जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 382वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ. एसपी सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (एलपीसी), जविप्रा, जयपुर।
4. डॉ.प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री श्याम सुन्दर विश्नोई, उपायुक्त जोन– 01 जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती प्रियंका तलानिया, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– पीआरएन, दक्षिण–प्रथम जविप्रा, जयपुर। ऑन लाईन माध्यम से।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री संतोष मीणा सहायक नगर नियोजक, पीआरएन, दक्षिण–प्रथम जविप्रा, जयपुर। ऑन लाईन माध्यम से।
15. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–01, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–01 (382 / 21.01.2025)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 381वीं बैठक दिनांक 15.01.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 381वीं बैठक दिनांक 15.01.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई है।

एजेण्डा संख्याः–02 (382 / 21.01.2025)

विषयः– राजस्व ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 296 रकबा 0.0379 हेक्टेयर, 297 रकबा 0.0885 हेक्टेयर, 299 रकबा 0.1265 हेक्टेयर, 298 रकबा 0.0759 हेक्टेयर, 298/468 रकबा 0.1391 हेक्टेयर, 298/435 रकबा 0.0632 हेक्टेयर, 300 रकबा 0.1391 हेक्टेयर, 300/436 रकबा 0.1265 हेक्टेयर किता–8 रकबा 0.7967 हेक्टेयर भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–01

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.संख्या
1.	आवेदक का नाम	एशियन इन्टरनेशनल जरिये अधिकृत प्रतिनिधि राजेन्द्र डागा।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	राजस्व ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर, जिला–[illegible] के खसरा नम्बर [illegible] रकबा [illegible] हेक्टेयर, 299 रकबा [illegible] हेक्टेयर,	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

			298 रकबा 0.0759 हेक्टेयर, 298/468 रकबा 0.1391 हेक्टेयर, 298/435 रकबा 0.0632 हेक्टेयर, 300 रकबा 0.1391 हेक्टेयर, 300/436 रकबा 0.1265 हेक्टेयर किता—8 रकबा 0.7967 हेक्टेयर			
3.	जगाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			296	0.0379	गै.मु. चाह	
			297	0.0885	अहाताबाग अबादी के अन्दर	
			298	0. 759	अहाताबाग अबादी के अन्दर	
			298/468	0.1391	अहाताबाग अबादी के अन्दर	
			298/435	0.0632	अहाताबाग अबादी के अन्दर	
			299	0.1265	चाही 1 एवं जाव 1	
			300	0.1391	चाही 1 एवं जाव 1	
			300/436	0.1265	चाही 1 एवं जाव 1	
			कुल किता—08 कुल रकबा 0.7967 हैक्टे.			
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			296	0.0379	मिश्रित प्रयोजनार्थ	
			297	0.0885		
			298	0.0759		
			298/468	0.1391		
			298/435	0.0632		
			299	0.1265		
			300	0.1391		
			300/436	0.1265		
			कुल किता 08	कुल रकबा 0.7967 हैक्टे.		
23.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 296 रकबा 0.0379 हेक्टेयर, 297 रकबा 0.0885 हेक्टेयर, 299 रकबा 0. 1265 हेक्टेयर, 298 रकबा 0.0759 हेक्टेयर, 298/468 रकबा 0.1391 हेक्टेयर, 298/435 रकबा 0.0632 हेक्टेयर, 300 रकबा 0.1391 हेक्टेयर, 300/436 रकबा 0.1265 हेक्टेयर किता—8 रकबा 0.7967 हेक्टेयर भूमि की मिश्रित प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.11.2023 को एशियन इन्टरनेशनल जरिये अधिकृत प्रतिनिधि राजेन्द्र डागा के पक्ष में पारित किये गये है।			—
24.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		मिश्रित प्रयोजनार्थ			—
25.	आवेदित उपयोग		मिश्रित प्रयोजनार्थ			—
26.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			—
27.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।		एकल भूखण्ड ले—आउट			—
28.	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						

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

29.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग कॉमर्शियल (सड़क के साथ—साथ) व आवासीय दर्शित है।	—
30.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	—
31.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—04 में आवेदित भूमि का भू—उपयोग व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	—
32.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—04 की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
33.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
34.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि मास्टर प्लान की 36.0 मीटर रोड व 12.0 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्र. 1475.11 मीटर है।	—
35.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सैक्टर कॉमर्शियल से नही प्रभावित है।	—
36.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR—2025 वॉल्यूम—04 के अनुसार व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय भू—उपयोग में मिश्रित एकल पट्टा अनुज्ञेय है।	—
37.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
38.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु जोनल विकास योजना—4 की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। जोनल विकास योजना—04 के अनुसार उक्त सड़क का मार्गाधिकार 30 मीटर अंकित है। परन्तु मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यम—04 में दर्शित तालिका 2.8 के अनुसार अजमेर रोड. (रेलवे फ्लाईओवर से ई.एस.आई. हॉस्पिटल) की चौड़ाई 120 फीट है। चूंकि अजमेर रोड़ शहर की प्रमुख सड़कों में होने के कारण मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार सड़क का मार्गाधिकार 120 फीट रखा जाना अपेक्षित है। मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार उक्त भूमि का भू—उपयोग व्यावसायिक (सड़क के साथ) व आवासीय दर्शित है। आवेदक की भूमि के सामने अजमेर रोड़ [illegible]	—
39.	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			
40.	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 सामने अजमेर रोड़ स्थित है, जिस पर एलिवेटेड रोड़ एवं मैट्रो लाईन संचालित है।	—
41.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
42.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
43.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान

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

45. **जोन द्वारा प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 117/सी**

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
व्यवसायिक	3544.40
आवासीय	2947.49
30 मीटर व 12 मीटर से प्रभावित	1475.11
कुल योग	**7967.00**

बीपीसी एलपी शाखा द्वारा परीक्षण एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी रिपोर्ट उपरान्त 30 मीटर सडक अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
मिश्रित उपयोग	6344.48
30 मीटर सडक	362.82
12 मीटर सडक व साथ लगती हुई योजना	1293.96
कुल योग	**8001.26**

बीपीसी एलपी शाखा द्वारा परीक्षण एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी रिपोर्ट उपरान्त 36 मीटर सडक अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
मिश्रित उपयोग	6128.96
36 मीटर सडक	578.34
12 मीटर सडक व साथ लगती हुई योजना	1293.96
कुल योग	**8001.26**

जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र जोन के राजस्व अधिकारी द्वारा प्रमाणित नही किया गया है एवं 117/सी पीटी सर्वे है। दोनों क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रश्नगत भूमि में अतिरिक्त प्राप्त हो रही है।

46.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
47.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
48.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
49.	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।	—
50.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति नही ली जानी है।	—

51. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>–पत्रावली के पैरा 40/एन पर की गई है।

52. **<u>प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी एलपी की 371वीं बैठक में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–</u>**

<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 में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पर जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी द्वारा खसरा सुपरईम्पोजिशन नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के सामने स्थित सडक एवं प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति के संबंध में कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट में यह [illegible] नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि को नियमानुसार विद्यमान न्यूनतम [illegible] है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि साथ लगते [illegible] के संबंध में भी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। प्रश्नगत भूमि आर.ओ.बी. व फ्लाई–ऑवर के पास स्थित नही है किन्तु भूमि के सामने एलिवेटेड रोड तथा मेट्रो लाईन व स्टेशन स्थित है। उक्त नेटवर्क से प्रश्नगत भूमि की कितनी दूरी है के संबंध में भी जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण को स्थगित करते हुए जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत भूमि के आस–पास उपरोक्त अंकित सभी बिन्दुओं के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए प्रकरण को पुनः प्रेषित किया जावें।

उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा पत्रावली के पैरा 86/एन से 88/एन में रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। उपरोक्त रिपोर्ट के क्रम में प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पर खसरा प्रमाणित नही है। जोन द्वारा 120/सी पर संलग्न कमिटमेंट मानचित्र पर खसरा सुपरईम्पोज तथा प्रमाणित किया गया है। उक्तानुसार प्रश्नगत भूमि का खसरा साथ अनुमोदित योजना का भाग है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्राप्त सीडी व मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत भूमि में खसरा सीमा में अतिरिक्त भूमि प्राप्त हो रही है। अतिरिक्त भूमि के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की भूमि गै.मु.वाह एवं आहाताबाग आबादी के अन्दर की भूमि को सम्मिलित करते हुए मिश्रित प्रयोजनार्थ आदेश जारी किये गये है। आहाताबाग आबादी के अन्दर की भूमि का मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत कार्यवाही वर्तमान में की जा सकती है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सड़क के सहारे 1.50 गुना गहराई तक व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। आवेदित भूमि मुख्य अजमेर रोड पर स्थित है। जिस पर एलिवेटेड रोड़ एवं मेट्रो लाईन संचालित है। मास्टर विकास योजना के Volume-4 DPCR में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   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 State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.

   प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश मिश्रित प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदक की भूमि के सामने अजमेर रोड़ स्थित है, जिस पर एलिवेटेड रोड़ एवं मैट्रो लाईन संचालित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूमि के सामने स्थित सडक, एलिवेटेड रोड़ एवं मैट्रो लाईन की मौका स्थिति के संबध में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से एलिवेटेड रोड पिल्लर की दूरीयां मौके अनुसार कमशः 12.38 मीटर एवं 11.95 मीटर है। तथा आवेदित भूमि में से एलिवेटैड रोड व सिविल लाईन मेंट्रो स्टेशन के प्रोजेक्शन की दूरी 5.3 मीटर है। उक्त सडक पर पिल्लर के उपर मेंट्रों लाईन एवं एलिवेटैड रोड स्थित है। पिल्लर का व्यास 3 मीटर है, जिसके साथ में मिडियन बना हुआ है एवं सडक की मौके पर चौडाई एवं एलिवेटैड रोड के प्रोजेक्शन से भूखण्ड की होरीजोन्टल दूरी स्कैच में दर्शाई गई है। उक्त स्कैच के अनुसार एलिवेटैड रोड की अंतिम सीमा से प्रश्नगत भूमि के एक छोर 5.3 मीटर तथा दूसरी छोर 5.3 मीटर से भी कम भूमि उपलब्ध है।

   उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि से लगते हुए पश्चिमी दिशा में अपार्टमेंट निर्माण दर्शाया गया है किन्तु उक्त निर्माण के संबध में पुनः कोई रिपोर्ट नही की गई है। साथ ही यहां यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के उत्तरी भाग में संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के आस–पास बडे निर्माण स्थित है किन्तु जोन द्वारा उक्त निर्माण, कमिटमेंट है अथवा नही के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। जोन रिपोर्ट प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में कुछ दूरी पर खसरा नं. 306/01 पर सडक का मार्गाधिकार 36 मीटर मानते हुए मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है। एलिवेटेड रोड़ एवं मैट्रो लाईन के साथ किन नियमों के आधार पर उक्त निर्माणों को अनुज्ञेय किया गया है के संबंध मे भी स्पष्ट होना अपेक्षित है। नियमानुसार मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग न्यूनतम 80 फीट सडक पर अनुज्ञेय किया जाता है।

   अतः प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत लीजडीड जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा 120/सी पर संलग्न सर्वे मानचित्र को साईट प्लान ... प्रस्तावित करते

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

हुए क्षेत्रफल विश्लेषण प्रस्तुत किया गया है। उक्त मानचित्र को जोन के कनिष्ठ अभियंता के द्वारा सत्यापित नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–4 की प्रस्तावित 30 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। जोनल विकास योजना–04 के अनुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर अंकित है। परन्तु मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 में दर्शित तालिका 2.8 के अनुसार अजमेर रोड़ (रेलवे फ्लाईओवर से ई.एस.आई. हॉस्पिटल) की चौड़ाई 120 फीट है। आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित आवासीय भवन के मानचित्र नगर निगम जयपुर द्वारा 120 फीट सडक पर अनुमोदित है तथा आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित अन्य खसरा नं. 306/2 में जोन कार्यालय द्वारा 120 फीट सडक पर लीजडीड जारी है।

प्रश्नगत भूमि के पूर्व दिशा में 100 फीट सडक पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित जय अम्बे हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी की योजना यूनिट नम्बर 03 सैक्टर 07 व पूर्वी दिशा में नेशनल कॉपरेटिव सोसायटी की स्कीम नम्बर 07 भी 100 फीट सडक पर अनुमोदित है। मास्टर प्लान से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–04 के अनुसार उक्त भूमि को 30 मीटर सडक के आधार पर 6707.30–362.82= 6344.48 वर्गमीटर तथा मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 में दर्शित तालिका 2.8 के अनुसार अजमेर रोड़ (रेलवे फ्लाईओवर से ई.एस.आई. हॉस्पिटल) की चौड़ाई 120 फीट अनुसार उक्त भूमि का क्षेत्रफल 6707.30–(362.82+215.52)=6128.96 वर्गमीटर प्राप्त होता है। इस प्रकार आवेदित भूमि का 36 मीटर सडक से प्रभावित भाग 578.34 वर्गमीटर का उल्लेख किया गया है। अतः उक्त सडक को कमिटमेंट अनुसार 100 फीट अथवा 120 फीट रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट अनुसार आवेदक भूमि में से 3544.40 वर्गमीटर भूमि (44.48 प्रतिशत), व्यावसायिक भू–उपयोग से तथा शेष भाग आवासीय भू–उपयोग से प्रभावित है। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) अनुसार "यदि आवेदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में एवं शेष आवासीय उपयोग में आ रहा है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार ही पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क तथा जितना भाग आवासीय उपयोग मे है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथा भूखण्ड के आवासीय अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा" का उल्लेख है।

मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार सडक सीमा से प्रभावित भूमि के अनुसार प्रश्नगत भूमि की सीडी उपलब्ध नही है। उक्त के क्रम में सडक सीमा के पश्चात् शेष रही भूमि का व्यावसायिक एवं आवासीय प्रयोजनार्थ भू–भाग का क्षेत्रफल विश्लेषण प्राप्त नही है। जिसके क्रम में मिश्रित अनुपात के संबंध टिप्पणी दिया जाना संभव नही है। अतः प्रश्नगत भूमि का यदि सडक की चौडाई का 1.5 गुणा गहराई व्यावसायिक भू–भाग 60 प्रतिशत से कम प्राप्त होता है उक्त स्थिति में मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय किया जा सकता है। उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय किया जावें। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के चारों ओर निर्माण दर्शित है। उक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि के चारों ओर कमिटमेंट माना जाना उचित होगा। कमिटमेंट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में 40 फीट एवं दक्षिणी भाग में 25 फीट पर सडक दर्शित है। उक्त 40 फीट सडक का अधिकतम भाग आवेदक की भूमि में दर्शाया गया है एवं 25 फीट का अल्प भाग आवेदक की भूमि से प्रभावित है। जोन द्वारा आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में पूर्व अनुमोदित योजनाओं के कमिटमेंट में मानचित्र संलग्न किया गया है, किन्तु उक्त कमिटमेंट से आवेदित भूमि का कितना भाग प्रभावित है अथवा कितनी भूमि सडक मे आ रही है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा मौका स्थिति के संबंध में भी कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः जोन द्वारा उक्त कमिटमेंट के संबंध में स्पष्ट दस्तावेज एवं मानचित्र पर अंकित करते हुए दस्तावेज संलग्न किया जावेगा। उक्त के अतिरिक्त मौका स्थिति भी संलग्न की जावेगी। दोनो दस्तावेजों के आधार पर उक्त सडकों से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन द्वारा संलग्न दस्तावेज के 101/सी पर संलग्न सैक्टर प्लान में प्रश्नगत भूमि के मध्य से सडक गुजरना एवं प्रश्नगत भूमि अन्य योजना से प्रभावित होना अंकित किया गया है। मास्टर प्लान द्वारा संलग्न मानचित्र पर प्रश्नगत भूमि योजना के दक्षिणी भाग में स्थित अनुमोदित भूखण्डों से प्रभावित होना अंकित किया गया है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उपरोक्त दस्तावेजों की पुष्टि होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि मे खसरा नम्बर 296 किस्म गै.मु.चाह सम्मिलित है। उक्त खसरें प्रश्नगत भूमि की सीमा के एक ओर स्थित है, नियमानुसार उक्त खसरें की भूमि कों खुले के [illegible] मे उपयोग मे लिया जाना होता है। अतः उक्त खसरें की भूमि को [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

खुले के रूप में रेन वाटर हॉर्वेस्टिंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। उक्त भाग पर किसी प्रकार का निर्माण नही किया जावेगा। आवेदक द्वारा उक्त हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेगा एवं उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर व 12 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।
11. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने एवं मिश्रित प्रयोजनार्थ भू—उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 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।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए के आदेश मिश्रित प्रयोजनार्थ दिनांक 17.11.2023 को जारी की जा चुकी है किन्तु प्रश्नगत भूमि में कुछ खसरे के किस्म आहाताबाग आबादी है। उक्त खसरों की किस्म आबादी में होने के क्रम में पूर्व में जोन द्वारा की गई मिश्रित प्रयोजनार्थ कार्यवाही वर्तमान में मान्य नही की जा सकती है। उक्त भूमि की किस्म आहाताबाग आबादी होने के क्रम में मुख्य नगर नियोजक कार्यालय द्वारा जारी आदेश दिनांक 27.11.2019 की पालना में उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ ही माना जा सकता है एवं नियमानुसार उक्त भूमि पर केवल जविप्रा अधिनियम की धारा 54(ई) के तहत् ही कार्यवाही की जा सकती है। उक्त किस्म के खसरें प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग पर स्थित है जो कि मास्टर विकास योजना में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू—उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग के खसरें में केवल खसरा नं. 299 ही गै.मु.चाही व जाव के अंतर्गत प्रस्तावित है किन्तु उक्त भूमि का अल्प भाग ही व्यावसायिक भू—उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित हो रहा है जिसमें निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही हो रहा है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के आस—पास हुए कमिटमेंट के अनुसार प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार 120 फीट ही माना जाना उचित होगा। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में 40 फीट एवं दक्षिणी भाग में 25 फीट पर सडक दर्शित है जो कि पूर्व कमिटमेंट में प्रस्तावित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग में स्थित अधिकांश खसरें की किस्म आहाताबाग आबादी की भूमि में प्रस्तावित होने के क्रम में विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 07 से 11 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ सम्पूर्ण भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी में प्रस्तावित पूर्व कमिटमेंट की 25 फीट सडक का अल्प भाग प्रश्नगत भूमि से प्रभावित है। उक्त सडक का मार्गाधिकार नियोजन की दृष्टि से 30 फीट रखा जावें, ताकि दक्षिण में स्थित योजनाओं को न्यूनतम 30 फीट पहुंच उपलब्ध [illegible] सके।
2. जोनल विकास योजना की 36 मीटर, प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में [illegible] 12 मीटर तथा दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 25 फीट सडक को 30 फीट (9 मी[illegible] मा[illegible]धिकार में आ

Signature valid
Digitally signed by [illegible]
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 [illegible]0:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 3. प्रश्नगत भूमि में स्थित गै.मु.चाह की खसरें की भूमि को सैटबेक का भाग मानते हुए उक्त भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु छूट प्रदान करते हुए समतुल्य राशि ली जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किये जावें। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. 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–03 (382/21.01.2025)</u>

विषयः– श्री दीपक पंजाबी पुत्र श्री मनोहर पंजाबी द्वारा ग्राम–रामसिंहपुरा उर्फ धौलाई, तहसील–सांगानेर के खसरा नम्बर 580/300 कुल किता 01 रकबा 0.0331 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत्।	जोन–08

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री दीपक पंजाबी पुत्र श्री मनोहर पंजाबी।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–रामसिंहपुरा उर्फ धौलाई, तहसील–सांगानेर के खसरा नम्बर 580/300 कुल किता 01 रकबा 0.0331 हैक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			580/300	0.0331	चाही 3	
			कुल किता 01 कुल रकबा 0.0331 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			580/300	0.0331		
			कुल किता 01 कुल रकबा 0.0331 हैक्ट.			
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–रामसिंहपुरा उर्फ धौलाई, तहसील–सांगानेर के खसरा नम्बर 580/300 कुल किता 01 रकबा 0.0331 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2022-23/102282 दिनांक 05.02.2024 को आवेदक श्री दीपक पंजाबी पुत्र श्री मनोहर पंजाबी के पक्ष में पारित किया गया।			–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
11.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड (आवासीय)	–
14.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड (आवासीय)	–
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 आवासीय दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना के अनुसार किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि के सामने वर्तमान में लगभग साढे दस मीटर मार्गाधिकार उपलब्ध है जिसमें से लगभग 13 फीट चौडाई में डामर सडक निर्मित है, से पहुंच मार्ग 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।		
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 के कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने वर्तमान में लगभग साढे दस मीटर मार्गाधिकार उपलब्ध है जिसमें से लगभग 13 फीट चौडाई में डामर सडक निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि से एच.टी.लाईन/एल.टी. लाईन नहीं गुजर रही है। आवेदित भूमि के 500 मीटर रेडियस की परिधि में पॉवर लाईन एवं 60 फीट अथवा अधिक चौडाई की सडक उपलब्ध है। आवेदित भूमि वर्तमान में मौके पर रिक्त है, चारदीवारी निर्मित है।	–
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं	संलग्न है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

