जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 365वीं बैठक दिनांक 03.09.2024 सायं 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 लिया:–

1. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुभाष शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सुनिल शर्मा, उपायुक्त जोन– 06, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन– 08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री रेणू सैनी, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री सयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–08 जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09 जविप्रा, जयपुर।
11. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–06 जविप्रा, जयपुर।
13. श्री सुनिल कुमार, तहसीलदार, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (365 / 03.09.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 365वीं बैठक दिनांक 03.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 364वीं बैठक दिनांक 22.08.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (365 / 03.09.2024)

विषय:– शंकर भवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना नानूपुरी से गुजर रही 24 मीटर सडक के संबंध में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) के क्रम में	जोन–06

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 357वीं बैठक दिनांक 25.06.2024 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि बी.पी.सी. (एल.पी) की 326वी बैठक दिनांक 20.10.2022 में समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के एक भाग को विलोपित करने से संबंधित है। उक्त सडक का कुछ भाग पूर्व अनुमोदित योजना का भाग है, जिसमें उक्त सडक को कायम नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का भाग (ए से बी व सी से डी) में उक्त सडक को विलोपित की जानी है अथवा नहीं के संबंध में कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किया गया है। भाग ई से एफ के भाग में पूर्व अनुमोदित योजना स्थित है, जो कि वर्तमान में नगर निगम को हस्तानान्तरित हो चुकी है। उक्त भाग के संबंध में भी जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा प्राप्त आपत्ति एवं उक्त आपत्ति का निस्तारण भी केवल जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के भाग डी से ई के के संबंध में किया गया है शेष भाग के संबंध में जोन द्वारा कोई वाद–विवाद के संबंध में सूचना तथा विज्ञप्ति जारी नही की गई है।

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिया समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को सम्पूर्ण 24 मीटर सडक को मध्यनजर रखते हुए उक्त भाग का मौका निरीक्षण करते हुए, उक्त सम्पूर्ण सडक के भाग में हो रहे कमिटमेंट, एवं न्यायिक वाद–विवाद के क्रम में परीक्षण करते हुए सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रकरण को सम्पूर्ण सडक हेतु प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

प्रकरण के तथ्य–

1. प्रकरण पूर्व में बी.पी.सी. (एल.पी) की 326वी बैठक दिनांक 20.10.2022 में समिति द्वारा पत्रावली एवं जो[illegible] मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार [illegible] के कमिटमेंट एवं मौके पर निर्माण के आधार पर व्यापक जनहित में शंकर भव[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

24 मीटर सडक को विलोपित करने का निर्णय लिया गया था।

2. उक्त के संबंध में जविप्रा अधिनियम की आपत्ति/सुझाव जोन–06 के पत्रांक 4170 दिनाक 16.12.2022 को एक महीने की सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई गई थी । एक महिने की अवधि पूर्ण होने से पूर्व ही दिनांक 06.01.2023 को श्रीमती लन्सी देवी सैनी व अन्य व्यक्तियो द्वारा जोन कार्यालय में विभिन्न प्लाटों के स्वामित्व को लेकर चल रहे विवाद एवं न्यायालय में विवाद होने का उल्लेख करते हुये योजना का नियमन कैम्प नहीं लगाने हेतु आपत्ति प्रस्तुत की थी।

3. प्रकरण में एल. ए. की रिर्पोट अनुसार पूर्व में पैरा 279/एन एवं ऑनलाईन संलग्न रिर्पोट अनुसार खसरा 485 में स्थित शंकर भवन गृ.नि. स. स. की योजना नानुपूरी व योजना में सम्मिलित भूखण्डों में किसी भी न्यायालय में कोई वाद–विवाद विचाराधीन नहीं है।

4. जिसके क्रम में आपत्तिकर्ता को जोन कार्यालय पत्र दिनांक 16.01.2023 द्वारा अपनी आपत्ति एवं न्यायालय में संबंधित वाद–विवाद होने के क्रम में अपना स्पष्टीकरण देने हेतु पत्र प्रेषित किया गया था। लेकिन आपत्तिकर्ता द्वारा इस संबंध में व्यक्तिशः अथवा अन्य किसी भी प्रकार से अपना पक्ष नहीं रखा गया। तदुपरांत पुनः आपत्तिकर्ता को अपना पक्ष रखने हेतु अवसर देने के लिये 28.02.2024 को पत्र प्रेषित किया गया जिसका जवाब भी आदिनांक तक अप्राप्त है ।

5. प्रार्थी द्वारा पूर्व में प्रस्तुत आपत्ति का मेरिट पर अध्ययन एवं मनन किया गया । आपत्ति सारहीन एवं तथ्यहीन पाई गई है। इसलिए जोन स्तरीय समिति द्वारा उक्त आपत्ति को सर्वसम्मति से खारिज किया गया था ।

6. तत्पश्चात जविप्रा अधिनियम की धारा 25 (3) की कार्यवाही के पश्चात् जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 (1) के तहत प्रकरण में कार्यवाही किये जाने के निर्णय हेतु बीपीसी (एलपी) की 349वीं बैठक दिनांक 19.03.2024 में प्रश्नगत प्रकरण को रखा गया।

7. समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रकरण में प्राप्त आपत्तियों में उल्लेखित न्यायालय में वाद–विवाद के संबंध में परीक्षण करते हुए स्पष्ट रिपोर्ट के साथ (आचार सहिता समाप्त होने के पश्चात) प्रकरण को पुनः प्रस्तुत किया जावें।

8. समिति द्वारा प्रकरण पुनः बीपीसी (एल.पी) की 357वी बैठक दिनांक 25.06.2024 को रखा गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को सम्पूर्ण 24 मीटर को मध्यनजर रखते हुये उक्त भाग का मौका निरीक्षण करते हुये उक्त सम्पूर्ण सड़क के भाग में हो रहे कमिटमेंट एवं न्यायिक वाद–विवाद के क्रम में परीक्षण करते हुये सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रकरण को सम्पूर्ण सड़क हेतु प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

9. समिति के निर्णय के क्रम में पुनः सम्पूर्ण सड़क (100' से 80' के मध्य) के परिप्रेक्ष्य में न्यायिक वाद–विवाद की रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार उक्त सड़क पर कोई वाद–विवाद लम्बित नही है । (संलग्न ड्राफ्ट–4)

10. पुनः प्राप्त की गई मौका रिपोर्ट अनुसार सम्पूर्ण सडक के परिप्रेक्ष्य में मौके पर निर्माण की स्थिति संलग्न पी.टी सर्वे के अनुसार है। पी.टी सर्वे अनुसार प्रश्नगत सड़क पर सघन आबादी बसी होकर लगभग 90 प्रतिशत भूखण्ड निर्मित है। (संलग्न ड्राफ्ट – 3)

11. प्रकरण में पश्चिमी दिशा में स्थित 30 मीटर सड़क से पूर्व में दिशा स्थित 24 मीटर सड़क को मार्क ए से डी (60' चौड़ी सेक्टर सड़क) (295/सी) तक हेतु बीपीसी (एल.पी) की 213वी बैठक दिनांक 16.04.2014 के एजेण्डा संख्या 02 के अनुसार सहकारी समिति की योजना सरस्वती नगर एवं सरस्वती विहार के मध्य से गुजर रही प्रश्नगत 24 मीटर सड़क को विलोपित किये जाने का निर्णय लिया जा चुका है। उक्त दोनो योजनाऐं जविप्रा द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है। जो कि नगर निगम को भी हस्तांतरित की जा चुकी है। सरस्वती नगर में प्रश्नगत 24 मीटर सड़क दर्शित नही की गई थी, जिसके आधार पर सरस्वती विहार हेतु उक्त सड़क के विलोपन का निर्णय किया गया था। तत्पश्चात सर्वे पर मार्क डी से ई प्रश्नगत योजना स्थित है, एवं ई से एफ तक सहकारी समिति की योजना राम नगर – द्वितीय एवं राम नगर विस्तार जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाऐं स्थित है। जो कि नगर निगम को हस्तांतरित की जा चुकी है। उक्त अनुमोदित योजनाओं में प्रश्नगत 24 मीटर सड़क अंकित नही है ।

12. इस प्रकार मार्क ए से एफ तक जविप्रा द्वारा 4 अनुमोदित योजनाऐं स्थित है। जो नगर निगम को हस्तांतरित की जा चुकी है। उक्त चारों योजनाओं में से तीन योजनाओं में प्रश्नगत 24 मीटर सड़क दर्शित नही है। जबकि सरस्वती विहार हेतु प्रश्नगत सड़क को जोनल की 100' से 60' सड़क तक विलोपित किये जाने का निर्णय पूर्व में बीपीसी (एल.पी) की 213वी बैठक दिनांक 16.04.2014 में लिया जा चुका है। उक्त योजनाओं के अलावा प्रश्नगत 24 मीटर सड़क पर मुख्यतः दो गैर अनुमोदित योजनाऐं (प्रताप नगर एवं प्रश्नगत योजना नानूपुरी) स्थित है। जिसमे से प्रताप नगर योजना के भाग पर स्थित प्रश्नगत सड़क पूर्व में ही विलोपित की जा चुकी है।

उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व बीपीसी एलपी की 357वीं बैठक दिनांक 25.06.2024 में प्रश्नगत प्रकरण में दिये गये निर्देशें के क्रम में मौका का निरीक्षण किया गया एवं नोट किया गया कि पूर्व में बी.पी.सी (एल.पी) की [illegible] बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिये गये निर्णय एवं उक्त के क्रम में जारी धारा 25(3) की अधिसूचना केवल [illegible]पुरी योजना हेतु जारी की गई थी। प्रश्नगत प्रकरण में पश्चिमी दिशा में स्थित 30 मीटर [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.05 [illegible]2:03:31 IST
Reason: Approved

डी (60' चौड़ी सेक्टर सड़क) तक, बीपीसी (एल.पी) की 213वी बैठक दिनांक 16.04.2014 के एजेण्डा संख्या 02 के अनुसार सहकारी समिति की योजना सरस्वती नगर एवं सरस्वती विहार के मध्य से गुजर रही प्रश्नगत 24 मीटर सड़क को विलोपित किये जाने का निर्णय लिया जा चुका है। उक्त दोनो योजनाऐं जविप्रा द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, जो कि नगर निगम को भी हस्तांतरित की जा चुकी है। उक्त सरस्वती नगर योजना में प्रश्नगत 24 मीटर सड़क दर्शित नही की गई थी, जिसके आधार पर सरस्वती विहार हेतु उक्त सड़क के विलोपन का निर्णय किया गया था, किन्तु लिये गये निर्णय के क्रम में धारा 25(3) व 25 (1) की अधिसूचना जारी की गई है अथवा नही के संबंध में कोई दस्तावेज उपलब्ध नही है।

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना के पूर्वी दिशा में सर्वे पर मार्क ई से एफ तक सहकारी समिति की योजना राम नगर – द्वितीय एवं राम नगर विस्तार जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाऐं स्थित है, जो भी नगर निगम को हस्तांतरित की जा चुकी है। उक्त अनुमोदित योजनाओं में भी उक्त प्रश्नगत 24 मीटर सड़क अंकित नही है एवं सडक से प्रभावित भाग में पट्टे जारी है। उक्त भाग को भी पूर्व में पट्टे जारी होने की स्थिति में कमिटमेंट के रूप में माना जा सकता है, किन्तु उक्त भाग पर प्रश्नगत 24 मीटर सड़क नही कायम किये जाने के संबंध में कोई दस्तावेज उपलब्ध नही है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में केवल भाग डी से ई तक ही सडक कायम की जा सकती है, किन्तु उक्त भाग में भी निर्माण स्थित है। प्रश्नगत सडक के दोनो भाग में कमिटमेंट होने के क्रम में भाग डी से ई में सडक कायम किये जाने का कोई औचित्य नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर हो रहे निर्माण, पूर्व कमिटमेंट, उपलब्ध दस्तावेज एवं प्रश्नगत सडक हेतु पूर्व में लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक (ए से एफ तक) के विलोपन हेतु धारा 25 (3) की नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त पूर्ण सडक के विलोपन के संबंध में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन पुनः किया जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (365/03.09.2024)</u>

विषयः–श्री लालाराम यादव, मंगलराम यादव पुत्रान श्री कल्याण द्वारा ग्राम रामसिंहपुरा बास तहसील सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 124/2, 125 कुल किता–02 कुल क्षेत्रफल 1026.66 वर्ग मीटर भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने अनुमोदन करने बाबत।	जोन–08

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री लालाराम यादव, मंगलराम यादव पुत्रान श्री कल्याण			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रामसिंहपुरा बास तहसील सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 124/2, 125 कुल किता–02 कुल क्षेत्रफल 1026.66 वर्ग मीटर।			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			124/2	0.0937	चाही–1	
			125	0.0089	चाही–1	
			कुल किता 02 कुल रकबा 0.1026 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			317/124	0.0937	गै.मु.	
			319/125	0.0089		
			कुल किता 02 कुल रकबा 0.1026 हैक्टेयर			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम रामसिंहपुरा बास तहसील सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 124/2, 125 कुल किता–02 कुल क्षेत्रफल 1026.66 वर्ग मीटर हेतु धारा 90ए आदेश LU/2012/JDA/2019-20/100592 दिनांक 02.[illegible] (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ हेतु श्री लालाराम यादव, मंगलराम [illegible] पुत्रान श्री कल्याण के पक्ष [illegible]			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक (पेट्राल पम्प) प्रयोजनार्थ			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

6.	आवेदित उपयोग	वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 02 की 48 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क है, जिसका मार्गाधिकार मौके पर 34 मीटर से 38 मीटर है जिसमे से लगभग 5 मीटर चौड़ाई में डामर सड़क निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि वर्तमान में मोके पर रिक्त है। आवेदित भूमि के 30 मीटर रेडियस में सर्वे मानचित्र में दर्शाये अनुसार दुकाने निर्मित है तथा 50 मीटर रेडियस में अन्य खाली जमीन, एक पुराना मकान व कुछ दुकाने निर्मित है। आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क है जिसका मार्गाधिकार मोके पर 34 मीटर से 38 मीटर है जिसमे से लगभग 5 मीटर चौड़ाई में डामर सड़क निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा संलग्न चौकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि आस–पास पूर्व में अनुमोदित कोई भी अनुमोदित स्थित नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (98/सी)**		

क.सं.	भू–उपयोग/प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1.	एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल (पेट्रोल पम्प हेतु)	564.14
2.	48.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	463.52
	कुल योग	**1027.66**

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u> पत्रावली के पैरा 67/एन पर की गई है।		

33\. **प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 313वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में रखा जाकर निम्ननुसार निर्णय लिया गयाः–**

"समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूमि पर स्वमित्व के संबध में न्यायालय में वाद विचाराधीन है किन्तु उक्त विवाद में जविप्रा पक्षकार नही है। अतः स्वमित्व के संबध में न्यायालय में वाद विचाराधीन होने के क्रम में समिति द्वारा जोन उपायुक्त को स्वामित्व के संबध में दायर वाद की वर्तमान स्थिति की सूचना प्राप्त कर प्रकरण में विधिक राय प्राप्त करने के उपरांत ही प्रकरण में अनुमोदन योग्य होने पर आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया। साथ ही आवेदित भूमि की धारा 90–ए की कार्यवाही दिनांक 02.12.2020 को की गई। जिसकी समयावधि एक वर्ष पूर्ण हो चुकी है। साथ ही बीपीसी (एलपी) की 297 वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में धारा 90–बी/90ए के संबध में लिये गये नीतिगत निर्णय की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें। "

उक्त निर्णय के क्रम में पत्रावली का पैरा संख्या 87/एन अवलोकनीय है। जिस पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :–

"पैरा 82/एन के कम में ग्राम रामसिंहपुरा बास तहसील सागांनेर के खसरा नम्बर 317/124 रकबा 0.0937 व खसरा नम्बर 319/125 रकबा 0.089 कुल किता 2 रकबा 1026 वर्गमीटर के कम में बिन्दु संख्या 01 उक्त भूगि का मिसल बन्दोबस्त सम्वत् 2015 से 2034 में इन्द्राज निम्नानुसार हैः– (संलग्न पृष्ठ सं. 285/एन से 294/एन)

क्र. सं.	*खाता नंबर*	*नाम भोगता पिता का नाम जाति व निवास स्थान*	*नम उपभोक्ता पिता का नाम जाति निवास स्थान*	*नाग कृषक, पिता का नाम जाति निवास स्थान श्रेणी कृषिकाल*	*खसरा नंबर*	*क्षेत्रफल*
23	*25*	*माफी मंदिर श्री लक्ष्मणजी विराजमान सांगानेर पुजारी*	*—*	*प्रताप वल्द चालू कौम अहीर*	*69*	*1–*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

		सत्यनारायण वल्द शंकरलाल कौम ब्राह्मण खण्डेलवाल सांगनेर		देह भू.अ.	70	2–6

अतः खसरा नम्बर 69 व 70 में मन्दिर पुजारी भोकता है व खुदकास्त मन्दिर नहीं है । प्रताप वल्द बालू कोम अहीर सा.देह ही खातेदार है। पृष्ठ संख्या 183/सी पर संलग्न मिलान क्षेत्रफल के अनुसार हाल खसरा नम्बर 124 गत खसरा नम्बर 69 व 70 व खसरा नम्बर 125 गत खसरा नम्बर 69 से नये नम्बर बने है।

बिन्दु संख्या 2 संबंधित तहसीलदार, सांगानेर के द्वारा भूमि के नामान्तकरण के विषय में सिविल न्यायायल में रेफरेन्स के संबंध में पृष्ठ संख्या 20/सी व 187/सी पर संलग्न जमाबंदी में उक्त भूमि का बटवारा वगै, बैंक रहन क कार्यवाही की गई है। रेफरेन्स का जमाबंदी में इन्द्राज नहीं है। पृष्ठ संख्या 295/सी से 301/सी पर संलग्न जमाबंदी द्वारा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज किया गया है। पत्रावली के पृ.सं 300/सी रिपोर्ट पटवारी भू.अ.नि. एवं तहसीलदार रिपोर्ट के अनुसार भी भूमि को माफी मन्दिर से प्रभावित नही माना गया है। अतः तहसीलदार, सागांनेर द्वारा रेफरेन्स नहीं किया गया है।

पत्रावली पृ.स 245/सी से 284/सी का अवलोकर करावें। न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सागांनेर द्वितीय, जयपुर के वाद संख्या 1/2021 दिनांक 12.02.2021 में पुजारी ओमप्रकाश दत्तक पुत्र श्री सत्यनारायण द्वारा वाद प्रस्तुत किया गया है। जिसमे माननीय न्यायालय ने अन्य खसरा नम्बरों के साथ प्रश्नगत खसरा नम्बर भी शामिल है पर निर्माण नहीं करने एवं मौका रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये कोई आपत्ति हो तो हाजीर होकर पेश करे का आदेश जारी किया गया है। संलग्न पृ.सं. 246/सी अवलोकनार्थ एव अग्रिग कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है ।"

उक्त टिप्पणी के क्रम में पत्रावली के पैरा 98/एन पर जविप्रा की विधि शाखा द्वारा निम्नानुसार उल्लेख किया गया :–

लंबित वाद रिकॉर्ड दुरूस्ति के संबध में है जो कि अभी निर्णित नही हुआ है। अतः उक्त वाद में प्रार्थी (वादी) के पक्ष में निर्णय होने से स्वामित्व संबधि विवाद उत्पन्न होगा जिससे अनावाश्यक पेचीदगियां एवं मुकदमेंवाजी को देखते हुए जविप्रा के हित प्रभावित हो सकते है। अतः उक्त वाद में माननीय न्यायालय के निर्णय तक प्रकरण लंबित रखा जाना न्यायउचित होगा।

प्रकरण में पत्रावली पुनः मार्गदर्शन हेतु निदेशक (विधि) को भिजवायी गयी। निदेशक (विधि) द्वारा निम्नुसार टिप्पणी की गई :–

<u>प्रकरण में पैरा 115/एन से 121/एन पर विधि शाखा द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी अंकित की गई है:–</u>

पत्रावली के अवलोंकन से यह स्पष्ट हो रहा है कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सांगानेर, द्वितीय जयपुर में एक वाद संख्या 1/2021 पुजारी ओमप्रकाश द्वारा दायर किया गया है। जिसमें प्रश्नगत भूमि का खसरा नंबर शामिल है।

उक्त वाद में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वारा दिनांक 13.01.2021 को अन्तरिम आदेश पारित कर अन्तरिम स्थगन आदेश से अप्रार्थीगण (जिसमें स्थगन प्रकरण के प्रार्थी सम्मिलित है।) को पाबंद किया गया है कि निर्माण नही करें एवं मौके रिकॉर्ड की स्थिति अप्रार्थीगण का जबाव प्रार्थना–पत्र पेश होने तक अन्तरिम अस्थाई नेषधाज्ञा से पाबंद किया गया है।

पृष्ठ सं. 261 से 265/सी पर अप्राथी सं. 01 से 05 की ओर से जवाब प्रस्तुत किया जाना दर्शित हो रहा है।

अतः अंतरिम आदेश जवाब प्रस्तुत होने तक स्थगन आदेश था।

यदि इस प्रकार स्थगत आदेश प्रभावी है तो आगामी कार्यवाही किया जाना उचित नही है। क्योंकि आवेदक अन्य स्थिति के लिये पाबंद है पट्टा पेट्रोल पम्प जारी किये जाने पर मौके की स्थिति में बदलाव होगा।

यदि स्थगन आदेश नही है तो बाद के निर्णय के अध्याधीन पट्टा जारी किया जा सकता है।

<u>उपरोक्त टिप्पणी के पश्चात् निदेशक (विधि) निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है:–</u>

"if stay w.r.t status quo is in force then it is not lawful to issue patta and thereby giving reason to applicant to change the existing situation offending the stay order. However if stay is not operation, than leasedeed bmay be issued subject to final outcome of the main suit."

दिनांक 18.07.2024 को प्रश्नगत प्रकरण पर आपत्ति दर्ज की गई है परन्तु जोन द्वारा उक्त आपत्ति के निस्तारण के संबंध में कोई दस्तावेज संलग्न नही किये गये है। आपत्ति में प्रश्नगत भूमि को यथा स्थिति रखे जाने के संबंध में टिप्पणी की गई है। जोन द्वारा उक्त आपत्ति के निस्तारण के बिना ही प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी में रखे जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।

<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

1. पूर्व में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण अनुमोदन योग्य है अथवा नही एवं निदेशक (विधि) द्वारा प्रस्तुत राय भी स्पष्ट नही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में आपत्ति दर्ज की गई है। अतः पूर्व में लिये गये निर्णय एवं प्राप्त आपत्ति व निदेशक (विधि) की राय की पुनः स्पष्टीकरण प्राप्त होने एवं वर्तमान स्थिति स्पष्ट होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में पूर्व में बीपीसी(एलपी) की 313वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 31.03.2022 को विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया। उक्त जारी विज्ञप्ति पर पैरा 70/एन अनुसार किसी भी प्रकार की आपत्ति प्रापत नही हुई है। चूंकि प्रकरण उक्त जारी विज्ञप्ति को एक वर्ष की अवधि व्यतीत हो चुकी है। अतः बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आपत्ति प्रस्तुत की गई है। उक्त आपत्ति के निस्तारण के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. मास्टर विकास विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 (DPCR) में औद्योगिक भूमि के अन्तर्गत न्यूनतम 24 मीटर सडक एवं 20 मीटर X 20 मीटर में अनुज्ञेय दर्शाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जारी एलओआई दिनांक 15.01.2020 में प्रश्नगत भूखण्ड के माप 18 X 15 मीटर अंकित किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में न्यूनतम क्षेत्रफल एवं पहुँच मार्ग की पूर्ति हो रही है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जारी एलओआई दिनांक 15.01.2020 की जारी है। लगभग चार वर्ष की अवधि पूर्ण हो चुकी है। उक्त एलओआई को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 50 मीटर रेडियस में किसी भी तरह की वॉटर बॉडी स्थित नही है एवं आवेदित भूमि के 30 मीटर रेडियस में दुकानें निर्मित है एवं 50 मीटर रेडियस में अन्य खाली जमीन, एक पुराना मकान व कुछ दुकानें निर्मित है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के 30 व 50 मीटर रेडियस में किसी प्रकार का अनुमोदन/कमिटमेंट्स होने के संबध में टिप्पणी नही की गई है। अतः उक्त के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही क्षेत्रफल 1026.66 वर्ग मीटर हेतु की गई है। मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। आवेदित भूमि का 462.52 वर्ग मीटर क्षेत्रफल सडक से प्रभावित है जिसके पश्चात कुल अनुमोदन हेतु कुल क्षेत्रफल 564.14 वर्ग मीटर प्राप्त होता है। अतः सड़क से प्रभावित 462.52 वर्गमीटर क्षेत्रफल को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में समर्पित किया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आपत्ति दर्ज है, किन्तु जोन द्वारा उक्त आपत्ति के निस्तारण के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। समिति द्वारा पूर्व में प्रश्नगत भूमि हेतु तहसीलदार, सागांनेर एवं निदेशक विधि द्वारा दी गई टिप्पणी का अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि तहसीलदार, सागांनेर द्वारा दी गई वर्ष–2020 में अंकित टिप्पणी में राज्य सरकार के परिपत्र का उल्लेख किया गया है। उक्त परिपत्र की वर्तमान स्थिति के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है।

जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित तहसीलदार द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के स्वामित्व के संबंध में वाद वर्तमान में विचाराधीन है। प्रश्नगत भूमि न्यायालय में वाद ग्रस्त होने की स्थिति में एवं पूर्व में जारी धारा 90ए के आदेश के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उपायुक्त जोन को निम्नलिखित सूचनाऐं प्राप्त करते हुए प्रकरण को पुनः प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. **तहसीलदार, सागांनेर द्वारा वर्ष–2020 में दी गई टिप्पणी में उल्लेखित राज्य सरकार के परिपत्र की वर्तमान स्थिति यथा उक्त परिपत्र वर्तमान में लागू है अथवा नही।**
2. **वर्तमान में प्रश्नगत भूमि पर किसी भी स्तर पर कोई वाद/विवाद है एवं स्थगन [illegible] के संबंध में**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

स्पष्ट रिपोर्ट।

3. **संभागीय आयुक्त न्यायालय में प्रश्नगत भूमि हेतु प्रस्तुत अपील में जविप्रा पक्षकार है अथवा नही के संबंध में स्पष्ट सूचना प्रस्तुत नही की गई है। जविप्रा पक्षकार होने की स्थिति में जविप्रा की ओर से जोन उपायुक्त द्वारा उक्त के संबंध में क्यां जवाब प्रस्तुत किया गया है, उस बाबत् अवगत करवाये।**

<u>एजेण्डा संख्याः–04 (365 / 03.09.2024)</u>

विषय : रीको कांटे से लेकर डिग्गी मुहाना मोड के बीच प्रस्तावित 200 फीट जेडडीपी रोड का रिअलाईनमेंट व इसकी चौड़ाई का पुनर्निर्धारण किये जाने के संबध में।	जोन–08

