पटवारी एवं तहसीलदार द्वारा किया गया है।
3. योजना का भू–उपयोग मास्टर प्लान शाखा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण व मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड व एच.आई.जेड दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।
4. योजना **गुण सागर वैली** का अनुमोदन बीपीसी(एलपी) की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में किया गया है।
5. योजना में फुटकर व्यावसायिक के प्रावधान नविवे के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार देय होगे।
6. प्रस्तावित योजना के ख.नं. 79 किस्म गा.नु.डीरा की भूमि को सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड के सेटबैक में खुले के रूप में रखा गया है।
7. प्रस्तावित योजना के ख.नं. 79 व 80 पर मौके पर निर्मित भवन को विकासकर्ता द्वारा हटाने के पश्चात ही भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावेगी।
8. प्रस्तावित योजना के ख.नं. 78 में मौके पर स्थित कुए को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में रखा गया है।
9. योजना मानचित्र टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार जारी किये जाने हेतु तैयार किया गया है।
10. प्रस्तावित योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स जनिफ्म विनियम 2020 के अनुसार देय होगे।
11. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार विकय योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 12.50 प्रतिशत रखा जाना आवश्यक है। योजना में आन्तरिक विकास कार्यो की एवज में 12.50 प्रतिशत क्षेत्रफल 6838.00 व.मी. के लिए भू.सं. सी–1, सी–2, सी–3, सी–4, सी–5, सी–6, सी–7, सी–8, सी–9, सी–10, सी–11, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,41 कुल भूखण्ड 21 कुल क्षेत्रफल 6984.81 वर्गमीटर (12.77 प्रतिशत) रहन रखा गया है।
12. योजना में जोनल प्लान सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 888.74 व.मी. (58.78 प्रतिशत) एवं खातेदार कॉमर्शियल 377.98 व.मी. (25.00 प्रतिशत) एवं जेडीए कॉमर्शियल 245.22 व.मी. (16.22 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है एवं जेडीए कॉमर्शियल भूखण्ड संख्या एससी–04 व एससी–05 कुल 02 भूखण्ड एवं खातेदार कॉमर्शियल भूखण्ड संख्या एससी–01,एससी–2,एससी–3 कुल 03 भूखण्ड रखे गये है।
13. राजस्व शाखा द्वारा मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोज किया गया।

ILR/PATWARI (ZONE-14) D.T.P./S.T.P B.P.C.(L.P)

T.D.R (ZONE-14).

D.T.P (ZONE-14)

D.C. (ZONE-14) A.C.T.P B.P.C.(L.P)