	मानचित्र		
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
31.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (62/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	318.86
2.	12.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	12.14
3.	खसरे का कुल क्षेत्रफल	331.00

32.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि ली जानी है।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नही।	—
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 की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
37.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 96/एन पर की गई है।		
38.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u>		

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग खसरा नंबर 356/1 पर चालू 9 मीटर बी.टी रोड से मौके पर विद्यमान 12 मीटर सडक से हो रहा है। आवेदित भूमि को उक्त खसरें की 12 मीटर सडक में से उत्तर दिशा की ओर डामर निर्मित लगभग साढे 10 मीटर मार्गाधिकार उपलब्ध है जिसमें से लगभग 13 फीट चौडाई में डामर निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध होना उल्लेखित किया गया है। आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित खसरा संख्या 413/300, 414/300, तथा पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा संख्या 410/300 के पूर्व में जविप्रा द्वारा पट्टें जारी किये जा चुके है एवं आवेदित भूमि कें सामनें निर्मित बी.टी रोड खसरा संख्या 300 का ही भाग है, पहुंच मार्ग हेतु प्राप्त होने वाली आवेदित भूमि का आशिंक भाग खातेदारी के नाम दर्ज है। जोन द्वारा 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निशुल्क समर्पित किये जाने हेतु आवेदक को सूचित किया गया था, किन्तु उक्त सडक के निशुल्क समर्पण हेतु आवेदक द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत नही कर आयुक्त महोदया को पत्र प्रेषित कर उक्त खसरों पर पूर्व में भी अधिकाश पट्टें जारी किये गये है, का उल्लेख किया गया। अतः पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग 12 मीटर पहुँच सडक से प्रभावित है। उक्त भाग की भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित खसरा संख्या 412/300 एवं 414/300 की भूमि किस्म गै.मु जविप्रा के नाम दर्ज है तथा पृष्ठ संख्या 23/सी पर संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में 4 बहुमंजिला ईमारतो का निर्माण दर्शित है, किन्तु ... के संबध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त कमिटमेंट की समिति ... के उपरांत ही

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट एवं एजेण्डा में क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना वर्णित पृष्ठ संख्या 62/सी पर अंकित नही है। जोन द्वारा पीटी सर्वे को योजना मानचित्र अनुसार प्रस्तुत किया गया है एवं उक्त मानचित्र पर क्षेत्रफल विश्लेषण अंकित नही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में समक्ष स्तर पर प्रमाणित करते हुए योजना मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में प्राप्त सी.डी. में ले–आउट 12 मीटर सडक से प्रभावित का क्षेत्रफल 12.14 वर्गमीटर के स्थान पर 12.71 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की जॉच कर उक्त 12 मीटर चौडी सडक प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक 3 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. 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।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. योजना में भूखण्डों 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 विचार विमर्श विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि के सामने विद्यमान 12 मीटर पहुँच सडक के मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
2. प्रश्नगत भूमि के आस पास हुए कमिटमेंट की पुनः सुनिश्चितता किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा राजस्व शाखा के समक्ष अधिकारी द्वारा खसरें की सीमा को प्रमाणित करवाते हुए ले–आउट मानचित्र में क्षेत्रफल विश्लेषण अंकित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक 3 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जावें।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–04 (382/21.01.2025)

RajKaj Ref No.: 13185163

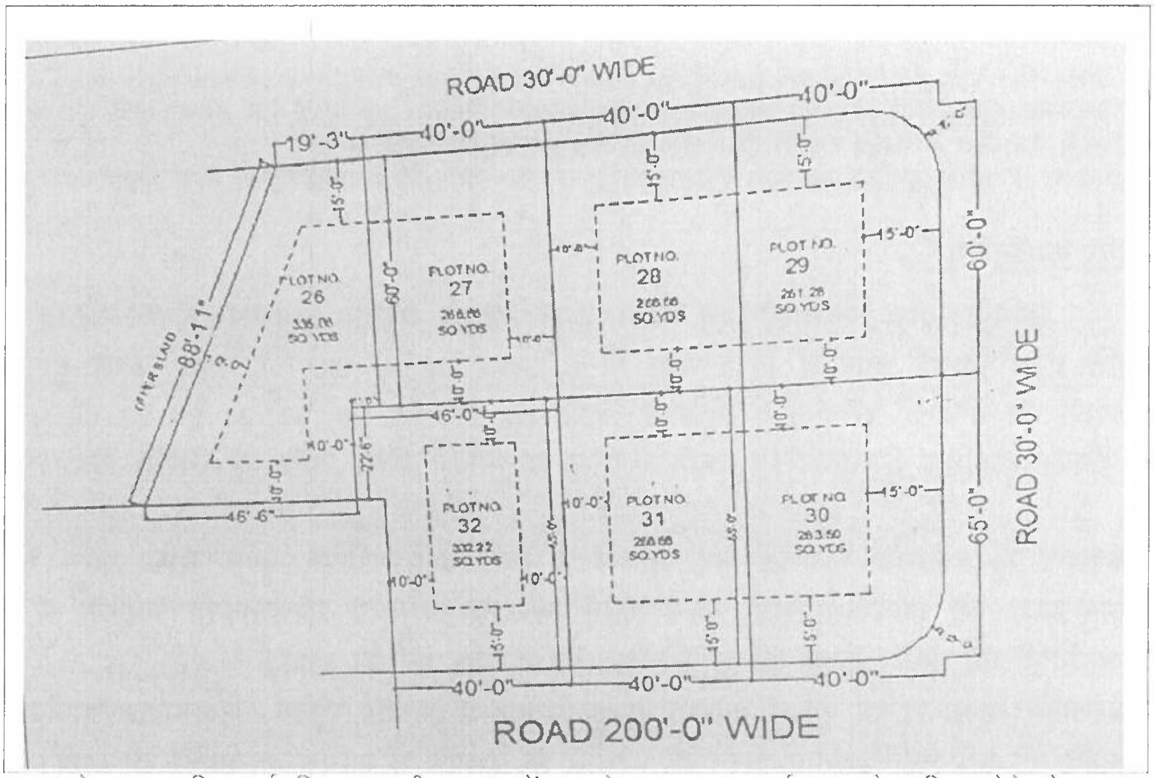
विषयः— निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32 का पुनर्गठन करने बाबत्।	जोन—09

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—</u>

1. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 26 क्षेत्रफल 335.08 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 30.01.2003 को श्री अशोक शर्मा पुत्र स्व श्री रामेन्द्र सिंह शर्मा के नाम जारी की गयी थी।
2. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 27 क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 28.01.2003 को श्री अनिल कुमार शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र सिंह शर्मा के नाम जारी की गयी थी।
3. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 28 क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 28.01.2003 को श्रीमती रेणू शर्मा पत्नि श्री अनिल कुमार शर्मा के नाम जारी की गयी थी।
4. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 29 क्षेत्रफल 261.83 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 28.01.2003 को अजय शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र सिंह शर्मा के नाम जारी की गयी थी। तत्तपश्चात उक्त भूखण्ड का बैचान होने पर जोन कार्यालय द्वारा दिनांक 21.11.2024 को श्रीमती सरला पत्नि स्वं श्री अजय शर्मा एवं श्री राघव शर्मा एवं अवधेश शर्मा पुत्रान् स्वं श्री अजय शर्मा के नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया है।
5. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 30 क्षेत्रफल 283.50 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 30.01.2003 को श्रीमती इन्दु शर्मा पत्नि श्री अशोक कुमार सिंह शर्मा के नाम जारी की गयी थी।
6. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 31 क्षेत्रफल 288.88 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 30.01.2003 को श्री अजय शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र सिंह शर्मा के नाम जारी की गयी थी। तत्तपश्चात उक्त भूखण्ड का बैचान होने पर जोन कार्यालय द्वारा दिनांक 21.11.2024 को श्रीमती सरला पत्नि स्वं श्री अजय शर्मा एवं श्री राघव शर्मा एवं अवधेश शर्मा पुत्रान् स्वं श्री अजय शर्मा के नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया है।
7. निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 32 क्षेत्रफल 332.22 वर्गगज की लीजडीड दिनांक 28.01.2003 को श्रीमती रेणू शर्मा पत्नि श्री अनिल कुमार शर्मा के नाम जारी की गयी थी।
8. आवेदकगण श्रीमती इन्दु शर्मा पत्नि श्री अशोक कुमार शर्मा, श्री अशोक शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र शर्मा, अनिल कुमार शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र सिंह शर्मा, श्रीमती रेणू शर्मा पत्नि श्री अनिल कुमार शर्मा, श्रीमती सरला पत्नि स्वं श्री अजय शर्मा, श्री राघव शर्मा पुत्र श्री स्वं श्री अजय शर्मा, अवधेश शर्मा पुत्रान् स्वं श्री अजय शर्मा द्वारा भूखण्ड संख्या 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32 कुल क्षेत्रफल 2034.28 वर्गगज का पुर्नगठन किये जाने हेतु ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
9. नोटशीट के पैरा .... /एन पर जोन कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
10. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना—पत्र के साथ भूखण्ड संख्या 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32 का पुर्नगठन स्थल मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, जिनके अनुसार भूखण्ड संख्या 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32 की स्थिति निम्नानुसार है :—

अनुमोदित मानचित्र अनुसार भू.स. 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved



11. उपरोक्त प्रस्तावित पुर्नगठित आवासीय भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।
12. पुर्नगठित भूखण्ड पर भवन विनियम के अनुसार सैटबेक देय होगे।