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–</u>

- जोन में प्राप्त सांगानेर क्षेत्र के माननीय पूर्व विधायक एवं अन्य जनप्रतिनिधियों द्वारा श्रीमान् आयुक्त महोदय को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि सांगानेर कस्बे में भीड भरे इलाके में वाहन निकलने व डिग्गी रोड पर सवाईमाधोपुर पुलिया की हाईट कम होने की वजह से पिछले लम्बे समय से ट्रेफिक जमा होने की समस्या रहती है तथा हर वर्ष यहां दुघ र्टना भी होती रही है। सांगानेर कस्बे में बहुत सारे रंगाई छपाई के कारखाने है जिसकी वजह से जनता के वाहनों का दवाब बहुत अधिक रहता है। अतः रीको कांटे से डिग्गी रोड मुहाना मोड के बीच रास्ता खुलवाने तथा 200 फीट सांगानेर बाईपास का निर्माण करवाया जावे। यह बाईपास बनने से जयपुर शहर से डिग्गी रोड से भीलवाडा, चित्तौडगढ की तरफ जाने वाले लोगों को भी सुविधा मिलेगी।
- प्रश्नगत 200 फीट प्रस्तावित रोड पर आंशिक हिस्से में वर्तमान में केवल 40 से 50 फीट चौडाई में ही सडक निर्मित है। सांगानेर रामपुरा रेल्वे फाटक से डिग्गी मालपुरा रोड को जोडने वाली 200 फीट सेक्टर सडक निर्माण एवं उक्त क्षेत्र में जल भराव समस्या के निराकरण हेतु श्रीमान् आयुक्त महोदय के निर्देशों की पालना में कमेटी गठित की जाकर संबंधित क्षेत्र की वर्तमान मौका स्थिति मय ढलान का आंकलन करने हेतु संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।
- जोनल प्लान में दर्शित उक्त 200 फीट सेक्टर सडक के निर्धारण अलाईनमेंट में आ रही रेल्वे खसरा सीमा, अन्य निजी भूमि एवं आस–पास के क्षेत्र तथा संदर्भित क्षेत्र में जल भराव समस्या का मौकानुसार नवीनतम पी.टी. सर्वे मय लेवल मानचित्र के आधार पर पूर्व में प्रकरण का सिवरेज लाइन बिछाये जाने हेतु प्रस्तावित सडक एवं नाला निर्माण किये जाने की सम्भाव्यता का परीक्षण किया गया।
- रीको कांटे से रामपुरा फाटक तक लगभग 80 से 100 फीट राईट ऑफ वे उपलब्ध है इसके आगे रामपुरा फाटक से मुहाना मोड तक घनी आबादी / कॉलोनियां बसी हुई है एवं फैक्ट्रियां भी संचालित है, जिसके कारण मौके पर भूमि उपलब्ध नहीं हो पा रही है। सडक हेतु भूमि की उपलब्धता के लिये भूमि की अवाप्ति / समझौता व विस्थापितों को मुआवजे के संबध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
- कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार संलग्न पी.टी. सर्वे 58 / सी से 60 / सी पर अंकित अनुसार प्रस्तावित जोनल विकास योजना–10 की 200 फीट सडक के भाग में लगभग 25 प्रतिशत व लगभग 150 पक्के निर्माण प्रभावित है तथा 100 फीट प्रस्तावित सडक में सम्पूर्ण व आंशिक लगभग 96 भूखण्ड प्रभावित है जिसमें कि मकान, दुकानें, फैक्ट्री, मैरिज गार्डन, बाउण्ड्रीवाल आदि निर्मित है।
- प्रश्नगत प्रस्तावित 200 फीट रोड पर जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई कमिटनमेंट होना नहीं पाया गया है।
- प्रश्नगत प्रकरण में रोड अलाईनमेंट की चौडाई व मार्ग परिवर्तन के संबंध में पत्रावली मास्टर प्लान शाखा भिजवाई गई थी जिस पर पैरा 73 / एन पर प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी (एलपी) की 309वीं दिनांक 24.11.2021 में समिति द्वारा जोनल विकास योजना की सडकों के अलाईनमेंट में संशोधन / विलोपन के प्रकरणों के क्रम में निर्णय लिये गये थे जिसके बिंदु संख्या 4 अनुसार **"बसावट के कारण व्यापक जनहित में जोनल विकास योजना में दर्शित सडकों की चौडाई में परिवर्तन, अलाईनमेंट में परिवर्तन तथा सडक विलोपन प्रस्तावित होने वाले प्रकरणों में। "**

  इस प्रकार के प्रकरणों में जोनल द्वारा प्रश्नगत सडक पर किये गये समस्त कमिटमेंट्स को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे करवाया जावे। उक्त के अतिरिक्त टाईम लाईन के आधार पर सडक व उक्त के बसावट के संबंध में ईमेजरी व रिपोर्ट मास्टर विकास योजना–2011 एवं 2025 / सेक्टर प्लान / जोनल विकास योजना के संबंध में टिप्पणी जोन द्वारा प्रेषित की जावेगी। प्रकरण में जोन द्वारा पी.टी. सर्वे का परीक्षण कर, जोन स्तरीय समिति की अभिशंषा तथा सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूखण्डों की गणना सहित प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किया जावे। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावे।
- उक्त आदेश के क्रम में मास्टर प्लान 2011 / 2025 तथा जोनल विकास योजना में रीको कांटे से लेकर डिग्गी मुहाना मोड के बीच प्रश्नगत रोड 200 फीट प्रस्तावित है (संलग्न 61 / सी से 63 / सी)। प्रस्तावित रोड की गूगल टाईम लाईन इमेज 2012 व 2023 संलग्न पृष्ठ संख्या 64 / सी से 66 / सी तक अवलोकनीय है।
- पत्रावली के पैरा 123 / एन पर मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी अनुसार जो [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

में स्पष्ट प्रस्ताव एवं जोन द्वारा किये गये समस्त कमिटमेंट्स का मानचित्र पर अंकन कराया जाकर मास्टर प्लान शाखा में भिजवाये जाने एवं पैरा 114/एन पर प्रकरण में रेल्वे बाउण्ड्री एवं बफर क्षेत्र की सुनिश्चितता का उल्लेख किया गया है। उक्त के क्रम में पत्रावली के पृष्ठ संख्या 66/सी पर गूगल मानचित्र संलग्न कर दिया गया है एवं उक्त सडक पर पूर्व में कोई कमिटमेंट नहीं किया गया है। अतः पत्रावली मास्टर प्लान शाखा को परीक्षण हेतु भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण के अन्य महत्वपूर्ण तथ्यः–

प्रकरण में पूर्व में उक्त सड़क पर जल भराव की समस्या के निराकरण के सम्बन्ध में एक समिति गठित की गयी थी जिसमे समिति द्वारा निम्नानुसार राय दी गई थी।

- *जोनल प्लान में दर्शित उक्त सन्दर्भित 200 फीट सैक्टर सडक के निर्धारित एलाईनमेन्ट में आ रही रेल्वे खसरा सीमा, अन्य निजी भूमि एवं आस–पास के क्षेत्र तथा सन्दर्भित क्षेत्र में जल भराव समस्या का मौकानुसार नवीनतम पी.टी सर्वे मय लेवल मानचित्र के आधार पर जायजा लिया गया तथा प्रस्तावित सडक एवं नाला निर्माण किये जाने की सम्भाव्यता का आंकलन किया गया।*
- *रीको कांटे से डिग्गी रोड को जोडने वाली 200 फीट सडक के मास्टर / सेक्टर प्लान में प्रस्तावित अलाईनमेन्ट में लगभग आधी लम्बाई में मौके पर सडक निर्मित और संचालित है, जो 30–40 फीट चौडी है।*
- *शेष आधी दूरी में प्रस्तावित अलाईनमेन्ट रेल्वे सीमा व निजी खातेदारी में प्रस्तावित है।*
- *जितनी लम्बाई में सडक वर्तमान में उपलब्ध है उसमें भी 200 फीट चौडाई हेतु रेल्वे भूमि व निजी खातेदारी भूमि आवश्यक होगी।*
- *सडक उपलब्ध वाली लम्बाई में सघन बसावट है।*
- *जिस लम्बाई में सडक उपलब्ध नही है उसमें अधिकांश हिस्सा खाली है (निजी खातेदारी) बाउन्ड्रीवाल निर्मित है।*
- *सडक निर्माण एवं जल–भराव के निस्तारण हेतु पाईप लाईन बिछाने हेतु भूमि के अधिग्रहण/अर्जन की आवश्यकता होगी।*
- *रेल्वे भूमि का अधिग्रहण मुश्किल होगा, अतः यह उचित है कि रेल्वे सीमा के अनुसार रि–अलाईनमेन्ट किया जाये।*
- *उक्त अलाईनमेन्ट परिवर्तन के पश्चात सडक की चौडाई 200 फीट के स्थान पर कम करने बाबत भी औचित्य सहित निर्णय किया जा सकता है।*
- *उक्त बाद सडक चौडाई हेतु निजी खातेदारी भूमि के अनिवार्य अवाप्ति बाबत सक्षम स्तर से निर्णय लिया जा सकता है।*
- *सन्दर्भित सडक के लेवल मानचित्र के अनुसार सडक का ढाल कल्याणपुरा आर.ओ.बी. से डिग्गी–मालपुरा रोड (उत्तर से दक्षिण) की तरफ जाता है।*

  उल्लेखनीय है की जोनल विकास योजना, रेलवे सीमा से 200 फ़ीट सड़क अथवा रेलवे सीमा से 100 फ़ीट सड़क का एलाइनमेंट रखे जाने पर रेलवे विभाग से तथा निजी खातेदारों से भूमि अधिग्रहण की आवश्यकता होगी। अतः रेलवे विभाग की भूमि के संबंध में स्थिति स्पष्ट किया जाना आवश्यक है।

<u>रेलवे विभाग की भूमि के सम्बन्ध में वर्त्तमान स्थिति</u>

- रेलवे भूमि द्वारा रेलवे बॉउंड्री के भीतर की और की भूमि वर्त्तमान में रेलवे की कब्ज़े में है एवं मौके पर बॉउंड्री वाल निर्मित है।
- रेलवे विभाग की कुछ भूमि वर्त्तमान में मौके पर संचालित बी टी सड़क के भाग में तथा रेलवे के दूसरी और सड़क से लगते हुए भी दर्ज है जो की वर्त्तमान में रेलवे विभाग के कब्ज़े में नहीं है।
- *वर्तमान में सांगानेर रेलवे स्टेशन का पुर्नविकास प्रस्तावित है, जिसमें रेलवे विभाग द्वारा 1994 में अवाप्त किये गये 05 खसरें जो नामांतरण से शेष रह गए थे, उनका नामांतरण रेलवे के नाम खोलने हेतु श्रीमान जिला कलक्टर, जयपुर को पत्र प्रेषित किया है। उक्त खसरें वर्ष 2000 से 90बी के तहत जविप्रा के नाम दर्ज है तथा मौके पर गुलाब नगर नाम से गैर अनुमोदित कॉलोनी है। उक्त खसरें भी 200 फीट सेक्टर रोड़ से प्रभावित है, जिनका नामांतरण रेलेव के नाम खोलने से सेक्टर रोड़ का निर्माण प्रभावित होगा। इस हेतु वर्तमान में उपखण्ड अधिकारी, सांगानेर द्वारा जविप्रा से अनापत्ति प्रमाण पत्र चाहा गया है।*
- रेलवे लाइन के समानांतर 4 व 12 मीटर की दूरी पर पीएचईडी विभाग को दो भूमिगत पाइप लाइन (1800 & 2300mm dia) स्थित है। रेलवे विभाग द्वारा सांगानेर रेलवे स्टेशन के पुर्नविकास हेतु इन पाइप लाइन को अन्यत्र स्थानांतरित किये जाने हेतु अनिवार्यता जताई है।

मास्टर विकास योजना/ जोनल विकास योजना, रेलवे सीमा से 200 फ़ीट सड़क अथवा रेलवे सीमा से 100 फ़ीट सड़क का एलाइनमेंट रखे जाने की स्थिति में क्षेत्रफल/ मकानात/ निर्माण प्रभावित होंगे जिनकी स्थिति निम्नानुसार हैः–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

क.सं.	मास्टर/जोनल विकास योजना से प्रभावित क्षेत्रफल/भूखण्ड	रेलवे बाउण्ड्री से 100 फीट सड़क प्रस्तावित किये जाने की स्थिति मे प्रभावित क्षेत्रफल/भूखण्ड	रेलवे बाउण्ड्री से 200 फीट सड़क प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में प्रभावित क्षेत्रफल/भूखण्ड
भूखण्ड/मकानात/निर्माण	लगभग 190 स्ट्रक्चर	लगभग 150 स्ट्रक्चर	लगभग 300 स्ट्रक्चर
रेलवे की भूमि	8.0412 हैक्टेयर	2.2112 हैक्टेयर	2.2112 हैक्टेयर
खातेदारी की भूमि	10.0855 हैक्टेयर	6.8928 हैक्टेयर	16.1276 हैक्टेयर

उपरोक्त स्थिति में निम्नानुसार सिनेरियो बनते है :–

- सिनेरियो 1– *मास्टर विकास योजना/ जोनल विकास योजना के अनुसार सडक का एलाइनमेंट रखे जाने पर जोनल विकास योजना की सडक की सीमा में आ रहे अतिक्रमण को हटाया जाना तथा रेलवे विभाग से भूमि अधिग्रहण किया जाना प्रस्तावित है।*
- सिनेरियो 2– *रेलवे सीमा से 200 फीट सडक अथवा रेलवे सीमा से 100 फीट सडक का एलाइनमेंट रखे जाने की स्थिति में प्रकरण जोनल विकास योजना से भिन्न होने के कारण जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से बाहर स्थित नवीन एलाइनमेंट से प्रभावित होने वाले मकानात/ निर्माण/ काश्तकारों/ निवासियों का पुनर्निवास अथवा मुआवजा दिया जाना संभावित है।*

अतः *प्रश्नगत जेडडीपी की 200 फीट रीको कांटे से लेकर डिग्गी मुहाना मोड रोड को उपरोक्त सभी तथ्यों के मध्यनजर रखते हुए उपरोक्त सड़क के रिअलाईनमेंट किये जाने/चौड़ाई का पुर्ननिर्धारण किये जाने के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाना एवं सड़क की चौड़ाई हेतु खातेदारी/रेलवे की भूमि की अवाप्ति के संबंध में निर्णय लिये जाने बाबत उपरोक्त सम्पूर्ण तथ्यों की अभिशंषा करते हुए* प्रकरण बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट :–

पैरा 268/एन पर मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी अंकित की गई है :–

"प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का कुछ भाग रेलवे की सीमा में आ रहा है जिसके सम्बन्ध में रेलवे विभाग से पत्राचार किया जाकर सहमति प्राप्त करने का प्रयास किया जाना उचित होगा यदि रेलवे विभाग से सड़क निर्माण की सहमति प्राप्त नही होती है तो रेलवे सीमा को छोड़ते हुए सड़क का एलाइनमेंट रखा जाने के सम्बन्ध में विचार किया जा सकता है।

जोन से प्राप्त एजेंडा अनुसार प्रश्नगत भू भाग में कोई कमिटमेंट नही है अतः भविष्य में सांगानेर रेलवे स्टेशन की उपयोगिता एवं यातायात की सुगमता तथा नियोजन के दृष्टिगत उक्त सड़क का मार्गाधिकार MDP/ZDP/Sector Plan के प्रस्ताव अनुसार यथासंभव 60 मीटर रखे जाने का प्रयास किया जाना चाहिए। जोन की रिपोर्ट अनुसार मोके पर अत्यधिक निर्माण हो चुके है जिससे 60 मीटर सड़क बनाया जाना संभव नही हो तो यदि उक्त सड़क का मार्गाधिकार कम करने का निर्णय लिया जाता है तो न्यूनतम 48 मीटर सड़क मार्गाधिकार रखा जाना उचित होगा।"

पैरा 269/एन पर मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी अंकित की गई है :–

"Kindly peruse land use& RoW of ZDP road report at Para-267/N Para-268/N, Accordingly RoW of said road is 60 mtr. , since RoW said proposed road is affected by Railway Land, thus consent of Railway Depptt./ Railway Land Development Authority be taken, After an appropriate correspondence & meetings with railway authority.

Decision for Road Row be taken considering future footfall & importance of Sanganer Railway Station, statement / consent of Railway Depptt./ Railway Land Development Authority , Future Development & influence area of Sanganer Railway Station, Unauthorized Development along the proposed road & after that be proceeded as per comments mentioned at Para-268/N . Submitted please."