अतः प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बीपीसी–एलपी की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकगण श्रीमती इन्दु शर्मा पत्नि श्री अशोक कुमार शर्मा, श्री अशोक शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र शर्मा, अनिल कुमार शर्मा पुत्र स्वं श्री रामेन्द्र सिंह शर्मा, श्रीमती रेणू शर्मा पत्नि श्री अनिल कुमार शर्मा, श्रीमती सरला पत्नि स्वं श्री अजय शर्मा, श्री राघव शर्मा पुत्र श्री स्वं श्री अजय शर्मा, अवधेश शर्मा पुत्रान् स्वं श्री अजय शर्मा द्वारा भूखण्ड संख्या 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32 कुल क्षेत्रफल 2034.28 वर्गगज का पुर्नगठन हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी बीपी/जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पुनर्गठित भूखण्ड का मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। उक्त मानचित्र जोन में पदस्थापित अभियांत्री शाखा से प्रमाणित होना अनिवार्य है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत भूमि पर पूर्व जारी लीजडीड पर बकाया शुल्क, रिंजशन चार्जेज आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. भूखण्ड संख्या 26 के जारी साईट प्लान में 30 फीट सडक की ओर 15 फीट एवं अन्य तीन ओर 10–10 फीट सैटबेक अंकित है तथा भूखण्ड संख्या 27, 28 के जारी साईट प्लान में 30 फीट सडक की ओर 15 फीट तथा दों ओर 10–10 फीट अंकित है, भूखण्ड संख्या 29 (कार्नर) 30 फीट सडक की ओर 15–15 फीट तथा एक ओर 10 फीट अंकित, भूखण्ड संख्या 30 (कार्नर) 30 फीट एवं 200 फीट सडक की ओर 15–15 फीट तथा एक ओर 10 फीट अंकित है, भूखण्ड संख्या 31 सडक 200 फीट की ओर 15 फीट तथा दों ओर 10–10 फीट अंकित है। भूखण्ड संख्या 32 सडक 200 फीट की ओर 15 फीट शेष तीन तरफ 10–10 फीट अंकित कर जारी किये गये है।

   वर्तमान में आवेदकों द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड पर 30 फीट सडक की ओर 20–20 फीट एवं 200 फीट सडक की ओर 30 फीट एवं अन्य सभी ओर 20–20 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है, जो नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

5. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में प्रश्नगत योजना के सुविधा क्षेत्र की भूमि प्रस्तावित है। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा जोन द्वारा प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड पर पृथक–पृथक खातेदार का हिस्से का अंकन करते हुए जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी की योजना गुरूकुल के भूखण्ड संख्या 26, 27, 28, 29, 30, 31 एवं 32 का पुनर्गठन कर एकल मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा/जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे एकीकरण/संशोधन की कार्यवाही का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि की मूल योजना में एकीकरण हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि का भौतिक कब्जा जोन द्वारा प्राप्त किया जावें।
6. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
7. पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 फीट व अन्य सभी ओर न्यूनतम 20 फीट कायम किये जावें।
8. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
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 के 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।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–05 (382/21.01.2025)

विषयः– मैसर्स विनायक एसोसियेटस जरिये पार्टनर श्री विष्णु कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल ... 1547,	**जोन–11**

RajKaj Ref No.: 13185163

<table>
<tr><td colspan="4">जयपथ, बरकत नगर, टोंक फाटक, जयपुर द्वारा ग्राम मदरामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 91 रकबा 0.02 हैक्ट., खसरा नम्बर 92 रकबा 0.43 हैक्ट., खसरा नम्बर 93 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नम्बर 96 रकबा 0.49 हैक्ट., खसरा नम्बर 97 रकबा 0.18 हैक्ट., कुल किता 05 कुल रकबा 1.1300 हैक्टयर भूमि पर निजी खातेदारी की की आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td></tr>
<tr><td colspan="4">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th>विवरण</th><th>पृष्ठ सं.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td>मैसर्स विनायक एसोसियेटस जरिये पार्टनर श्री विष्णु कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता, पता–1547, जयपथ, बरकत नगर, टोंक फाटक, जयपुर।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td>ग्राम–मदरामपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 91 रकबा 0.02 हैक्ट., खसरा नम्बर 92 रकबा 0.43 हैक्ट., खसरा नम्बर 93 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नम्बर 96 रकबा 0.49 हैक्ट., खसरा नम्बर 97 रकबा 0.18 हैक्ट., कुल किता 05 कुल रकबा 1.1300 हैक्टयर।</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.</td><td rowspan="2">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>90बी से पूर्व</td><td><table><tr><th>खसरा नं.</th><th>क्षेत्रफल है.</th><th>किस्म</th></tr><tr><td>91</td><td>0.02</td><td>गै.मु खड्डा</td></tr><tr><td>92</td><td>0.43</td><td>चाही–3, जाव–3</td></tr><tr><td>93</td><td>0.01</td><td>गै.मु. चाह</td></tr><tr><td>96</td><td>0.49</td><td>चाही–3</td></tr><tr><td>97</td><td>0.18</td><td>बारानी–3</td></tr><tr><td colspan="3">कुल किता 05 कुल रकबा 1.1300 वर्गमीटर</td></tr></table></td><td>—</td></tr>
<tr><td>90बी के पश्चात</td><td><table><tr><th>खसरा नं.</th><th>क्षेत्रफल है.</th><th rowspan="6">जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</th></tr><tr><td>91</td><td>0.02</td></tr><tr><td>92</td><td>0.43</td></tr><tr><td>93</td><td>0.01</td></tr><tr><td>96</td><td>0.49</td></tr><tr><td>97</td><td>0.18</td></tr><tr><td colspan="3">कुल किता 05 कुल रकबा 1.1300 वर्गमीटर</td></tr></table></td><td>—</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td>प्रश्नगत भूमि वर्ष–2010 में कुल 6.76 हैक्ट् के धारा 90बी के आदेश कासियान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री प्रमोद अग्रवाल पुत्र श्री नाथूनाम अग्रवाल व कालूराम पुत्र लालाराम के नाम से जारी है।
प्रश्नगत भूमि उक्त आदेश में से ग्राम–मदरामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 91 रकबा 0.02 हैक्ट., खसरा नम्बर 92 रकबा 0.43 हैक्ट., खसरा नम्बर 93 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नम्बर 96 रकबा 0.49 हैक्ट., खसरा नम्बर 97 रकबा 0. 18 हैक्ट., कुल किता–05 कुल रकबा 1.1300 हैक्टयर भूमि का भाग है। उक्त के पश्चात पत्रावली में प्राप्त दस्तावेज अनुसार उक्त भाग की भूमि को मैसर्स एरिस्टोक्रेटिक वेवर्स एल.एल.पी. के बोर्ड रेज्यूलिसन दिनांक 19.03.2024 को मैसर्स विनायक एसोसियेटस जरिये पार्टनर श्री विष्णु कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता को विक्रय पत्र दिनांक 27.03. 2024 के माध्यम से बेचान किया गया।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td>आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>19.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td>आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>20.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td>अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>21.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td>प्लाटेड ले–आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td>22.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए</td><td>आवासीय प्लाटेड ले–आउट</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

	/3बी/3सी		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
23.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
24.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
25.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	—
26.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार किसी भी सडक से प्रभावित है।	—
27.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
28.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
29.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय दर्शित है। जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
31.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
32.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना राजस्व नगर की 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि ग्रेवल सड़क निर्मित है।	—
33.	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			
34.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
35.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	आवेदक द्वारा प्रस्तुत गूगल मानचित्र संलग्न है।	—
36.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि को मौके पर जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना "राजस्व नगर" की 12 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 12 मीटर सड़क में आने वाली भूमि आवेदक द्वारा सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।	—
37.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
38.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

39. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (49/सी)

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	6858.79	60.70
2.	इन्फार्मल कॉमर्शियल	226.07	02.00
	योग (1–2)	**7084.86**	**62.70**
3.	पार्क	565.07	5.00
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	60.00	0.54
5.	पी.यू.	10.00	0.09
6.	योजना सड़क	3580.07	31.68
	योग (3–6)	**4215.14**	**37.30**
	कुल क्षेत्रफल	**11300.00**	**200.01**

40.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
41.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू है।	—
42.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
43.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/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।	—
44.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

45. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 65/एन पर की गई है।

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

1. प्रकरण की धारा 90–बी की कार्यवाही कुल क्षेत्रफल 6.76 हैक्ट. दिनांक 28.05.2010 को कासियान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. रजि. नं. 17–15296/1998 जरिये डारेक्टर श्री प्रमोद अग्रवाल पुत्र श्री नाथूलाल अग्रवाल निवासी–जयपुर एवं कालूराम पुत्र लालाराम जाति–बैरवा निवासी–जयपुर के पक्ष में जारी की गई थी। तद्पश्चात दिनांक 27.03.2024 को मैसर्स एरिसटोकेटिक वेंन्चर्स एलएलपी द्वारा मैसर्स विनायक एसोसियेटस जरिये पार्टनर श्री विष्णु कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता को बेचान किया गया है। प्रश्नगत भूमि में से खसरा सं. 91 गै.मु.खड्ड़ा के नाम दर्ज है जिसे जविप्रा में गै.मु. दर्ज किया गया है। पूर्व में एक अन्य प्रकरण में गै.मु.खड्ड़ा की भूमि को परिवर्तित नही किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा खसरा नं. 91 की भूमि पर सड़क व आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत भूमि कुल क्षेत्रफल 6.76 हैक्ट.की धारा 90बी की भूमि का भाग है। उक्त भूमि में से अल्प भाग पर प्रश्नगत भूमि के क्रेता द्वारा योजना प्रस्तावित की गई है। राज्य सरकार द्वारा पूर्व दिये गये मार्गदर्शन के क्रम में विक्रय पत्र के द्वारा बेचान की गई भूमि तथा क्रेता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन पर अग्रिम कार्यवाही किये जाने की अनुमति प्रदान की गई है, किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा क्रय की गई भूमि के क्षेत्रफल अनुसार टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार योजना प्रस्तावित की गई है। जिसमें आवेदक द्वारा केवल 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार मूल धारा 90बी अनुसार 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र व 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना राजस्व नगर की 12 मीटर चौडी ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध होना बताया गया है, पत्रावली में संलग्न गुगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में भी सड़क दर्शित है। उक्त सड़क किसी योजना का भाग है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है एवं पत्रावली में संलग्न गुगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की भूमि पर बहुमंजिला इमारतें [illegible] होना दर्शित होता है, उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा आस–पास के कमिटमेंट को भी नही दर्शाया [illegible] है। उक्त सड़क धारा 90बी/ए से पूर्व निजी खातेदारी में गै.मु.सड़क का [illegible] पश्चात गै.मु. अंकित किया गया है। वर्तमान में उक्त गै.मु.सड़क की भूमि [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