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 200 फीट सडक का अलाईन्मेंट को कायम किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के क्रम में जोन उपायुक्त को निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गयेः–

1. **प्रथम फेज में मौका स्थिति पर निर्मित रेलवे सीमा (बाउण्ड्री वॉल) के पश्चात् जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 200 फीट सडक से प्रभावित भूमि पर सडक निर्माण हेतु भूमि उपलब्धता के क्रम में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जावें। उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही प्रारम्भ करें।**
2. **जोनल विकास योजना की 200 फीट सडक का भाग जो रेलवे सीमा में प्रस्तावित है, को कायम किये जाने हेतु रेलवे विभाग को पत्र लिखा जावे एवं नियमानुसार कार्यवाही की जावें।**
3. **तकनीकी शाखा को तदानुरूप सडक के निर्माण हेतु कार्यवाही बाबत् लिखे।**
4. **200 फीट सडक के निर्माण हेतु सम्पूर्ण तथ्यों से अवगत करवाते हुए राज्य सरकार को रेलवे सीमा से भूमि उपलब्धता बाबत् समन्वय हेतु निवेदन किया जावें।**

एजेण्डा संख्याः–05 (365/03.09.2024)

विषयः–श्री अमन पाटनी पुत्र श्री अशोक कुमार जैन, निवासी–डी–173ए, मोती मार्ग, बापू नगर जयपुर, ग्राम–नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर के ख.नं. 765/221 कुल किता 01 कुल रकबा 0.1050 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।	जोन–09

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं
1.	आवेदक का नाम		श्री अमन पाटनी पुत्र श्री अशोक कुमार जैन, निवासी–डी–173ए, मोती मार्ग, बापू नगर जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर के ख.नं. 765/221 कुल किता 01 कुल रकबा 0.1050 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			765/221	0.1050	बारानी–1	
			कुल किता–01 कुल रकबा 0.1050 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात्	765/221	0.1050	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			कुल किता–01 कुल रकबा 0.1050 हैक्टेयर			
8.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा तहसील सांगानेर के ख.नं. 765/221 कुल किता 01 कुल रकबा 0.1050 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश LU2012/JDA/2023-24/103296 दिनांक 2.07.2024 को श्री अमन पाटनी पुत्र श्री अशोक कुमार जैन, निवासी–डी–173ए, मोती मार्ग, बापू नगर जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।			–
9.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
10.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
11.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
12.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल पट्टा ले–आउट			–
13.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		एकल पट्टा ले–आउट			–

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

14.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
15.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 के अनुसार आवासीय व आंशिक पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है।	–
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
18.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
19.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
20.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना प्रेम सागर की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि का 41.96 वर्ग मीटर भाग 12 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त क्षेत्रफल सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित सर्वे अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।	–
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या 24 के अनुसार प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

30.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (31/सी) क्र.स. | प्रयोजन | क्षेत्रफल व.मी में 1 | आवासीय एकल पट्टा क्षेत्रफल | 1008.04 2 | 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल | 41.96 3 | कुल क्षेत्रफल | 1050.00		–
31.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	–	–
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
36.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–**</u> ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (86/एन) पर की गई है।		
37.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u>		

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–8 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक दर्शित हैं। उक्त के संबध में मास्टर प्लान अनुसार निम्नानुसार टिप्पणी अंकित की गई है :–

   "प्रश्नगत भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना प्रेम सागर के पास स्थित है। प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–8 के अनुसार Residential व आंशिक Public & Semi Public दर्शित है। MDP 2025 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग Residential दर्शित है। MDP 2011 के अनुसार उक्त भूमि का भू –उपयोग ग्रामीण दर्शित है।

   प्रकरण में आवासीय योजना प्रेम सागर के अनुमोदित मानचित्र को जोनल विकास योजना–8 पर सुपरईम्पोज करते हुए पार्ट प्लान की प्रति संलग्न DOC&1: pageNo1 ***की गई है, जिसमें प्रेम सागर योजना में अंकित सुविधा क्षेत्र व जोनल विकास योजना–8 में उक्त सुविधा क्षेत्र के स्थान पर दर्शित पब्लिक सेमी–पब्लिक भू–उपयोग क्षेत्र के आकार में समरूपता को देखते हुए यह स्पष्ट होता है कि सम्भवतः योजना में दर्शित फेसिलिटी को सहवन से जोनल विकास योजना–8 में सही नहीं दर्शाया गया है व योजना की फेसिलिटी का अंकन आंशिक रूप से आवेदित भूमि के भाग में भी कर दिया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मौका स्थिति में प्रेम सागर योजना का सुविधा क्षेत्र अनुमोदित योजना अनुसार उपलब्ध है।***

   जोनल विकास योजना–8 पर अंकित नोट के बिन्दु संख्या–3 अनुसार जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour ***करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान किया गया है।"***

   अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में कमिटमेंट के अनुसार जोनल विकास योजना–8 में नियमानुसार संशोधन व आवेदित भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के क्रम में अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्रावली जोन को भिजवाया जाना उचित होगा।

   अतः प्रश्नगत भूमि का भाग पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग में प्रस्तावित है अथवा नही के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविपा द्वारा पूर्व में अनुमोदित आवासीय योजना प्रेम सागर की दो 12 मीटर सडकों से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त दोनों सडको में सें एक 12 मीटर सडक से आवेदित भूमि का आंशिक भाग प्रभावित है। प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में पूव अनुमोदित योजना प्रेम सागर की फैसिलिटी के अनुमोदित मानचित्र के अनुसार क्षेत्रफल उपलब्ध होने की सुनिश्चितता उपरांत मानचित्र जारी किये जाने कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः आवेदक द्वारा 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना प्रेम सागर के पास स्थित है। प्रश्नगत भूमि का जो भाग जोनल विकास योजना में पब्लिक सेमी–पब्लिक भू–उपयोग के अंतर्गत स्थित है, उक्त भाग जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना प्रेम सागर में दर्शित सुविधा क्षेत्र का भाग है। जोनल विकास योजना में दर्शित पब्लिक सेमी–पब्लिक भू–उपयोग का आकार प्रेम सागर योजना में दर्शित सुविधा क्षेत्र की भूमि के आकार से मेल करता है। अतः पूर्व कमिटमेंट एवं मास्टर प्लाान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के क्रम में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय माना उचित होगा।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत मानते हुए विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 04 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल पट्टा के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना प्रेम सागर की दो 12 मीटर सडकों से प्रभावित आवेदित भूमि का भू–भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. पूव अनुमोदित योजना प्रेम सागर के अनुमोदित मानचित्र में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि के क्षेत्रफल की पुनः सुनिश्चितता करने के उपरान्त एवं उक्त भू–भाग का जविप्रा द्वारा कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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 सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. 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 जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (365/03.09.2024)</u>

विषयः– मैसर्स भूमिजा रियल स्क्वायर एलएलपी जरिये डेजीगनेटेड पार्टनर श्री गंगा सिंह तंवर द्वारा ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1299/423 रकबा 1.4322 हैक्ट. कुल किता 1 कुल रकबा 1.4322 हैक्टयर भूमि पर आवासीय योजना "दा सिवांर" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स भूमिजा रियल स्क्वायर एलएलपी जरिये डेजीगनेटेड पार्टनर श्री गंगा सिंह तंवर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1299/423 रकबा 1.4322 हैक्ट. कुल किता 1 कुल रकबा 1.4322			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1299/423	1.4322	बारानी 1	
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			1299/423	1.4322		
			कुल किता 01	कुल रकबा 1.4322 हैक्ट.		
8.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1299/423 रकबा 1.4322 हैक्ट. कुल किता 1 कुल रकबा 1.4322 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 31.07.2024 को मैसर्स भूमिजा [illegible] डेजीगनेटेड पार्टनर श्री गंगा सिंह तंवर के पक्ष में पारित [illegible]			–
9.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

10.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	—
11.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
12.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
13.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले—आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
14.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय, कॉमर्शियल व पब्लिक व सेमी पब्लिक दर्शित है।	—
15.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—11बी की 24—24 मीटर चौडी दो सडकों से प्रभावित है एवं पश्चिमी दिशा में प्रस्तावित 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता है।	—
18.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
19.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
20.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	—
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—04 (DPCR) के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना भूमिजा अलंकार—3 की 18 मीटर सडक से मार्गाधिकार उपलब्ध है।	—
24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।—	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
30.	जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (39/सी)		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी)	प्रतिशत (%)
आवासीय	8371.57	58.45%
इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	296.92	02.08%
पार्क	718.16	05.01%
ठोस कचना प्रबंधन	60.34	00.42%
मोबाईल टॉवर	20.11	00.14%
जेडडीपी 24–24 मीटर रोड	1423.30	09.94%
सडक	3431.60	23.96%
क्षेत्रफल	**14322.00**	**100.00**

31.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
36.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–पत्रावली के पैरा 25/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश भूमिजा रियल स्क्वायर एलएलपी के हक में जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेन्डा नोट में भूमिजा एम्पायर एलएलपी का अंकन किया गया है। उक्त के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना भूमिजा अलंकार–3 एवं मौके पर ग्राम–सिंवार से आवेदित भूमि तक 12 मीटर ग्रेवल रेवन्यू सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त भूमि पर स्थित खसरा नं. 548 किस्म गै.मु रास्ते जविप्रा के नाम दर्ज है, जो आवेदक द्वारा पूर्व निर्णित प्रकरण **"भूमिजा अलंकार–3"** मानचित्र जारी नही है के अनुसार 18 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः पहुंच मार्ग के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11–बी की 24–24 मीटर की दो सडक गुजर रही है। पश्चिमी दिशा में 24 मीटर सडक के एलाईमेन्ट में भिन्नता है। जोन द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रश्नगत सडक का अलाईनमेंट कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित किया गया है एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक मौके पर निर्मित है। उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसके संबध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में जोनल विकास योजना–11 बी की प्रस्तावित 24–24 मीटर की दो सडकों एवं गै.मु.रास्ता जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है, से प्रभावित है। अतः उक्त सडको से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में 24–24 मीटर सडको के जंक्शन पर ठोस कचरा प्रंबधन की भूमि को अनियमित आकार में प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना में ठोस कचरा प्रंबधन को अन्य स्थान पर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

	जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. 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। 8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश में आवेदक का नाम भूमिजा रियल स्क्वायर एलएलपी अंकित है एवं उक्त आवेदक द्वारा ही मानचित्र जारी करने हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना भूमिजा अलंकार—3 एवं मौके पर ग्राम—सिंवार से आवेदित भूमि तक 12 मीटर ग्रेवल रेवन्यू सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त भूमि पर स्थित खसरा नं. 548 किस्म गै.मु रास्ते जविप्रा के नाम दर्ज है, जो आवेदक द्वारा पूर्व निर्णित प्रकरण "भूमिजा अलंकार—3" मानचित्र जारी नही है के अनुसार 18 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में प्रस्तावित 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट के अनुसार प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 04 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा सिवांर" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित दोनों 24 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार रखा जावें।
2. मौके पर ग्राम—सिंवार से आवेदित भूमि तक 12 मीटर ग्रेवल रेवन्यू सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त भूमि पर स्थित खसरा नं. 548 किस्म गै.मु रास्ते जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावें एवं खसरें के मध्य से 9—9 मीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
3. जोनल विकास योजना—11 बी की प्रस्तावित 24—24 मीटर की दो सडकों एवं गै.मु.रास्ता जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है, सें प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. योजना में ठोस कचरा प्रंबधन को अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग को खुले के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूमि को 5 प्रतिशत पार्क की भूमि के अतिरिक्त प्रस्तावित किया जावें।
5. आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
6. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—07 (365/03.09.2024)

विषयः— श्रीमती मन्नी देवी, राजस्व ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी खसरा नं. 1077/3 रकबा 1500.00 वर्गमीटर का वाणिज्यिक (कॉमर्शियल) एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—12
प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 339वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गयाः	
"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

वाणिज्य एकल भूखण्ड हेतु ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. *आवेदित भूमि में से रिक्रियेशनल भू–उपयोग को छुडवाते हुए शेष भूखण्ड हेतु 24 मीटर गहराई में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया जावें।*
2. *रिक्रियेशनल भाग की भूमि को ऑपन में छूडवाया जावें एवं केवल व्यावसायिक भाग की ही लीजडीड जारी की जावें।*
3. *आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।*
4. *नविवि के आदेश दिनांक 14.08.2024 के अनुसार सुविधा क्षेत्र हेतु जमा करवाई जाने वाली राशि में छूट दी जावें।*
5. *जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।*
6. *प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।*
7. *भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।*
8. *आवेदक से प्रकरण से संबंधित लेय राशि यथा बीएसयूपी/विकास शुल्क/ पुर्नग्रहण आदि जो भी लेय हो की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।"*

प्रकरण में उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा आवेदित भूमि का एकल पट्टा मानचित्र जारी करने हेतु बीपीसी(एलपी) शाखा में भिजवाया गया है। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि का कुछ भाग जोनल विकास योजना की 18 मीटर व 48 मीटर के टी–जंक्शन पर स्थित है।

उक्त के संबंध में पत्रावली पुनः मास्टर प्लान शाखा को भिजवायी गई। मास्टर प्लान शाखा द्वारा नम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है।

"प्रकरण का पुनः परिक्षण किया जाकर MDP/ZDP के अनुसार प्रस्तावित भूखंड का आंशिक भाग टी–जक्शंन पर स्थित है जिसके अनुसार प्रश्नगत भूखंड जिसकी मुख्य सड़क की तरफ कुल चौड़ाई 28.7 मीटर में से 3.17 मीटर टी–जक्शंन से प्रभावित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 04 DPCR में जंक्शन पर स्थित भूखण्डों के प्रावधान 10.14 अवलोकनीय है। अतः प्रकरण को टी–जक्शंन से प्रभावित मानने अथवा नही मानने के सम्बन्ध में उच्च अधिकारीयों द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।"

मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 04 DPCR में जंक्शन पर स्थित भूखण्डों के संबध में प्रावधान 10.14 निम्नानुसार हैः–

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

प्रश्नगत भूखण्ड जंक्शन पर स्थित होने के परिपेक्ष में वाणिज्यिक एकल पट्टा का मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष निणयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार की सीध में आवदेक की भूमि का अल्प भाग ही प्रभावित होता है, जो कि सैटबेक का भाग में प्रस्तावित हो रहा है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में वाणिज्यिक एकल पट्टा का मानचित्र निम्नलिखित शर्ते के साथ जारी किये जाने की अनुमति प्रदान की गईः–

1. **प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार की सीध से प्रभावित आवेदक की भूमि के भू– भाग में प्रवेश/निकास हेतु द्वार (Opening) प्रस्तावित नही किया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय सुनिश्चित किया जावेगा एवं उक्त का अंकन एकल पट्टा हेतु जारी मानचित्र पर किया जावें।**

एजेण्डा संख्याः–08 (365/03.09.2024)

विषय :–ग्राम विन्दायका तहसील जयपुर में स्थित आवासीय योजना मंगलम बालाजी सिटी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. का 7 भागों में उपविभाजन करने बाबत। जोन–12

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. ग्राम विन्दायका तहसील जयपुर में स्थित आवासीय योजना मंगलम बालाजी सिटी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. का फ्री होल्ड पट्टा जविप्रा से दिनांक 18.05.2023 को श्री धमेन्द्र चेलानी पुत्र झुरामल चेलानी व जयकिशन चन्दनानी पुत्र श्री बाशाराम चन्दनानी के नाम से जारी किया गया था।
2. प्रकरण में आवेदक श्री लक्ष्मीनारायण यादव द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम बालाजी सिटी बिन्दायका के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी—1/ए क्षेत्रफल 568.14 व.ग. का उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2023 को श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी के नाम जारी की गई थी। इसके पश्चात् श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 19.10.23 द्वारा श्री लक्ष्मीनारायण यादव को क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से क्षेत्रफल 568.14 व.ग. का बेचान कर दिया। उक्त आधार पर उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। ऑनलाईन आवेदन क्रमांक—181903।
3. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये उपविभाजन प्लान का मौका निरीक्षण अनुसार नियमानुसार पूर्व में जारी साईट प्लान के अनुसार रेडियश कम करने के पश्चात् उक्त उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी—1/ए का क्षेत्रफल 564.75 व.ग. ही उपलब्ध होता है।
4. प्रकरण में आवेदक मैसर्स अवनी एन्टरप्राईजेज जरिये प्रोपराईटर श्रीमती रानु अग्रवाल द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम बालाजी सिटी बिन्दायका के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी 1/बी क्षेत्रफल 89703 व.ग. का उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2023 को श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी के नाम जारी की गई थी। इसके पश्चात् श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 21.11.23 द्वारा मैसर्स अवनी एन्टरप्राईजेज जरिये प्रोपराईटर श्रीमती रानु अग्रवाल को क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से क्षेत्रफल 897.03 व.ग. का बेचान कर दिया। उक्त आधार पर उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। ऑनलाईन आवेदन क्रमांक—181901।
5. प्रकरण में आवेदक श्री चन्द्रभान रतनचन्दानी एचयूएफ द्वारा कर्ता श्री चन्द्रमान रतनचन्दानी द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम बालाजी सिटी बिन्दायका के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी 1/सी क्षेत्रफल 1100.62 व.ग. का उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05. 2023 को श्री धमेन्द्र वेलानी व जयकिशन चन्दनानी के नाम जारी की गई थी। इसके पश्चात् श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.12.2023 द्वारा श्री चन्द्रमान रतनचन्दानी एचयूएफ द्वारा कर्ता श्री चन्द्रमान रतनचन्दानी को क्षेत्रफल 583907 व.ग. में से क्षेत्रफल 1100.62 व.ग. का बेचान कर दिया। उक्त आधार पर उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। ऑनलाईन आवेदन क्रमांक— 181899।
6. प्रकरण में आवेदक श्री राहुल अग्रवाल द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम बालाजी सिटी बिन्दायका के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी 1/डी क्षेत्रफल 693.44 व.ग. का उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 5839. 07 व.ग. की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2023 को श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी के नाम जारी की गई थी। इसके पश्चात् श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 19.10.2023 द्वारा श्री राहुल अग्रवाल को क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से क्षेत्रफल 693.44 व.ग. का बेचान कर दिया। उक्त आधार पर उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। ऑनलाईन आवेदन क्रमांक— 181893।
7. प्रकरण में आवेदक श्री चौथमल कुमावत व श्री सुनिल कुमार कुमावत द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम बालाजी सिटी बिन्दायका के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से उपविभाजित मूखण्ड संख्या सी 1/ई क्षेत्रफल 897.03 व.ग. का उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 583907 व.ग. की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2023 को श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी के नाम जारी की गई थी। इसके पश्चात् श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 07.05.2024 द्वारा श्री चौथमल कुमावत व सुनिल कुमार कुमावत को क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से क्षेत्रफल 897.03 व.ग. का बेचान कर दिया। उक्त आधार पर उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। ऑनलाईन आवेदन क्रमांक— 181904।
8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये उपविभाजन प्लान का मौका निरीक्षण अनुसार नियमानुसार पूर्व में जारी साईट प्लान के अनुसार रेडियश कम करने के पश्चात् उक्त उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी—1/ई का क्षेत्रफल 891.16 व.ग. ही उपलब्ध होता है।
9. प्रकरण में आवेदक श्रीमगन होटल्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री यज्ञ प्रताप सिंह भाटी द्वारा निजी खातेदारी की योजना मंगलम बालाजी सिटी बिन्दायका के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी—1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. में से उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 727.35 व.ग. व सी—1/एफ क्षेत्रफल 955.46 व.ग. का उपविभाजन/ नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2023 को श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्द[illegible] थी। [illegible] श्री धमेन्द्र चेलानी व जयकिशन चन्दनानी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 09.07.2024 द्वारा श्री[illegible] होटल्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री यज्ञ प्रताप सिंह भाटी को व्यावसायिक [illegible] से उपविभाजित भूखण्ड संख्या सी 1 क्षेत्रफल 727.35 व.ग. व सी 1/एफ [illegible] 955.46 [illegible] कर दिया। उक्त

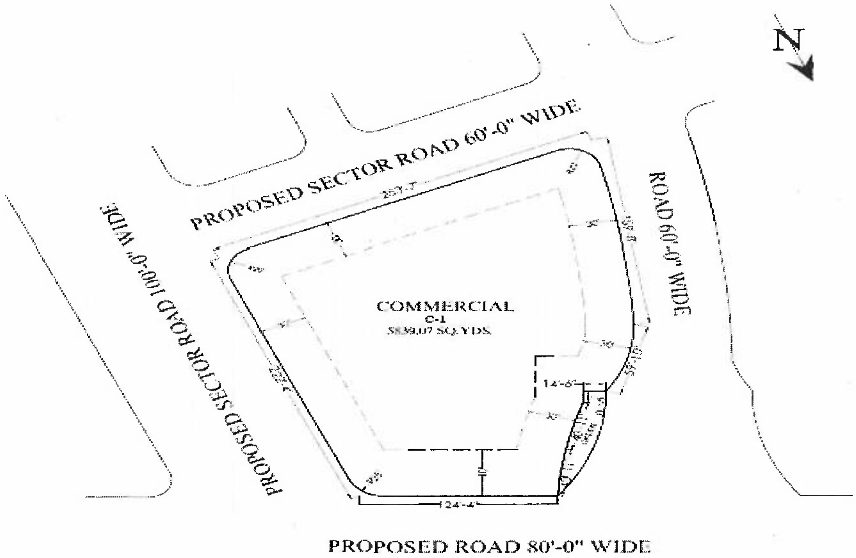
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

आधार पर उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है।

10. कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
11. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प. 10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02. 2010 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 05.06.2020 व 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है
12. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे/उपविभाजन प्लान अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5829.81 वर्गगज होता है।
13. उप विभाजित भूखण्डो का नियमानुसार मूल भूखण्ड का सैटबेक रखा जाना है।
14. मूल भूखण्ड व प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये उपविभाजन प्लान में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में अंकित रेडीयश कम करने के पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल के अनुसार उपविभाजित भूखण्डों की स्थिति निम्नलिखित आरेखानुसार दर्शित है:–

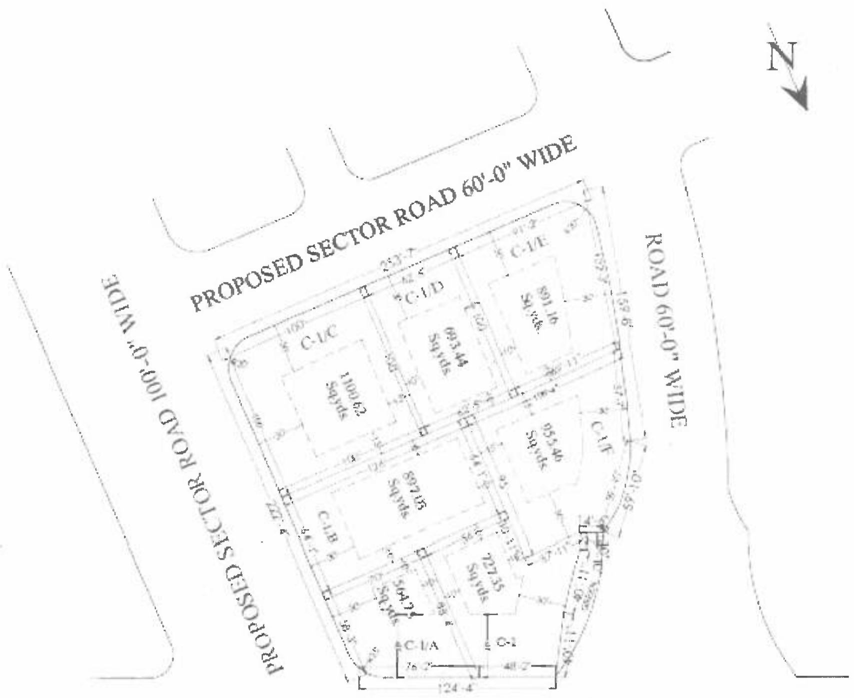
मूल भूखण्ड	जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में अंकित रेडीयश कम करने के पश्चात् प्राप्त	उपविभाजित भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग. में
ग्राम बिन्दायका तहसील जयपुर मे स्थित आवासीय योजना मंगलम बालाजी सिटी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग.	5829.81	सी–1	727.35
		सी–1 / ए	564.75
		सी–1 / बी	897.03
		सी–1 / सी	1100.62
		सी–1 / डी	693.44
		सी–1 / ई	891.16
		सी–1 / एफ	955.48

मूल भूखण्ड



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

उपविभाजित भूखण्ड



उक्तानुसार ग्राम बिन्दायका तहसील जयपुर में स्थित आवासीय योजना मंगलम बालाजी सिटी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. का 7 भागों में उपविभाजन कर भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 727.35 व.ग., भूखण्ड संख्या सी–1/ए क्षेत्रफल 564.75 व. ग. भूखण्ड संख्या सी–1/बी क्षेत्रफल 897.03 व. ग. भूखण्ड संख्या सी–1/सी क्षेत्रफल 1100.62 व.ग भूखण्ड संख्या सी–1/डी क्षेत्रफल 693.44 व.ग भूखण्ड संख्या सी–1/ई क्षेत्रफल 891.16 व.ग. भूखण्ड संख्या सी–1/एफ क्षेत्रफल 955.46 व.ग. का उक्तानुसार उपविभाजन करने पर निर्धारित सैटबेक छोड़ने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र प्राप्त मिलता है

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

मूल भूखण्ड में प्रस्तावित सैटबेक

खसरा नं.	**क्षेत्रफल (व.ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
5839.07 व.ग.	5829.81	40’-00	30’-00	30’-00	30’-00

भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. का 7 भागों में उपविभाजन कर भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 727.35 व.ग., भूखण्ड संख्या सी –1/ए क्षेत्रफल 564.75 व. ग. भूखण्ड संख्या सी–1/बी क्षेत्रफल 897.03 व. ग. भूखण्ड संख्या सी–1/सी क्षेत्रफल 1100.62 व.ग भूखण्ड संख्या सी–1/डी क्षेत्रफल 693.44 व.ग भूखण्ड संख्या सी–1/ई क्षेत्रफल 891.16 व. ग. भूखण्ड संख्या थी – 1/एफ क्षेत्रफल 955.46 व.ग. के उपविभाजन पश्चात भूखण्ड का विवरण निम्नानुसार हैः–

भूखण्ड संख्या	**क्षेत्रफल (व.ग.में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1 (Right Side)**	**पार्श्व सैटबेक–2 (Left Side)**	**पीछे का सैटबेक**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

सी–1	727.35	40'-00	30'-00	10'-00	10'-00
सी–1 / ए	564.75	40'-00	10'-00	30'-00	10'-00
सी–1 / बी	897.03	30'-00	10'-00	10'-00	10'-00
सी–1 / सी	1100.62	30'-00	15'-00	30'-00	15'-00
सी–1 / डी	693.44	30'-00	10'-00	10'-00	10'-00
सी–1 / ई	891.16	30'-00	10'-00	30'-00	10'-00
सी–1 / एफ	955.48	30'-00	15'-00	30'-00	15'-00
Total	5829.81 व.ग.				