मान सडक के अनुसार 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। रिकॉर्ड शाखा में उपलब्ध दस्तावेज अनुसार उक्त सडक के दूसरी ओर अनुमोदित योजना के मानचित्र में योजना की सीमा भिन्न अंकित की गई है। अतः उक्त गै.मु.रास्ते की भूमि का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया जाना है अथवा अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर किया जाना है के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. बिन्दु सं. 03 पर सडक मार्गाधिकार का निर्धारण के पश्चात् उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. पत्रावली में सर्वे मानचित्र को कनिष्ठ अभियंता द्वारा सत्यापित नही किया गया है। अतः आवेदित भूमि की मौके अनुसार एवं पहुंच मार्ग की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में भूखण्ड संख्या 14 से 31 तक सडक की लंबाई लगभग 109.61 वर्गमीटर प्राप्त होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त 9 मीटर सडक को 12 मीटर किये जाने अथवा रि–प्लानिंग किये जाने के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान में SWM को भूखण्ड संख्या 68 एवं पार्क के मध्य दर्शाया गया है। पार्क तथा भूखण्ड के मध्य 3 मीटर लेन का अंकन नही किया गया है साथ ही क्षेत्रफल विश्लेषण में मोबाईल टॉवर को सम्मिलित नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त SWM की भूमि को नियमित आकार में प्रस्तुत नही किया गया है। अतः उक्त की पूर्ति किये जाने के पश्चात ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा सीमा व योजना सीमा एक प्रस्तावित नही की गई है। जोन द्वारा प्रस्तावित योजना धारा 90बी के आदेश अनुसार प्रस्तुत किया गया है। योजना में अतिरिक्त भूमि है अथवा नही के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। अतः योजना सीमा के पश्चात् खसरा सीमा में आ रही अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया 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।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि गै.मु. खड्डा प्रतिबंधित श्रेणी के अंतर्गत नही आता है। जिसे आवासीय के अंतर्गत माना जा सकता है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण की धारा 90–बी की कार्यवाही दिनांक 28.05.2010 को की गई है। जिस पर टाउनशिप पॉलिसी–2002 के प्रावधान लागू किया जावेगा। आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना 62.70 : 37.30 के अनुपात में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के 2 हैक्ट से कम के प्रावधान के अनुसार प्रस्तावित की गई है, जो कि नियमानुसार नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 04, 05, 07 व 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि की पहुंच मार्ग की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रस्तावित योजना में पार्क तथा भूखण्ड के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जावें एवं SWM की भूमि को नियमित आकार में प्रस्तावित किया जावें।
3. प्रकरण में आवेदक के क्षेत्रफल के क्रम में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अनुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60 प्रतिशत रखते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

5. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. 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।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–06 (382/21.01.2025)

विषयः– श्रीमती सरिता मित्तल पत्नी श्री दीपक मित्तल जाति महाजन, द्वारा ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 464/460 रकबा 0.0750 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.0750 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती सरिता मित्तल पत्नी श्री दीपक मित्तल जाति महाजन, निवासी प्लॉट नं. 04, मोती नगर, सुखिया, तहसील सांगानेर जिला जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 464/460 रकबा 0.0750 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.0750 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			464/460	0.0750	चाही 1	
			कुल किता–01 कुल रकबा 0.0750 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात्	464/460	0.0750	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			कुल किता–01 कुल रकबा 0.075 हैक्टेयर			
8.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 464/460 रकबा 0.0750 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.0750 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 07.02.2022 को श्रीमती सरिता मित्तल पत्नी श्री दीपक मित्तल जाति महाजन, निवासी प्लॉट नं. 04, मोती नगर, सुखिया, तहसील सांगानेर जिला 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 प्लाटेड ले–आउट है।		एकल पट्टा ले–आउट प्लान			–
13.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल पट्टा ले–आउट प्लान			–

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 ग्रामीण दर्शित है।	–
15.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का 30 मीटर [illegible] सहारे 15 मीटर गहराई तक [illegible] आवासीय दर्शित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	—
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित 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 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 जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30 मीटर निर्मित सड़क 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।	नही।	—
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 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
30.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (63/सी)**		

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी में
1	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	750.00
2	आवासीय एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	750.00

31.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/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.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (145/एन) पर की गई है।		

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

1. प्रकरण मे धारा 90ए आदेश दिनांक 07.02.2022 को जारी किये जा चुके है। अतः धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03. 2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 30 मीटर की सड़क से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना में दर्शित उक्त सड़क के एलाइनमेन्ट व सर्वे मानचित्र में दर्शित सड़क के एलाइनमेन्ट में भिन्नता है। आवेदित भूमि के ले–आउट प्लान में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क का एलाइनमेन्ट मौका स्थिति व उक्त सड़क पर पूर्व में किये गये कमिटमेन्ट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। आवेदित भूमि के समीप स्थित खसरा नम्बर 463/460, 465/462 की लीजडीड पूर्व मे मौका स्थिति के अनुसार जारी की जा चुकी है। उक्त प्रकरण को बी.पी.सी. एल.पी. की 330वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 मे रखा जाकर प्रश्नगत सडक का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम रखे जाने का निर्णय लिया गया था, परन्तु जारी साईट प्लान अनुसार जोनल विकास योजना का अलाईमेन्ट कायम नही रखा गया था। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित 30 मीटर सेक्टर रोड से प्रभावित खसरा नम्बर 455/391, 479/391, 481/392 व 457/453 किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के नाम धारा 44 के तहत समर्पित किये गये है। जोन द्वारा उक्त खसरों का परिवर्तन/जविप्रा के नाम दर्ज कब की गई है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रकरण में प्रश्नगत सडक के अलाईमेन्ट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि आवेदक से सड़क हेतु निःशुल्क समर्पण करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 479/391 एवं 455/391 किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक मौके पर निर्मित है। अतः उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. ई.सी. की 233वीं बैठक दिनांक 30.7.2021 में निर्णय लिया गया है कि 750 वर्गमीटर व इससे अधिक के समस्त प्रयोजन के एकल भूखण्डों में सेक्टर रोड के विकास पर होने वाला व्यय सेक्टर रोड पर खुलने वाले फ्रन्टेज के आधार पर वसूल करने के संबंध में निर्णय लिया गया है। उक्त प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने के संबंध में निर्णय अपेक्षित है।
6. 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।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. 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 प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व पूर्व जारी पट्टों की मौका स्थिति का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श उपरान्त 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 06 मान्य करते

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रकरण जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें। पूर्व में मौका स्थिति अनुसार जारी आवेदित भूमि के समीप स्थित खसरा नम्बर 463/460, 465/462 की लीजडीड को उक्त प्रकरणों में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार संशोधित किया जाकर जोनल विकास योजना कीसडक के अलाईन्मेंट से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि आवेदक द्वारा सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. 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—07 (382/21.01.2025)</u>

विषयः— ए.वी. डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री महेन्द्र विजय पुत्र श्री राम गोपाल विजय व हेमराज यादव पुत्र श्री बिरजू लाल यादव द्वारा ग्राम अभयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा 758 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा 762 रकबा 0.1500 हैक्ट., खसरा 766 रकबा 0.1400 हैक्ट., खसरा 771 रकबा 0.0100 हैक्ट., खसरा 772/1 रकबा 0.0600 हैक्ट., खसरा 1116/759 रकबा 0.0110 हैक्ट., खसरा 1118/761 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा 1120/767 रकबा 0.0385 हैक्ट., खसरा 1122/770 रकबा 0.0080 हैक्ट., खसरा 1124/773 रकबा 0.0275 हैक्ट., कुल किता 10 कुल रकबा 0.5250 हैक्ट.भूमि पर इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउस **प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत।**	जोन—11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	ए.वी. डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री महेन्द्र विजय पुत्र श्री राम गोपाल विजय व हेमराज यादव पुत्र श्री बिरजू लाल यादव।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम अभयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा 762 रकबा हैक्ट., खसरा 766 रकबा 0.140	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

			771 रकबा 0.0100 हैक्ट., खसरा 772/1 रकबा 0.0600 हैक्ट., खसरा 1116/759 रकबा 0.0110 हैक्ट., खसरा 1118/761 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा 1120/767 रकबा 0.0385 हैक्ट., खसरा 1122/770 रकबा 0.0080 हैक्ट., खसरा 1124/773 रकबा 0.0275 हैक्ट., कुल किता 10 कुल रकबा 0.5250 हैक्ट.।			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	—
			758	0.0400	चाही 1	
			762	0.1500	चाही 1	
			766	0.1400	चाही 1	
			771	0.0100	गै.मु.चाह	
			772/1	0.0600	चाही 1	
			1116/759	0.0110	चाही 1	
			1118/761	0.0400	चाही 1	
			1120/767	0.0385	चाही 1	
			1122/770	0.0080	गै.मु.गूण	
			1124/773	0.0275	चाही 1	
			कुल किता 10	कुल रकबा 0.5250		
		90ए के पश्चात	758	0.0400	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ	—
			762	0.1500		
			766	0.1400		
			771	0.0100		
			772/1	0.0600		
			1116/759	0.0110		
			1118/761	0.0400		
			1120/767	0.0385		
			1122/770	0.0080		
			1124/773	0.0275		
			कुल किता—10 कुल रकबा 0.5250 हैक्ट.			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

26.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम अभयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा 758 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा 762 रकबा 0.1500 हैक्ट., खसरा 766 रकबा 0.1400 हैक्ट., खसरा 771 रकबा 0.0100 हैक्ट., खसरा 772/1 रकबा 0.0600 हैक्ट., खसरा 1116/759 रकबा 0.0110 हैक्ट., खसरा 1118/761 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा 1120/767 रकबा 0.0385 हैक्ट., खसरा 1122/770 रकबा 0.0080 हैक्ट., खसरा 1124/773 रकबा 0.0275 हैक्ट., कुल किता 10 कुल रकबा 0.5250 हैक्ट. भूमि का इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश क्रमांक दिनांक 25.11.2024 को ए.वी. डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री महेन्द्र विजय पुत्र श्री राम गोपाल विजय व हेमराज यादव पुत्र श्री बिरजू लाल यादव के पक्ष में पारित किया गया।	–
27.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउस	–
28.	आवेदित उपयोग	वेयर हाउस	–
29.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
30.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
31.	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			
32.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
33.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
34.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
35.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 में दक्षिणी रिंग रोड के कोरीडोर से प्रभावित है [illegible] क्षेत्र [illegible] विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 7'	–
36.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।	वर्गमीटर भाग रिंग रोड की प्रस्तावित सर्विस रोड से प्रभावित है।	
37.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
38.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
39.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
40.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.8.2020 के अनुसार सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन प्लान्टेशन जोन एवं ईकोलॉजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 एवं जी–2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगें।	

पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु

41.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट व प्रस्तुत एजेण्डा, अनुसार आवेदित भूमि को रिंग रोड़ परियोजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जो कि वर्तमान में 20 मीटर चौड़ी है एवं बी.टी. निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
42.	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

43.	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 व माउण्ड्री वॉल निर्मित है।	–
44.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
45.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा की अनुमोदित रिंग रोड परियोजना से लगते हुये स्थित है।	–
46.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

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

48. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (18 / सी)

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए आदेश अनुसार क्षेत्रफल	5250.00
2.	रिंग रोड़ की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	750.26
3.	खसरो में कम उपलब्ध क्षेत्रफल	272.35
4.	वेयर हाउस एकल पट्टे हेतु शेष क्षेत्रफल	4227.39

49.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
50.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
51.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लेय है।	—
52.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क / 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।	—
53.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

54. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>**पत्रावली के पैरा 12 / एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में वेयर हाउस हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। वर्तमान में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार सामान्य वेयर हाउसिंग / गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन, प्लान्टेशन जोन एवं ईकोलॉजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 एवं जी–2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को रिंग रोड़ परियोजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क जो कि वर्तमान में 20 मीटर चौड़ी है एवं बी.टी. निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त बी.टी. सड़क खसरा नं. 775, 773, 772, 783, 784, 765 किस्म गै.मु.(जविप्रा के नाम दर्ज) में से गुजर रही है। उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूखण्ड में खसरा नं 771 किस्म गै.मु. चाह की भूमि आ रही है। अतः खसरा नं 771 किस्म गै.मु. चाह की भूमि को सैटबेक का भाग मानते हुए उक्त खसरें [illegible] हेतु प्रस्तावित किया जाना उचित होगा है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 272.35 [illegible] की सीमा में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

उपलब्ध नही है। अतः प्रकरण में उक्त भाग को छोडते हुये मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में आवेदित भूमि रिंग रोड़ की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से प्रभावित है। आवेदक द्वारा उक्त 30 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. 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। रिंग रोड परियोजना अनुसार उक्त 30 मीटर सडक का 20 मीटर जविप्रा द्वारा पूर्व में रिंग रोड परियोजना में अवाप्त किया जा चुका है शेष रही 10 मीटर भूमि ही आवेदक से अवाप्त की जानी है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 30 मीटर सडक में आवेदक की भूमि 10 मीटर से अधिक है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की लगभग 14.28 प्रतिशत भूमि सडक से प्रभावित है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर रीको के प्रचलित भवन विनिमय अनुसार रखा 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 रीको भवन विनियम 2021 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 रिंग रोड परियोजना की बाहरी 30 मीटर सर्विस सडक का 20 मीटर का भाग जविप्रा द्वारा पूर्व में रिंग रोड परियोजना में अवाप्त किया जा चुका है वर्तमान में शेष रही 10 मीटर भूमि ही आवेदक से अवाप्त की जानी है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 30 मीटर सडक में आवेदक की भूमि 10 मीटर से अधिक अंकित की गई है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 व 07 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ खसरें में उपलब्ध भूमि का ही इन्फास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. आवेदित भूखण्ड में खसरा नं 771 किस्म गै.मु. चाह की भूमि को सैटबेक का भाग मानते हुए उक्त खसरें को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा आवेदित भूमि के रिंग रोड़ की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से प्रभावित भूमि को 10 मीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः जॉच की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि का 10 मीटर से प्रभावित भाग के क्षेत्रफल की गणना की जावें एवं उक्त भाग 10 प्रतिशत से अधिक प्राप्त होने की स्थिति में आवेदक को नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के एवज में लेय राशि में समानुपात में छूट दी जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में रिंग रोड़ की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर रीको के प्रचलित भवन विनिमय अनुसार रखा जावें।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. 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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

	मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स प्रचलित रीको भवन विनियम के अनुसार देय होगें।
8.	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 संख्या:–08 (382/21.01.2025)

विषयः– श्रीमती दीपिका बैद पत्नी श्री ऋषभ बैद एवं श्रीमती रूपांशी सिंघल पत्नी श्री मनीष अग्रवाल द्वारा ग्राम किशनपुरा उर्फ खातीपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 871/532 रकबा 0.32 हैक्ट़ कुल किता 1 कुल रकबा 0.32 हैक्ट भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती दीपिका बैद पत्नी श्री ऋषभ बैद एवं श्रीमती रूपांशी सिंघल पत्नी श्री मनीष अग्रवाल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम किशनपुरा उर्फ खातीपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 871/532 रकबा 0.32 हैक्ट़ कुल किता 1 कुल रकबा 0.32 हैक्ट			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			871/532	0.32	बारानी–2	
		90बी के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			871/532	0.32	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम किशनपुरा उर्फ खातीपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 871/532 रकबा 0.32 हैक्ट़ कुल किता 1 कुल रकबा 0.32 हैक्ट भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 29.12.2023 को श्रीमती दीपिका बैद पत्नी श्री ऋषभ बैद एवं श्रीमती रूपांशी सिंघल पत्नी श्री मनीष अग्रवाल। के पक्ष मे जारी किये गये।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ			
6.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस 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 प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
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 संबंधित बिन्दु

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एवआईजेड दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एवआईजेड एवं आंशिक आवासीय (कमिटमेंट्स) दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित जोनल विकास योजना 16 की किसी भी सडक से प्रभावित नही 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 नही है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 एवआईजेड भू–उपयोग में फार्म हाउस 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 को ग्राम कपूरावाला से पंवालिया जाने वाली ग्रामीण बी.टी. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है एवं 12 मीटर का ROW उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से साटे 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 मोके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।		–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

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 (25/सी)**

क्र.सं.	**भू–उपयोग/प्रयोजन**	**क्षेत्रफल (व.मी.)**
1.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	3200.00
2.	18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	361.33
3.	फार्म हाउस एकल पट्टे हेतु कुल क्षेत्रफल	2838.67

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा	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।	नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार छूट चाही गई 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 नहीं है।	—

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 68/एन पर की गई है।

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

1. उक्त धारा 90ए का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम कपूरावाला से पंवालिया जाने वाली ग्रामीण बी.टी. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जिसका ROW 12 मीटर में उपलब्ध है। उक्त विद्यमान सडक ग्राम चक नं. 12 के ख.नं. 01 किस्म बारानी एवं ग्राम पांवालिया के ख.नं. 16 किस्म गै.मु.रास्ता में स्थित है। उक्त रास्ते का कुछ भाग निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08. 2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा उक्त विद्यमान सडक को न्यूनतम 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु सं. 02 पर वर्णित विद्यमान सडक पर पूर्व में हुए कमिटमेंट के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त सडक को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः उक्त के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. बिन्दु सं. 03 के मार्गाधिकार में आर रही भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में पूर्व अनुमोदित य[illegible] [illegible] प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–16 में आवेदि[illegible] भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड एवं आंशिक आवासीय (कमिट[illegible] पूर्व अनुमोदित योजना श्री राम सिटी के मध्य औवरलेप के संबं[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है तथा उक्त आदेशानुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना प्रस्तावित है कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ—पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में प्राप्त सी.डी. में ले–आउट प्लान में सम्पूर्ण आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 3203.72 वर्गमीटर प्राप्त होता है जबकि 90–ए आदेश अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 3200.00 वर्गमीटर है। अतः 90–ए आदेश अनुसार आवेदित भूमि का मौका अनुसार जॉच कर उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा 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।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम कपूरावाला से पंवालिया जाने वाली ग्रामीण बी.टी. सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है जिसका ROW 12 मीटर में उपलब्ध है। उक्त विद्यमान सडक ग्राम चक नं. 12 के ख.नं. 01 किस्म बारानी एवं ग्राम पांवालिया के ख.नं. 16 किस्म गै.मु.रास्ता में स्थित है। प्राप्त प्रस्ताव में उक्त सडक को अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य करने हुए विचार विमर्श विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 04 से 07 को मान्य करते हुये निम्न शर्तो के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत भूमि को प्राप्त विद्यमान 12 मीटर सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावें एवं उक्त सडक के मध्य से आवेदक की ओर 9 मीटर भूमि में आ रही प्रश्नगत भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. आवेदित भूमि एवं पूर्व अनुमोदित योजना श्री राम सिटी के मध्य औवरलेप के संबंध में जोन स्तर पर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 90–ए आदेश अनुसार आवेदित भूमि के क्षेत्रफल का मौका अनुसार जॉच कर उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। उक्त के संबंध मे राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के क्रम में आवेदक से शपथ–पत्र लिया जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

9. 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 संख्या:—09 (382/21.01.2025)

विषय:— निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रेवेन्यू रेजीडेन्सी के रिटेल मार्केट भूखण्ड क्षेत्रफल 1565.95 वर्गगज का एकल भूखण्ड के रूप में पट्टा जारी किये जाने के संबंध में निर्णय बाबत।	जोन—11

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:—

1. राजस्व ग्राम पीपला भरत सिंह, तहसील सांगनेर में स्थित निजी खातेदारी की आवासीय योजना रेवेन्यू रेजीडेन्सी का ले—आउट प्लान अनुमोदन उपरांत दिनांक 12.09.2009 को जारी किया गया। योजना के अनुमोदित मानचित्र की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 143/सी पर संलग्न है।
2. अनुमोदित योजना मानचित्र में क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:—

क्र.सं.	भू—उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1	आवासीय	45411.88	57.99
2	रिटेल कॉमर्शियल	1565.95	2.00
3	रोड	25954.73	33.15
4	पार्क/फेसिलिटी	5364.44	06.86
	कुल क्षेत्रफल	787297.00	100.00

सैक्टर व्यावसायिक की स्थिति :—

क्र.सं.	भू—उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1.	खातेदार का 25 प्रतिशत वाणिज्यिक क्षेत्र	750.00	25.00
2.	सैक्टर रोड	2250.00	75.00
	कुल क्षेत्रफल	3000.00	100.00
	योजना का कुल क्षेत्रफल	81297.00 (68000.00 वर्गमीटर)	