1. प्रकरण में बीपीसी–बीपी शाखा की रिपोर्ट अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में जारी मूल भूखण्ड की जारी लीजडीड को जविप्रा में समर्पित करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. नविवि के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 3 के उपबिन्दु अ(i) व (ii) के अनुसार "एकल पट्टा भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्ड के समस्त सैटबेक्स मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबेक अनुसार ही निर्धारित किये जा सकेगे। अन्य भवन मानदण्ड यथा भवन की ऊँचाई, बी. ए. आर. आदि उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अन्य भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार रखे जाने होंगे।"
आवेदित उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक उक्त परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के अनुसार ही रखे गये है, जो कि उपरोक्त अंकित तालिका के अनुसार है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार देय है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु सं. 01 से 05 को मान्य करते हुए पूर्व अनुमोदित योजना मंगलम बालाजी सिटी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 5839.07 व.ग. को 7 भागों में उपविभाजन कर मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में मूल भूखण्ड की जारी लीजडीड को जविप्रा में समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रकरण में पूर्व के अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जावें।**
4. **उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावे।**
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 जावे।**
6. **प्रश्नगत उपविभाजित भूखण्डों पर सैटबेक बीपीसी एलपी द्वारा प्रस्तावित विचारणीय बिन्दु में अंकित तालिका के अनुसार रखे जावें।**
7. **टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।**
8. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें**
9. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का 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 [illegible] की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

एजेण्डा संख्याः–09 (365/03.09.2024)

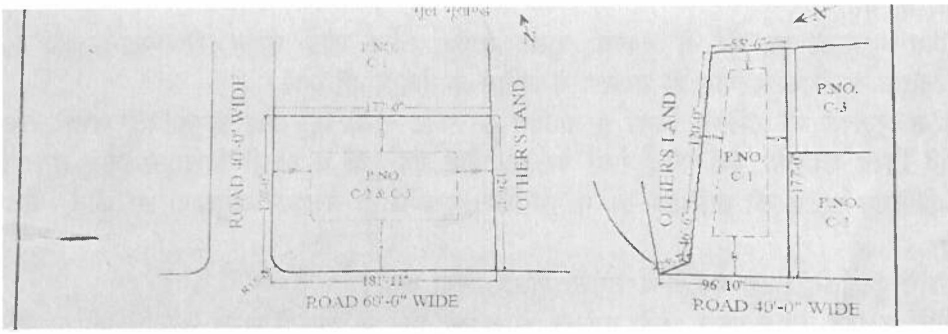
विषयः– निजी खातेदारी की आवासीय योजना मंगलम पार्क के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी 1, पुर्नगठित भूखण्ड सी–2, सी–3 का पुर्नगठन कर लीजडीड जारी करने बाबत्।	जोन–12

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक श्री मुरारीलाल खैराडी पुत्र श्री मालीराम खैराडी ने ग्राम–किशोरपुरा चारणान में स्थित निजी खातेदारी की आवासीय योजना मंगलमं पार्क के मंगलम के व्यावसायिक भुखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 1255.91 वर्ग मीटर व पुर्नगठित भूखण्ड संख्या सी–2 व सी–3 क्षेत्रफल 2506.96 वर्गमीटर का पुर्नगठित क्षेत्रफल 3762.87 वर्गमीटर की लीजडीड जारी करने हेतु आवेदन किया गया है।
2. व्यावसायिक भूखण्ड सख्या सी–1 क्षेत्रफल 1255.91 वर्गमीटर की लीजडीड जविप्रा से दिनांक 06.10.2023 को श्री मुरारीलाल खैराडी पुत्र श्री मालीराम खैराडी के नाम से जारी की गई है।
3. भूखण्ड संख्या सी–2 की लीजडीड दिनांक 12.11.2012 क्षेत्रफल 1254.62 वर्गमीटर व भूखण्ड संख्या सी–3 की लीजलीड दिनाक 02.11.2012 क्षेत्रफल 1252.34 वर्गमीटर की श्री मुरारीलाल खैराडी पुत्र श्री मालीराम खैराडी के नाम से जारी की गई है।
4. तत्तपश्चात जविप्रा द्वारा व्यावसायिक भूखण्ड सख्या सी–2 व सी–3 क्षेत्रफल 2506.96 वर्ग मीटर का पुर्नगठित साईट प्लान जविप्रा द्वारा दिनांक 16.02.2018 को श्री मुरारीलाल खैराडी पुत्र श्री मालीराम खैराडी के नाम से जारी किया गया है।
5. जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं जारी लीजडीड अनुसार उपलब्ध है।
6. उपरोक्त विभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प. 10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुर्नगठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 05.06.2020 व 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है।
7. मौका रिपोर्ट व जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मूल भूखण्डों की स्थिति आरेख अनुसार दर्शित है :–

मूल भूखण्ड	व्यावसायिक क्षेत्रफल व.मी.	पुर्नगठित भूखण्ड	क्षेत्रफल व.मी
सी–1	1255.91	सी–1, सी–2 व सी–3	3762.87
सी–2 व सी–3	2506.96		

मूल भूखण्ड



पुर्नगठित भूखण्ड

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

8. मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित मानचित्र के अनुसार व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 1255.91 वर्गमीटर व पुर्नगठित भूखण्ड संख्या सी–2 व सी–3 क्षेत्रफल 2506.96 व.मी. का पुर्नगठन कर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1, सी–2 व सी–3 क्षेत्रफल 3762.87 वर्ग मीटर का उक्तानुसार पुर्नगठन किया जाना प्रस्तावित है।
9. उक्त प्रकरण 1500 वर्गमीटर से अधिक का है। अतः जविप्रा के आदेश 03.10.2016 के अनुसार 1500 वर्गमीटर तक के उपविभाजन हेतु जोन स्तरीय समिति को अधिकृत किया गया है।

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

1. प्रकरण में बीपीसी बीपी शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्डों के भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी द्वारा अनुमोदित नहीं किये गये है। अतः उक्त भूखण्डों के संबध में भवन मानचित्र अनुमोदन की सुनिश्चितता जोन स्तर पर पुनः की जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर दक्षिणी दिशा (प्रस्तावित 60 फीट रोड) की ओर अनुमोदित मानचित्र अनुसार 40 फीट, पश्चिमी दिशा की ओर (40 फीट रोड) पर 30 फीट एवं पूर्वी व उत्तरी दिशा में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव (में भवन विनियम–2020 की तालिका–01 में पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार) 30 फीट सैटबेक प्रस्तावित है। जिसके संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होंगे।
6. आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड पर अन्य प्रावधान विनियम, 2020 अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
7. पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण के पुनर्गठन हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु सं. 01 से 03 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना मंगलम पार्क के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी 1 एवं पुर्नगठित भूखण्ड सी–2 व सी–3 का पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **पुनर्गठित भूखण्ड पर दक्षिणी दिशा (प्रस्तावित 60 फीट रोड) की ओर अनुमोदित मानचित्र अनुसार 40 फीट, पश्चिमी दिशा की ओर (40 फीट रोड) पर 30 फीट एवं पूर्वी व उत्तरी दिशा में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव (में भवन विनियम–2020 की तालिका–01 में पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार) 30 फीट सैटबेक कायम किया जावें।**
3. **प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त शुल्क लिया जावें।**
4. **पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावे।**
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 जावे।**
6. **टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।**
7. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का 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 सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–10 (365/03.09.2024)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

विषयः— सिरोही गृह निर्माण सहकारी समिति लि.की आवासीय योजना सुर्कीर्ति विहार के भूखण्ड संख्या 59 क्षेत्रफल 104.16 व.ग., 60 क्षेत्रफल 111.11 व.ग., 61 क्षेत्रफल 144.62 व.ग., 62 क्षेत्रफल 693.63 व.ग., 63 व 64 क्षेत्रफल 1078.10 व.ग. को पुर्नगठित क्षेत्रफल 2131.62 व.ग. का पुर्नगठन कर फ्री–होल्ड पट्टा जारी करने बाबत।	जोन–12

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य एवं प्रस्तावः—</u>

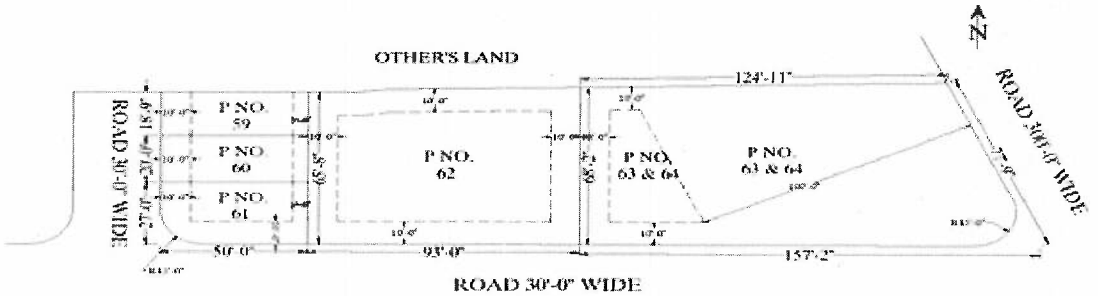
1. प्रकरण में आवेदक अनिता मीणा पत्नी श्री राजीव मीणा ने सोसायटी की योजना सुर्किती विहार के भूखण्ड संख्या 59 क्षेत्रफल 104.16 व.ग., 60 क्षेत्रफल 111.11 व.ग., 61 क्षेत्रफल 144.62 व.ग., 62 क्षेत्रफल 693.63 व.ग., पुर्नगठित 63 व 64 क्षेत्रफल 1078.10 व.ग. को पुर्नगठित क्षेत्रफल 2131.62 व.ग. का पुर्नगठन कर फ्री–होल्ड पट्टा जारी करने हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया है।
2. भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या 59 क्षेत्रफल 104.16 व.ग की जविप्रा से लीजडीड दिनांक 06.10.2023 श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री नाथूराम मीणा के नाम से जारी किया गया है।
3. भूखण्ड संख्या 60 क्षेत्रफल 111.11 व.ग की जविप्रा से लीजडीड दिनांक 06.10.2023 श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री नाथूराम मीणा के नाम से जारी किया गया है।
4. भूखण्ड संख्या 61 क्षेत्रफल 144.62 व.ग की जविप्रा से लीजडीड दिनांक 06.10.2023 श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री नाथूराम मीणा के नाम से जारी किया गया है।
5. इसके पश्चात उक्त भूखण्ड संख्या 59, 60 एवं 61 को श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री नाथूराम मीणा ने जरिये रजिस्ट्रर्ड उपहार पत्र के आधार पर श्रीमती अनिता मीणा पत्नी श्री राजीव मीणा के पक्ष में दिनांक 27.10.2023 को उपहार कर दिया गया है।
6. भूखण्ड संख्या 62 क्षेत्रफल 693.63 व.ग की जविप्रा से लीजडीड दिनांक 05.10.2023 श्रीमती अनिता मीणा पत्नी श्री राजीव मीणा के नाम से जारी किया गया है।
7. पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 63 व 64 क्षेत्रफल 1078.10 व.ग की जविप्रा से लीजडीड दिनांक 06.10.2023 श्रीमती अनिता मीणा पत्नी श्री राजीव मीणा के नाम से जारी किया गया है।
8. प्रकरण में भूखण्ड संख्या 59 क्षेत्रफल 104.16 व.ग., 60 क्षेत्रफल 111.11 व.ग., 61 क्षेत्रफल 144.62 व.ग., 62 क्षेत्रफल 693.63 व.ग. एवं पुनर्गठित भूखण्ड सं. 63 व 64 क्षेत्रफल 1078.10 व.ग. को पुर्नगठित कुल क्षेत्रफल 2131.62 व.ग.का पट्टा जारी करने हेतु निवेदन किया गया है।
9. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं अनुमोदित मानचित्र अनुसार उपलब्ध है।
10. 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 एवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 05.06.2020 व 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है।
11. पुर्नगठित भूखण्ड का नियमानुसार सैटबेक रखा जाना है।
12. प्रकरण में मूल भूखण्ड व पुर्नगठित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित है :—

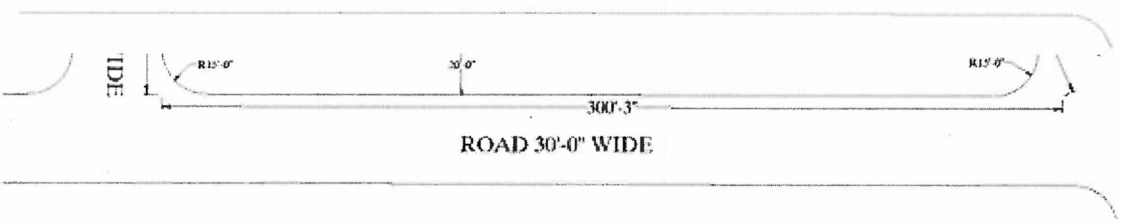
मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग.	पुर्नगठित भूखण्ड	क्षेत्रफल व.ग.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

	59	104.16	59ए 60ए 61ए 62ए 63 – 64	2131.62
	60	111.11		
	61	144.62		
	62	693.63		
	पुर्नगठित 63 व 64	1078.10		

मूल भूखण्ड





पुर्नगठित भूखण्ड

उक्तानुसार भूखण्ड संख्या सुर्कीती विहार के भूखण्ड संख्या 59 क्षेत्रफल 104.16 व.ग., 60 क्षेत्रफल 111.11 व.ग., 61 क्षेत्रफल 144.62 व.ग., 62 क्षेत्रफल 693.63 व.ग., 63 व 64 क्षेत्रफल 1078.10 व.ग. को पुर्नगठित क्षेत्रफल 2131.62 व.ग. का निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र प्राप्त होता है। अतः उपरोक्तानुसार पुर्नगठन किया जाना प्रस्तावित है।

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

1. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों में भूखण्ड संख्या 59, 60 व 61 की लीजडीड श्रीमती प्रेमदेवी एवं भूखण्ड संख्या 62 ,63 व 64 की लीजडीड श्रीमती अनीता मीना के पक्ष में जारी की गई है। प्रकरण में गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना में 1 से अधिक भूखण्डां का आवंटन एक ही व्यक्ति के द्वारा किया गया है। अतः उक्त के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है अथवा नही आदि की सुनिश्चितता जोन द्वारा किये जाने के उपरान्त ही साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. पुनर्गठित भूखण्ड का अग्र सैटबेक 100 फीट व अन्य सभी ओर 20 फीट प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होंगे।
7. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है, मौके पर निर्माण के संबंध में नियमानुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

8. प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में सोसायटी की योजना सुकींति विहार के भूखण्डों का पुनर्गठन चाहा गया है जिसमें नियमानुसार एक आवेदक के नाम एक ही भूखण्ड हो सकता है । प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड संख्या 59, 60 व 61 की लीजडीड श्रीमती प्रेमदेवी एवं भूखण्ड संख्या 62 ,63 व 64 की लीजडीड श्रीमती अनीता मीना के पक्ष में जारी की गई है। प्रकरण में गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना में 1 से अधिक भूखण्ड का आवंटन एक ही व्यक्ति के द्वारा किया गया है एवं वर्तमान में जारी लीजडीड के क्रम में आवेदक द्वारा पुनर्गठन की कार्यवाही हेतु निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना सुकींर्ति विहार के भूखण्ड संख्या 59 क्षेत्रफल 104.16 व.ग., 60 क्षेत्रफल 111.11 व.ग., 61 क्षेत्रफल 144.62 व.ग., 62 क्षेत्रफल 693.63 व.ग, 63 व 64 क्षेत्रफल 1078.10 व.ग. का पुनर्गठन कर कुल क्षेत्रफल 2131.62 व.ग. का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में सोसायटी की योजना में एक आवेदक को एक से अधिक लीजडीड जारी होने के तथ्य को अंकित करते हुए राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावे।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में प्रश्नगत भूमि पर भवन मानचित्र अनुमोदन नही किये गये है की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें एवं तत्पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. पुनर्गठित भूखण्ड का अग्र सैटबेक 100 फीट व अन्य सभी ओर 20 फीट रखें जावें।
6. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त शुल्क लिया 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 जावे।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (365/03.09.2024)</u>

विषयः– ग्राम वाटिका तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 2333/1, 2334 किता 02 कुल रकबा 0.6250 हैक्ट. में नीलकमल मातृ एवं शिशु कल्याण समिति जरिये अध्यक्ष डॉ. मोहन सैनी पुत्र श्री एन.एल.सैनी द्वारा शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		नीलकमल मातृ एवं शिशु कल्याण समिति जरिये अध्यक्ष डॉ. मोहन सैनी पुत्र श्री एन.एल.सैनी।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम वाटिका तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 2333/1, 2334 किता 02 कुल रकबा 0.6250 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			2333/1	0.0350	बारानी–1	
			2334	0.5950	बारानी	
		90ए के	2333/1	0.0350	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

		पश्चात्	2334	0.5950	चिकित्सा प्रयोजनार्थ	
			कुल किता 02	कुल रकबा 0.0.6250 हैक्ट.		