3. विकासकर्ता द्वारा योजना के रिटेल कॉमर्शियल भूखण्ड क्षेत्रफल 1565.95 वर्गगज का आवंटन पत्र श्रीमती भंवरी देवी पत्नि श्री दुर्गाप्रसाद एवं प्रवीण कुमार, संजय, राजीव गंगवाल पुत्रान श्री ताराचंद गंगवाल के पक्ष में जारी किया गया है, जिनके द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का एकल भूखण्ड के रूप में पट्टा जारी किये जाने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र में ऑन लाईन आवेदन किया गया है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त व बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड की नापे मौके पर अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार उपलब्ध है।
5. प्रश्नगत रिटेल मार्केट भूखण्ड योजना में आन्तरिक विकास कार्यों के एवज में रहन रखा गया था, जो कि दिनांक 08.11.2024 को रहन मुक्त किया जा चुका है।
6. पूर्व में वर्ष 2015 में योजना के प्रश्नगत भूखण्ड का एकल पट्टा जारी किये जाने के संबंध में मार्गदर्शन हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी शाखा व निदेशक (नगर आयोजना) को प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में योजना की मूल पत्रावली के पैरा 130ध्एन पर निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :—

"यह योजना वर्ष 2008 में अनुमोदित है। अनुमोदित मानचित्र पृष्ठ संख्या 30/सी में प्रश्नगत भूखण्ड रिटेल मार्केट (प.म. खुदरा व्यवसायिक) हेतु दर्शाया गया है। मौका रिपोर्ट पैरा 119/एन अनुसार ... प्रभावी टाउ... पॉलिसी के लिए जारी राज्यादेश कमांक एफ—55 (310)/एस.ई./स्था.नि./ज.सा.रो./2005/12260—13538 दिनांक 11.02.05 के अनुसार "भविष्य में स्वीकृत की जानी वाली निजी विकासकर्ताओं/खातेदारों

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

व्यवसायियों के लिए 2 प्रतिशत क्षेत्र रखा जाना प्रावधानित है, ताकि प्रत्येक कॉलोनी में घर–घर में दुकानों का निर्माण रोकने में मदद मिल सके।" इस भूमि में अनुमोदित मानचित्र में दर्शित व्यवसायिक भूखण्ड का एकल पट्टा जारी किया जाना उचित नही है। अतः खुदरा व्यवसायिक के इस भूखण्ड में सड़क की ओर पार्किंग हेतु 20 फीट व शेष ओर 10 फीट सेट बैंक छोड़कर आवेदक से खुदरा व्यवसायिक की दुकानों हेतु प्रस्ताव लिया जाकर अग्रिम विचार किया जाना सुसंगत है।" .

7. पत्रावली पुनः मार्गदर्शन हेतु भिजवाये जाने पर बीपीसी एलपी शाखा व निदेशक (नगर आयोजना) द्वारा योजना की मूल पत्रावली के पैरा 134/एन निर्देश प्रदान किये गये कि "तत्समय प्रभावी टॉउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजना मे खुदरा व्यवसाय हेतु अनुमोदित भूखण्ड का एकल पट्टा विलेख दिया जाना प्रावधानित नहीं है। इस भूखण्ड में सड़क की ओर 20 फीट व शेष ओर 10 फीट क्षेत्र पार्किंग व सेटबेक हेतु छोड़कर, आवेदक खुदरा व्यवसायिक के लिये 10 फीट X 10 फीट की दुकानों के प्रस्ताव का मानचित्र अनुमोदित करवा सकता है, तत्पश्चात प्रत्येक दुकान के लिए पृथक–पृथक पट्टा विलेख जारी किये जा सकते है।" उक्त निर्देश का अनुमोदन पैरा 141/एन पर आयुक्त महोदय द्वारा भी किया गया है।

8. वर्तमान में आवासीय योजनाओं में रिटेल कामर्शियल के संबंध में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.02.2023 प्रभावी है, जिसके अन्तर्गत निम्नानुसार प्रावधान है :–

"The provision of informal shops shall be 10 such shops for every 100 Residential plots. with minmum area 9 SqM and Maximum 15 SqM which shall be used for Dairy, confectionary, vegetables, seasonal/ morning market etc informal shops shall be permissible on preferably minimum 12 m wide road (if 12 m road is not available then informal commercial block may be proposed on 9 m wide road).

In case of planning for small informal shops, provision of parking in front of informal shops shall be provided, the percentage of land used for such parking in the planning shall be considered as a part of commercial area.

In case of single lease deed of informal commercial block construction parameters shall be applicable as per Building Bye Laws with the condition that requirement of informal shops shall be provided as far as possible on ground floor, if more no. of shops is required as per norms, then permission may be given to provide informal shops on first floor also. Maximum height of such informal block shall be 15 M or as per building bye laws whichever is less.

In previsouly approved layouts if developer wants to change planning of Informal shops as per above parameter (keeping 10 shops instead of 20 shops for every 100 plots) then he may be allowed to provide the same and the balance area reserved for informal shops may be allowed to be used for club house or other public amenities for which no additional charges will be levied. This provision will not be applicable in cases where lease deed for Informal commercial is issued."

अतः प्रकरण से संबंधित तथ्यों व नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.02.2023 में उल्लेखित प्रावधान के दृष्टिगत निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रेवेन्यू रेजीडेन्सी के रिटेल मार्केट भूखण्ड क्षेत्रफल 1565.95 वर्गगज का एकल भूखण्ड के रूप में पट्टा जारी किये जाने के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में जारी मानचित्र राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश से पूर्व वर्ष–2019 का होने के क्रम में आवासीय योजना रेवेन्यू रेजीडेन्सी में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूमि (रिटेल मार्केट) के स्थान पर एकल पट्टा का अनुमोदन नही किये जाने का निर्णय लिया गया।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

एजेण्डा संख्या:—10 (382/21.01.2025)

विषयः— श्री रामनाथ यादव, श्री गंगाराम यादव, नारायण लाल यादव पुत्रांन श्री गुन्नाराम यादव, श्री घासीराम यादव, श्री सुवालाल यादव, गोपाल यादव पुत्रांन, रामदेव यादव, एवं श्री हनुमान सहाय यादव, श्री रामसिंह यादव, श्री नानूराम यादव पुत्रांन धन्नाराम यादव राजस्व ग्राम बीड हाथोज तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 299/219 रकबा 1.6335 हैक्टे, 320/222 रकबा 0.7431 हैक्टे, 323/221 रकबा 0.0443 हैक्टे, 326/224 रकबा 0.12 हैक्टे. 317/222 रकबा 0.08 हैक्टे. 298/219 रकबा 0.083 हैक्टे. 295/220 रकबा 1.0865 हैक्टे. 297/219 रकबा 0.054 हैक्टे. 318/222 रकबा 0.04 हैक्टे. 325/224 रकबा 0.2416 हैक्टे कुल किता 10 कुल रकबा 4.126 हैक्टे. **भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन—12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री रामनाथ यादव, श्री गंगाराम यादव, नारायण लाल यादव पुत्रांन श्री गुन्नाराम यादव, श्री घासीराम यादव, श्री सुवालाल यादव, गोपाल यादव पुत्रांन, रामदेव यादव, एवं श्री हनुमान सहाय यादव, श्री रामसिंह यादव, श्री			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम बीड हाथोज तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 299/219 रकबा 1.6335 हैक्टे, 320/222 रकबा 0.7431 हैक्टे, 323/221 रकबा 0.0443 हैक्टे, 326/224 रकबा 0.12 हैक्टे. 317/222 रकबा 0.08 हैक्टे. 298/219 रकबा 0.083 हैक्टे. 295/220 रकबा 1.0865 हैक्टे. 297/219 रकबा 0.054 हैक्टे. 318/222 रकबा 0.04 हैक्टे. 325/224 रकबा 0.2416 हैक्टे कुल			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्टे.	किस्म	—
			299/219	1.6335	बारानी—1	
			320/222	0.7431	चाही—2	
			323/221	0.0443	बारानी—1	
			326/224	0.12	चाही—2	
			317/222	0.08	चाही—2	
			298/219	0.083	बारानी—1	
			295/220	1.0865	बारानी—2	
			297/219	0.054	बारानी—1	
			318/222	0.04	चाही—2	
			325/224	0.2416	चाही—2 बा. जाव	
		90ए के पश्चात्	299/219	1.6335	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			320/222	0.7431		
			323/221			
			326/224	0.12		
			317/222	0.08		
			298/219	0.083		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

		295/220 — 1.0865 297/219 — 0.054 318/222 — 0.04 325/224 — 0.2416 कुल किता — रकबा 4.126 हैक्ट. — आवासीय प्रयोजनार्थ	
25.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम बीड हाथोज तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 299/219 रकबा 1.6335 हैक्टे, 320/222 रकबा 0.7431 हैक्टे, 323/221 रकबा 0.0443 हैक्टे, 326/224 रकबा 0.12 हैक्टे. 317/222 रकबा 0.08 हैक्टे. 298/219 रकबा 0.083 हैक्टे. 295/220 रकबा 1.0865 हैक्टे. 297/219 रकबा 0.054 हैक्टे. 318/222 रकबा 0.04 हैक्टे. 325/224 रकबा 0.2416 हैक्टे कुल किता 10 कुल रकबा 4.126 हैक्टे. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 06.11.2024 को श्री रामनाथ यादव, श्री गंगाराम यादव, नारायण लाल यादव पुत्रांन श्री मुन्नाराम यादव, श्री घासीराम यादव, श्री सुवालाल यादव, गोपाल यादव पुत्रांन, रामदेव यादव, एवं श्री हनुमान सहाय यादव, श्री रामसिंह यादव, श्री [illegible]	–
26.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
27.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
28.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
29.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
30.	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			
31.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
32.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर प्लान 2025 मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
33.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान [illegible] अनुसार भू–उपयोग आवासीय एव [illegible] व्यावसायिक दर्शित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

34.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है एवं जोनल प्लान 11 बी की 48 मीटर व 60 मीटर सडक से 20547.47 व.मी. भूमि प्रभावित है।	—
35.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
36.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
37.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
38.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—04 (DPCR) के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	
39.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
40.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान बी.टी. सडक 50 फीट से पहुँच मार्ग उपलब्ध है तथा जोनल की 60 मीटर व 48 मीटर जो आवेदक द्वारा लगभग 900 मीटर की दूरी में 80 फीट चौडाई से भी पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	—
41.	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			
42.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि मौके पर तीन मकान निर्मित है।	—
43.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
44.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
45.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