9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम वाटिका तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 2333/1, 2334 किता 02 कुल रकबा 0.6250 हैक्ट. भूमि का **शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ** हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 28.06.2024 को नीलकमल मातृ एवं शिशु कल्याण समिति जरिये अध्यक्ष डॉ. मोहन सैनी पुत्र श्री एन.एल.सैनी के पक्ष में पारित किया गया है।	–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ	–
11.	आवेदित उपयोग	शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ	–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है। (प्रश्नगत प्रकरण में किस स्तर के शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ उपयोग लिया जाना है, के संबंध में सूचना अपेक्षित है।)	–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
14.	एकल भूखण्ड , ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित जोनल विकास योजना–15 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना की 30 मी सडक से 391.23 वर्ग क्षेत्रफल प्रभावित होता है।	–
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है। परन्तु जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के सहारे–सहारे सडक की चौडाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने की पालना में आवेदित भूमि यू–2 भू–उपयोग में होने तथा 30.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में न्यूनतम 18 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने पर शैक्षणिक व चिकित्सा उपयोग अनुज्ञेय है। क्षेत्रफल के संबंध में सूचना अंकित नहीं की गई है, सं... विभाग के द्वारा मापदण्डों के अनुरूप अनुज्ञेय किया ...	–
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसका वर्तमान ROW 12 मीटर उपलब्ध है।	—
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने राजस्व रास्ता खसरा नं. 2120 स्थित है जो जोनल प्लान की 30 मीटर सडक प्रस्तावित है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	सलग्न नहीं है।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (30/सी)**		

S.No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR.)
1.	PLOT AREA	5858.77
2.	ZDP 30 MTR ROAD AREA	391.23
	TOTAL AREA	6250.00

32.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
35.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
37.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 44/एन पर की गई है।		
38.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ हेतु जारी किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा किस स्तर का भूखण्ड पर शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ उपयोग प्रस्तावित करना चाह रहा है, के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। जिसके क्रम में न्यूनतम क्षे[illegible] [illegible] है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड किस स्तर का शैक्षणिक व चिकित्सा गतिविधि प्रस्तावित की जानी के[illegible] में संबंधित विभाग से सूचना प्राप्त कर न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति होने की स्थिति [illegible] प्रकरण [illegible] कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

	2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट एवं संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट दर्शित नही है। जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में आवेदक को भूखण्ड के सामने स्थित जविप्रा के खसरा नं. 2206, 2120 गै.मु.रास्ता पर संचालित सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है, किन्तु उक्त खसरें की चौडाई जोनल विकास योजना की सडक से भिन्न है। अतः आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट में उक्त सडक के अलाईन्मेंट अथवा जोनल विकास योजना का अलाईन्मेंट अथवा राजस्व रिकॉर्ड में अंकित गै.मु.रास्ते के अलाईन्मेंट को कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–15 की 30 मी सडक से प्रभावित है। जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक होने के कारण, प्रकरण में जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ हेतु जारी किये गये है किन्तु भूमि पर किस स्तर का शैक्षणिक व चिकित्सा उपयोग चाहा गया है के संबंध में उल्लेख नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 व 05 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ शैक्षणिक व चिकित्सा प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड पर किस स्तर का शैक्षणिक व चिकित्सा गतिविधि प्रस्तावित की जानी के संबंध में संबंधित विभाग से सूचना प्राप्त कर न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति होने की स्थिति में ही प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें।**
3. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।**
4. **प्रकरण में आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।**
5. **नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 30 मीटर सडक की ओर सडक मार्गाधिकार अनुसार 6 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9 मीटर कायम किये जावें।**
9. **राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.09.2024 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण गैर आवासीय होने की स्थिति में प्रकरण में राज्य सरकार की अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना अपेक्षित है। पूर्व में भी समान निर्देश प्रदान किये गये थे एवं शैक्षणिक प्रयोजनार्थ लीजडीड के प्रकरणों में 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक की सीमा के प्रकरणों राज्य सरकार से स्वीकृति बिना लिये जारी करने की अनुमति प्रदान थी। अतः जारी आदेश दिनांक 02.09.2024 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में स्वीकृति की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।**
10. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल [illegible] मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया [illegible] उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

11. 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 जावे।

एजेण्डा संख्याः–12 (365/03.09.2024)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्रीमती सुगना देवी पत्नी श्री रामजीलाल जरिये मु.आम. श्री बुद्धि प्रकाश चौधरी पुत्र श्री मदन लाल एवं श्रीमती प्रगति पंकज पत्नी श्री हरफूल पंकज द्वारा ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1061, 1659/1062, 1063 कुल किता 03 क्षेत्रफल 1.8400 हैक्ट. पर आवासीय योजना "दा उमंग" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती सुगना देवी पत्नी श्री रामजीलाल जरिये मु.आम. श्री बुद्धि प्रकाश चौधरी पुत्र श्री मदन लाल एवं श्रीमती प्रगति पंकज पत्नी श्री हरफूल पंकज।</td><td>--</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1061, 1659/1062, 1063 कुल किता 03 क्षेत्रफल 1.8400 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="10">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>1061</td><td>0.3400</td><td>चाही–3, जाव–3</td></tr>
<tr><td>1659/1062</td><td>1.4100</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1063</td><td>0.0900</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 03</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.8400 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td rowspan="4">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>1061</td><td>0.3400</td></tr>
<tr><td>1659/1062</td><td>1.4100</td></tr>
<tr><td>1063</td><td>0.0900</td></tr>
<tr><td>कुल किता 03</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.8400 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1061, 1659/1062, 1063 कुल किता 03 क्षेत्रफल 1.8400 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.08.2024 को श्रीमती सुगना देवी पत्नी श्री रामजीलाल जरिये मु. आम. श्री बुद्धि प्रकाश चौधरी पुत्र श्री मदन लाल एवं श्रीमती प्रगति पंकज पत्नी श्री हरफूल पंकज के पक्ष में पारित किया</td><td>—</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय योजना</td><td>—</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय योजना</td><td>—</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>19.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

20.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन द्वारा जेडएलसी एजेण्डा नोट के बिन्दु सं. 02 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1303 रकबा 3.21 हैक्ट. किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 1.8400 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06. 2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है।	–
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रियासत ईको पार्क से होते हुए खसरा संख्या 1376/1176 से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसका मार्गाधिकार 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु.रास्ता दर्ज है।	–
29.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी प्लान अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि एलटी लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
35.	जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (56 /सी)		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	11627.53	65.44
2.	INFORMAL COMM.	217.98	01.23
TOTAL (1 + 2)		11845.51	66.67
3.	PARK	888.54	05.00
4.	M.T.	34.14	0.19
5.	S.W.M.	50.74	0.28
6.	P.U. (TOILET)	29.78	0.17
7	ROAD	4919.34	27.69
TOTAL (3 TO 7)		5922.54	33.33
TOTAL SCHEME AREA		17768.05	100.00
NOT IN POSSESSON		121.17 SQ.MT.	
LOSS AREA IN KHASRA		510.78 SQ.MT.	
TOTA AREA		**18400.00 SQ. MT. (1.8400 HECT.)**	

36.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
39.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
41.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा 30/एन पर की गई है।		

42\. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**

1. 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। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 24 [illegible] *नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 [illegible] अनुसार यू–2 भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि [illegible] या है एवं जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 [illegible]*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार होने पर अनुमत किये जाने का प्रावधान है।

प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1303 रकबा 3.21 हैक्ट. किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 1.8400 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से होते हुए सड़क हेतु समर्पित खसरा संख्या 1376/1176 किस्म गै.मु.रास्ते से 12 मीटर चौड़ाई में पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त खसरें की भूमि किसके द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई है एवं वर्तमान में मौके पर उक्त खसरें की भूमि पर सडक निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः अनुमोदित आवासीय योजना रियासत ईको पार्क से आवेदित भूमि तक सम्पूर्ण पहुँच मार्ग का मौके पर निर्माण निर्धारित मार्गाधिकार अनुसार पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना के ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area अंकित है। अतः ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जॉच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है तथा Land Loss area की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क के दक्षिणी भाग में स्थित है। प्रश्नगत योजना एवं रियासत ईको पार्क के मध्य एक अन्य योजना जो कि वर्तमान में प्रक्रियाधीन है, की सडक को मिलाते हुए 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से मेल नही करता है। अतः उक्त 9 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना के पश्चिमी ओर के उत्तरी भाग में पूर्व अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, जिसे प्रश्नगत योजना में कायम नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 28 को अलग–थलग रूप से फुटकर व्यावसायिक एवं मोबाईल टावर के मध्य प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड को भूखण्ड सं. 27 के साथ प्रस्तावित किया जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना के ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Not in possession अंकित है। उक्त भूमि जविप्रा के पेटे में वर्तमान में दर्ज है। अतः ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Not in possession क्षेत्रफल 121.17 वर्ग मीटर को छोडते हुए शेष क्षेत्रफल का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना है।
8. 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।
9. प्रस्तावित योजना में ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर को नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि एवं रियासत ईको पार्क योजना के मध्य एक अन्य योजना जो कि वर्तमान में प्रक्रियाधीन है, की सडक को मिलाते हुए योजना में 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 06 से 11 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा उमंग" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. अनुमोदित आवासीय योजना रियासत ईको पार्क से आवेदित भूमि तक सम्पूर्ण पहुॅच मार्ग का मौके पर निर्माण निर्धारित मार्गाधिकार अनुसार पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित योजना ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा पुनः जॉच करते हुए उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रस्तावित योजना ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Not in possession क्षेत्रफल 121.17 वर्ग मीटर को छोडते हुए शेष क्षेत्रफल की भूमि का मानचित्र जारी किया जावें। उक्त भू–भाग धारा 90ए के आदेश के क्रम में जविप्रा के नाम में दर्ज होने की स्थिति में प्रश्नगत भू–भाग तक योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को प्रश्नगत भू–भाग में कायम की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि एवं रियासत ईको पार्क योजना के मध्य एक अन्य योजना जो कि वर्तमान में प्रक्रियाधीन है, की सडक को मिलाते हुए योजना में 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त अन्य योजना में पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क की 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न प्रस्तावित किया गया है। तीनों योजनाओं में 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट एक ही रखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किये जावें।
6. प्रस्तावित योजना में ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर को नियमित आकार में रखा जावें।
7. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 28 को भूखण्ड सं. 27 के साथ प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू. ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
9. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
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 जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–13 (365/03.09.2024)

विषय:– मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द्र सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी द्वारा ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1017, 1018/1 किता 02 एवं ग्राम बासडी जोगियान तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1379/1176 किता 01 कुल किता 03 क्षेत्रफल 1.73 हैक्ट. पर आवासीय योजना "दा इम्पीरियल" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द्र सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1017, 1018/1 किता 02 एवं ग्राम बासडी जोगियान तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1379/1176 किता 01 कुल किता 03 क्षेत्रफल 1.73 हैक्ट.	—

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व ग्राम भाटेड़ तह. सांगानेर	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			1017	0.04	बारानी 1	
			1018/1	0.38	बारानी 1	
		ग्राम बासड़ी जोगियान तह. माधोराजपुरा	1379/1176	1.31	बंजड 1	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.73 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			1017	0.04		
			1018/1	0.38		
			1379/1176	1.31		
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.73 हैक्ट		

13.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1017, 1018/1 किता 02 एवं ग्राम बासडी जोगियान तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1379/1176 किता 01 कुल किता 03 क्षेत्रफल 1.73 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 20.08.2024 मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द्र सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी के पक्ष में पारित किया गया।	—
14.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
15.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
16.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
17.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
18.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले—आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
19.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
20.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग यू—2 एचआईजेड दर्शित है।	—
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोनल विकास योजना—15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग यू—2 एचआईजेड दर्शित है।	—
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—15 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

	सबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्‌टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्‌टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24. 06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन द्वारा जेडएलसी एजेण्डा नोट के बिन्दु सं. 02 के अनुसारयू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1303 रकबा 3.21 हैक्ट. किस्म गै.मु. आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 1.73 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की है।	—
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से होते हुए सड़क हेतु समर्पित खसरा संख्या 1376/1176 में से 12 मीटर चौड़ाई में पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	—
29.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	—
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

35. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (64/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	11638.57	68.01
2.	INFORMAL COMM.	255.81	01.50
TOTAL (1 + 2)		11894.38	69.51
3.	PARK	856.19	05.00
4.	M.T.	20.11	00.12
5.	S.W.M.	50.01	00.29
6.	P.U. (TOILET)	10.02	00.06
7	ROAD	4281.58	25.02
TOTAL (3 TO 7)		5217.91	30.49
TOTAL SCHEME AREA		17112.29	100.00
LOSS AREA IN KHASRA		187.71 SQ.MT.	
TOTA AREA		17300.00 SQ. MT. (1.7300 HECT.)	

36.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज मे नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
39.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
41.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः**</u>–पत्रावली के पैरा 26/एन पर की गई है।		

42. <u>**प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः**</u>–

1. 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। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 24 मीटर सड़क का प्रावधान 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 एवं जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. तथा आवेदित भूमि के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार होने पर अनुमत किये जाने का प्रावधान है।

   प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम भाटेड तह. सांगानेर के ख.नं. 1303 रकबा 3.21 हैक्ट. किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 1.73 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। आवेदित भूमि का खसरा नं 1389/1176 ग्राम बासडी जोगियान में स्थित है। चुंकि जोन की रिपोर्ट अनुसार गै.मु.आबादी का खसरा ग्राम भाटेड का है। अतः आवेदित भूमि का खसरा नं 1389/1176 ग्राम बासडी जोगियान को राजस्व ग्राम भाटेड [illegible] 500 मी. [illegible] जाने एवं राज्य सरकार के आदेश उक्त राजस्व ग्राम की भूमि पर लागू [illegible] भूमि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

को योजना में सम्मिलित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से होते हुए सड़क हेतु समर्पित खसरा संख्या 1376/1176 किस्म गै.मु.रास्ते से 12 मीटर चौड़ाई में पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त खसरें की भूमि किसके द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई है एवं वर्तमान में मौके पर उक्त खसरें की भूमि पर सडक निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः अनुमोदित आवासीय योजना रियासत ईको पार्क से आवेदित भूमि तक सम्पूर्ण पहुँच मार्ग का मौके पर निर्माण निर्धारित मार्गाधिकार अनुसार पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत भूमि पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क के दक्षिणी भाग में स्थित है। प्रश्नगत योजना में पूर्व अनुमोदित योजना की सडकों के साथ मिलान नही किया गया है एवं Staggered चौराह प्रस्तावित हो रहे है, जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक पर भी समान स्थिति उत्पन्न हो रही है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना की सडकों से प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सडकों का मिलान किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना भूखण्ड सं. 01 व 02, 12 मीटर की चार सडकों के मिलान बिन्दु पर प्रस्तावित है। उक्त भूखण्डों के क्षेत्रफल 150 वर्गमीटर से कम है जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है। उक्त भूखण्डों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं 02 से 06 के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक पूर्व सडक हेतु समर्पित खसरें की भूमि से मिलान नही करता है जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है। उक्त के अतिरिक्त योजना के मध्य एवं पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडकों को मिलान किये जाने की स्थिति में दो सडकें यथा 12 मीटर सडक व 9 मीटर सडक साथ लगते हुए प्रस्तावित होगी। अतः 12 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. योजना में प्रस्तावित पार्क के साथ प्रस्तावित 3 मीटर लेन को पश्चिमी दिशा की ओर योजना सीमा के सहारे होकर स्थित 9 मीटर सडक में मिलाया जाना प्रस्तावित है। उक्त लेन की भूमि के अतिरिक्त न्यनूतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना के ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area अंकित है। अतः ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जॉच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है तथा Land Loss area की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को निजी खातेदारी अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से होते हुए सड़क हेतु समर्पित खसरा संख्या 1376/1176 किस्म गै.मु.रास्ते से 12 मीटर चौड़ाई में पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त खसरें की भूमि किसके द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई है एवं वर्तमान में मौके पर उक्त खसरें की भूमि पर सडक निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गथा है। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड सं. 03 से 15 के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर एवं पूर्व में सडक हेतु समर्पित भूमि जिसे आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग प्रस्तावित किया गया है, अत्यधिक पास होने की स्थिति में नियोजन की दृष्टि से उचित नही है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि योजना में प्रस्तावित सडके पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से मिलान नही करते है जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा इम्पीरियल" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवासीय योजना रियासत ईको पार्क से आवेदित भूमि तक सम्पूर्ण पहुँच मार्ग का मौके पर निर्माण निर्धारित मार्गाधिकार अनुसार पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
2. पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क की अनुमोदित सडकों से प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सडकों का मिलान किया जावें।
3. प्रश्नगत योजना के उत्तरी दिशा में पहुँच मार्ग हेतु समर्पित 12 मीटर चौडी सडक की भूमि के सीध में भूखण्ड सं. 01 से 16 में से 12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।
4. योजना में प्रस्तावित पार्क के साथ प्रस्तावित 3 मीटर लेन को पश्चिमी दिशा की ओर योजना सीमा के सहारे होकर स्थित 9 मीटर सडक में मिलाया जावें एवं उक्त लेन की भूमि के अतिरिक्त न्यनूतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्क हेतु रखा जावें।
5. प्रस्तावित योजना ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा पुनः जॉच करते हुए उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रस्तावित योजना में ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर को नियमित आकार में रखा जावें।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू. ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
8. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>अति. एजेण्डा संख्याः–01 (365/03.09.2024)</u>

विषयः– एस्मा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये मुख्त्यारआम शुभाशीष होम्स डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सौरभ चौपड़ा द्वारा ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के ख.नं. 418/1, 419, 421, 422, 423, 428 426 कुल किता 7 कुल रकबा 34900 वर्गमीटर एंव ख.नं. 2423/ 416 2425 /417. 2427 /424 कुल किता 03 कुल रकबा 10116 वर्गमीटर कुल किता 10 रकवा 45016 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय ग्रुप हाउसिंग योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	एस्मा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये मुख्त्यारआम शुभाशीष होम्स डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सौरभ चौपड़ा।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के ख.नं. 418/1, 1941/419, 421, 422, 423, 428 426 कुल किता 7 कुल रकबा 3.4900 हैक्ट. के पूर्व में लीजडीड की जा चुकी है एंव ख.नं. 2423/ 416 रकबा 0.02 हैक्ट. खसरा नं. 2425 /417 रकबा 0.4216 हैक्ट, खसरा नं. 2427/ रकबा 0.57 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 1.0116 सम्पूर्ण कुल किता 10 रकबा 4.5016 हैक्ट.	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व (पूर्व में जारी लीजडीड से शेष क्षेत्र)	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			2423 / 416	0.0200	चाही–2	
			2425 /417	0.4216	चाही–2	
			2427 / 424	0.5700	बंजड–1	
			किता 03 कुल रकबा 1.0116 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात् (पूर्व में जारी लीजडीड से शेष क्षेत्र)	2423 / 416	0.0200	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ	—
			2425 /417	0.4216		
			2427 / 424	0.5700		
			किता 03 कुल रकबा 1.0116 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के ख.नं. 418/1, 419, 421, 422, 423, 428 426 कुल किता 7 कुल रकबा 3.4900 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 06.01.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु श्री मैसर्स एस्मा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री बाबूलाल गुरनानी पुत्र श्री रेवानचन्द गुरनानी के नाम जारी की गई। उक्त भूमि की दिनांक 17.07.20215 क्षेत्रफल 33153 वर्गमीटर लीजडीड जारी की गई। ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के ख.नं. 2423/ 416 रकबा 0.02 हैक्ट., खसरा नं. 2425 /417 रकबा 0.4216 हैक्ट, खसरा नं. . 2427/424 रकबा 0.57 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 1.0116 हैक्ट, भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 16.07.2024 को आवासीय (ग्रुन हाउसिंग) प्रयोजनार्थ हेतु स्मा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये मुख्यारआम शुभाशीष होम्स डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सौरभ चौपड़ा के नाम जारी की गई।				—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)				—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)				—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप				—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड				—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट				—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।				—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।				—
12.	जोनल विकास योजना क` अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।				—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि पूर्व में जारी लीजडीड के रूप में प्रस्तावित की गई है। पूर्व में जारी लीजडीड की भूमि को सेज की मुख्य 60 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।				—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।				—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 (DPCR) के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आवासीय ग्रपु हाउसिंग एकल पट्टा न्यूनतम 02 हैक्ट. क्षेत्रफल व न्यूनतम 24 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय गतिविधि है। आवेदित भूमि को पूर्व अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग के पट्टें में सम्मिलित कर संशोधित हेतु आवेदन किया गया है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व में जारी लीजडीड में सम्मिलित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। पूर्व में जारी लीजडीड की भूमि को सेज की मुख्य 60 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आंशिक भाग पर साईट ऑफिस निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा मानचित्र संलग्न नही किया गया है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	पी.टी. सर्वे अनुसार प्रभावित नही है।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (107/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण:–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल(वर्गमीटर)**
पूर्व अनुमोदित लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग 34900 वर्गमीटर + वर्तमान 90ए शुदा आवासीय 10116 वर्गमीटर	45016.00
5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र	2250.80
शेष आवासीय ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड क्षेत्र	42765.20

बीपीसी एलपी शाखा द्वारा प्रस्तावित क्षेत्रफल विश्लेषण:–

–: क्षेत्रफल विश्लेषण:–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल(वर्गमीटर)**
पूर्व अनुमोदित लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग **5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र**	33153.00 1747.00
पूर्व जारी लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग (कुल क्षेत्रफल)	34900.00
वर्तमान जारी धारा 90ए भूमि का क्षेत्रफल	10116.00
सर्वे अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल	9462.2
वर्तमान सर्वे अनुसार जारी धारा 90ए भूमि का क्षेत्रफल + पूर्व अनुमोदित लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग 34900 वर्गमीटर	44362.2
5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र	2218.11
शेष आवासीय ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड क्षेत्र	42144.09

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	107
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.	कोई छूट नहीं चाही गई है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

	लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 50/एन पर की गई है।		

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

1. आवेदित भूमि की पूर्व में ग्राम महापुरा ख.नं. 418/1, 419, 421, 422, 423, 428 426 की दिनांक 17.07.2015 क्षेत्रफल 33153 वर्गमीटर की लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी की गई। जिससे लगती हुई भूमि खसरा नं. 2423/416, 2425/417, 2427/424 रकबा 1.0116 हैक्ट. की 90ए दिनांक 16.07.2024 में की गई है। उक्त दोनो भूमि को ईकजाई कर एस्मा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये मुख्त्यारआम शुभाशीष होम्स डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सौरभ चौपड़ा द्वारा संशोधित मानचित्र का अनुमोदन किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। पूर्व में जारी एकल पट्टा व नवीन धारा 90ए की भूमि को शामिल करते हुए आवासीस ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. पूर्व में जारी लीजडीड के साईट प्लान में भूमि के अंकित माप के अनुसार क्षेत्रफल व मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल में भिन्नता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत साईट प्लान के माप पूर्व अनुमोदित जारी मानचित्र के माप में मेल नही करते है। पूर्व जारी साईट प्लान में अंकित क्षेत्रफल का ही पट्टा माना जावें एवं अतिरिक्त भूमि को जविप्रा के नाम दर्ज किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. दिनांक 16.07.2024 को जारी धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल एवं आवेदक द्वारा उपलब्ध करवाई गई सर्वे में अंकित उक्त खसरों के माप में भिन्नता है। सर्वे में प्राप्त हो रहे क्षेत्रफल धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल से कम है। अतः सर्वे में प्राप्त हो रहे क्षेत्रफल के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे के साईट प्लान में खसरा नंबर 419 अंकित किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में खसरा नंबर 1941/419 का अंकन किया गया है। प्रकरण में यदि लीजडीड जारी होने के उपरांत प्रश्नगत खसरे की तरमीम की गई है, तो उक्त तरमीमशुदा खसरें का अंकन संशोधित लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. ग्राम महापुरा ख.नं. 418/1, 419, 421, 422, 423, 428 426 की दिनांक 17.07.2015 क्षेत्रफल 33153 वर्गमीटर की लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी की गई। बीपीसी बीपी शाखा की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। आवेदित भूमि की पूर्व में जारी लीजडीड उक्त अधिसूचना जारी किये जाने से पूर्व अनुमोदित की जा चूकी है। वर्तमान में आवेदक द्वारा उक्त लीजडीड में भूमि सम्मिलित कर संशोधन हेतु आवेदन किया गया है। अतः उक्त प्रकरण में फ्न्टेज चार्जेज लिये जाने के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि की पूर्व में ग्राम महापुरा ख.नं. 418/1, 419, 421, 422, 423, 428 426 की दिनांक 17.07.2015 क्षेत्रफल 33153 वर्गमीटर की लीजडीड आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी की गई। उक्त भूमि की 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के पेटे छुडवाई गई भूमि पर गूगल मानचित्र अनुसार वर्तमान मे निर्माण दर्शित है। उक्त सुविधा क्षेत्र के आवंटन के संबंध में अनाधिकृत निर्माण को हटावाये जाने की सुश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण 2 हैक्ट. से अधिक है। पूर्व में जारी लीजडीड का 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र 1747 वर्गमीटर आरक्षित रखा गया है। वर्तमान में प्रस्तावित भूमि 10116 वर्गमीटर हेतु अतिरिक्त लेय सुविधा क्षेत्र को प्रस्तावित मानचित्र में 2250.80 वर्गमीटर दर्शाया गया है। जो कि पुर्नगठन पश्चात कुल क्षेत्रफल 45016 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत अर्थात (2250.80 वर्गमीटर) होता है। अतः आवेदक से सम्पूर्ण एकल पट्टे हेतु प्रस्तावित भूमि की 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। सम्पूर्ण भूमि के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि का मौके पर जविप्रा द्वारा कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में एक पट्टाशुदा भूमि तथा एक धारा 90ए शुदा भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल पट्टा चाहा गया है। अतः प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक पूर्व में जारी पट्टे अनुसार 15 मीटर एवं अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार 9 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में जोन द्वारा आवेदित भूमि से लगते हुये आस–पास के खसरों पर कमिटमेंट के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः जोन द्वारा उक्त की सुनिचितता पश्चात्

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611

प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जानी प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत में पूर्व में जारी पट्टे में अंकित माप एवं क्षेत्रफल में भिन्नता है। पट्टे में अंकित क्षेत्रफल जारी धारा 90ए के आदेश से मेल करते है। अतः पट्टे में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार कार्यवाही किया जाना उचित होगा। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में जारी धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल व प्राप्त सर्वे में प्राप्त हो रहे क्षेत्रफल में भिन्नता है। सर्वे में प्राप्त हो रहा क्षेत्रफल धारा 90ए के आदेश से कम है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 व 07 से 12 को मान्य करते हुये केवल पूर्व जारी लीजडीड में अंकित क्षेत्रफल व वर्तमान जारी धारा 90ए के आदेश की भूमि (जो की मौके पर उपलब्ध है) का निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. पूर्व जारी साईट प्लान में अंकित क्षेत्रफल से अतिरिक्त भूमि को जविप्रा के नाम सुविधा क्षेत्र की भूमि के साथ सम्मिलित किया जावें।
3. दिनांक 16.07.2024 को जारी धारा 90ए के नवीनतम आदेश के क्रम में किये गये सर्वे में प्राप्त हो रहे क्षेत्रफल के अनुसार ही कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रकरण में पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे के साईट प्लान में खसरा नंबर 419 अंकित किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले—आउट प्लान में खसरा नंबर 1941/419 का अंकन किया गया है। प्रकरण में यदि लीजडीड जारी होने के उपरांत प्रश्नगत खसरे की तरमीम की गई है, तो उक्त तरमीमशुदा खसरें का अंकन संशोधित लीजडीड पर किया जावें।
5. पूर्व में जारी लीजडीड पर कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है, की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध भूमि के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि छुडवाई जावें एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक पूर्व में जारी पट्टे अनुसार 15 मीटर एवं अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार 9 मीटर कायम किये जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में आस—पास हुये कमिटमेंट की पूर्ण सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।
12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लागू हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2024/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. उपायुक्त जोन 04, 11, 12, 13, 14 व पीआरएन दक्षिण–II, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 12:03:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10282611