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

47. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (71/सी)**

क्षेत्रफल विश्लेषण			
क्र.स.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
1	आवासीय	8966.96	59.41
2	रिटेल कॉमर्शियल	301.28	02.00
3	पार्क	769.74	05.10
4	ठोस कचरा प्रबंधन	68.29	00.45
5	मोबाईल टावर	17.37	00.12
6	रोड	4970.26	32.93
	कुल स्कीम एरिया	15093.90	100.00

(ii) सेक्टर कॉमर्शियल का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है:–

क.सं.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
1.	खातेदार का व्यावसायिक क्षेत्रफल	4825.12	19.02
2.	जविप्रा का व्यावसायिक क्षेत्रफल	00	00
3.	सेक्टर रोड का क्षेत्रफल	20547.47	80.98
4.	सेक्टर रोड व व्यावसायिक पट्टी का कुल क्षेत्रफल	25372.59	100.00
	कुल भूमि क्षेत्रफल (ए+बी)	40466.49	
	लैण्ड लॉस	793.51	
	90ए क्षेत्रफल	41260.00	

48.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
49.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	—
50.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
51.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/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।	—
52.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

53. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:</u>–पत्रावली के पैरा 59/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान [illegible] मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सड़क निजी खातेदारी के खसरा नं. [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

है। उक्त सडक को प्रश्नगत योजना में घुमाव देते हुए 12 मीटर के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने एवं उक्त सडक का मार्गाधिकार निर्धारण करने एवं निर्धारण करने के पश्चात् उक्त सडक को आम रास्ते के रूप में दर्ज करने हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. बिन्दु सं. 01 पर अंकित पहुँच मार्ग को प्रश्नगत योजना में घुमावदार करते हुए 12 मीटर के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक को योजना में सीधा कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश मे सम्मिलित खसरा नम्बर 317/222 कि किस्म वर्तमान जमाबंदी मे चाही–2 निजी खातेदार के नाम दर्ज है। प्रकरण मे धारा 90ए के आदेशों मे सम्मिलित अन्य सभी खसरों का नामान्तरण जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज किया जा चुका है। अतः प्रकरण मे खसरा नम्बर 317/222 के संबंध मे जोन द्वारा संबंधित तहसील को पत्र के माध्यम से उक्त खसरे का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. बी.पी.सी. (एल.पी.) की 363वीं बैठक दिनांक 13.08.2024 के एजेण्डा संख्या 06 के बिन्दु संख्या 4 में "प्रश्नगत भूमि में से सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी पृथक करने पर योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. के कम होता है। पूर्व में एक अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के कम में प्रश्नगत योजना में भी 2 हैक्ट. तक के प्रावधान लागू किये जावें।" निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए की भूमि 2 हैक्ट. से अधिक है किन्तु विकासकर्ता द्वारा योजना में सैक्टर सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्रफल को कम करने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल 1.97 हैक्ट. रहने से 2 हैक्ट. तक की योजना के प्रावधान अनुसार योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि सेक्टर सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। जिसके कम में विकासकर्ता द्वारा सेक्टर व्यावसायिक 75:25 के अनुपात में प्रस्तावित किये गये है। आवेदित भूमि के सैक्टर सडक एवं सैक्टर व्यावसायिक के कुल क्षेत्रफल का अत्याधिक भाग जोनल विकास योजना की सडकों से प्रभावित होने के कारण योजना में जविप्रा हेतु सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय नही है। अतः प्रस्तावित योजना में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक व 60 मीटर सडक के जंक्शन पर सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. सी–11 के स्थान पर आवसीय भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन द्वारा प्रस्तुत जेड.एल.सी. मे अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि को 793.51 वर्गमीटर भाग लैण्ड लॉस के रूप मे दर्शाया गया है, जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में उक्त लैण्ड लॉस भाग का अंकन नही है। प्रकरण में उक्त भाग को छोडते हुये मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित योजना का क्षेत्रफल 1.5 हैक्ट. है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम 2 मोबाईल टॉवर रखे जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा योजना मे एक मोबाईल टॉवर प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना मे एक अन्य मोबाईल टॉवर भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. 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।

10. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे मौके पर तीन मकान निर्मित है, उक्त निर्मित भवन के संबंध मे पृथक से जविप्रा भवन विनियम–2020 के अनुसार जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर व 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडकों से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टे से कम होने के क्रम [illegible] मे राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

14. भूखण्ड 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 जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान बी.टी. सडक 50 फीट से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक निजी खातेदारी के खसरा नं. 183/01 किस्म बारानी–02 में निर्मित दर्शित है। उक्त सडक को प्रश्नगत योजना में घुमाव देते हुए 12 मीटर के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर व 60 मीटर सडक एवं उक्त सडकों के सैक्टर कॉमर्शियल भू–पट्टी से प्रभावित है। आवेदित भूमि का अत्यधिक भाग सडकों के अंतर्गत होने के कारण जविप्रा हेतु सैक्टर व्यावसायिक भूमि प्राप्त प्राप्त नही हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04, 06 से 12 को मान्य करते हुये केवल खसरें में उपलब्ध भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. जोनल विकास योजना की 48 मीटर व 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे खसरा नम्बर 317/222 के संबंध मे जोन द्वारा संबंधित तहसील को पत्र के माध्यम से उक्त खसरे का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई निजी खातेदारी के खसरा नं. 183/01 से पहुँच मार्ग का मार्गाधिकार अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त सडक को योजना में सीधा प्रस्तावित किया जावें। उक्त मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. बिन्दु सं. 02 में अंकित सडक को राजस्व रिकॉर्ड में आम रास्ते के रूप में दर्ज करने हेतु जोन द्वारा तहसील कार्यालय को पत्र लिखा जावें एवं उक्त सडक में आ रहे अन्य खसरें की भूमि को भी सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड के सामने स्थित जोनल विकास योजना की सडक का क्षेत्रफल ही सैक्टर व्यावसायिक गणना में ली जावें। उक्तानुसार ही जविप्रा एवं आवेदक के मध्य 75 : 25 का अनुपात कायम किया जावें।
6. बिन्दु 02 व 04 में हो रहे संशोधन का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रस्तावित योजना में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक व 60 मीटर सडक के जंक्शन पर सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. सी–11 के स्थान पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में नियमानुसार 2 मोबाईल टावर कायम किया जावें।
9. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किये जावें।
10. आवेदित भूमि मे हो रहे निर्माण के संबंध में पृथक से जविप्रा भवन विनियम–2020 के अनुसार जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
11. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. 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–11 (382/21.01.2025)

विषयः–सिस्टर मारिस पुत्री श्री चक्को मेथ्यू निवासी खीस्त राजा आश्रम मदार अजमेर हॉल निवासी 3, बंसत विहार निवारू रोड सेंट टेरेसा स्कूल झोटवाडा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू तहसील जयपुर के ख.नं. 425/679 रकबा 2.0234 हैक्टयर भूमि में संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल) प्रयोजनार्थ 90ए की स्वीकृति बाबत्।	जोन–12

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. सिस्टर मारिस पुत्री श्री चक्को मेथ्यू निवासी खीस्त राजा आश्रम मदार अजमेर हॉल निवासी 3, बंसत विहार निवारू रोड सेंट टेरेसा स्कूल झोटवाडा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू तहसील जयपुर के ख.नं. 425/679 रकबा 2.0234 हैक्टयर भूमि में संस्थानिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लोक सूचना दिनांक 09.02.2023 को जारी की गई। जिसके संबंध में कोई आपति प्राप्त नहीं हुई।
2. आवेदक द्वारा दिनांक 27.12.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संस्थानिक प्रयोजन में संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल) प्रयोजन हेतु निवेदन किया गया है।
3. **मास्टर विकास योजना–2011**:– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।
4. **मास्टर विकास योजना–2025**:– मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।
5. **जोनल प्लान 11बी**:– मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है। जोनल प्लान–11बी की 18 मीटर सडक से प्रभावित है।
6. **पहुंच मार्ग**:– कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जो कि मौके पर लगभग 4.50 मीटर बी.टी सडक निर्मित है।
7. कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि पर सेन्ट टेरेसा सीनियर सैकण्डरी स्कूल संचालित है। मौके पर 4 बिल्डिंग ब्लॉक में बेसमेन्ट, ग्राउण्ड +3 भवन निर्मित है। जिसमें लगभग 19670.45 व.मी. बिल्टअप निर्मित है तथा पश्चिमी पार्ट में सैटबेक में निर्माण किया हुआ है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर कार्यालय निदेशक माध्यमिक शिक्षा राजस्थान बीकानरे के पत्र दिनांक 26.06.13 के द्वारा उक्त विद्यालय को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

जोन का प्रस्ताव :–

- मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है जिसमें डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में सीनियर सैकण्डरी स्कूल अनुज्ञेय गतिविधि है। जिस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.5 हैक्टयर एवं न्यूनतम मार्गाधिकार 24मीटर एवं अधिक दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 10.08.20 के अनुसार भी व्यावसायिक/संस्थागत/ औद्योगिक उपयोग की योजना/एकल भूखण्ड क्षेत्रफल हेतु 2 हैक्टयर से अधिक किन्तु 4 हैक्टयर तक के प्रकरणों हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 24मीटर दर्शित है। परन्तु प्रकरण में आवेदित भूमि को 18मीटर जोनल विकास योजना की सडक से ही पहुंच मार्ग उपलब्ध है। अतः उक्त प्रकरण में आवेदित भूमि को न्यूनतम 24मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध नही है।
- अतः प्रकरण में संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल) हेतु संपरिवर्तन 90ए की कार्यवाही किये जाने पर निर्णय लिये जाने हेतु बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

प्रकरण में बीपीसी–एलपी द्वारा परिक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

प्रकरण आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत सीनियर सैकेण्डरी स्कूल अनुमत करने से संबंधित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के बिन्दु संख्या 10.1.1 पर अंकित तालिका के क्रम संख्या 37 पर सीनियर सैकेण्डरी स्कूल को न्यूनतम 5000 वर्गमीटर क्षेत्रफल एवं 24 मीटर सडक पर अनुज्ञेय दर्शाया गया है। नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार 2 हैक्टेयर से 4 हैक्टेयर तक के एकल पट्टों हेतु न्यूनतम 24 मीटर सडक होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2.0234 हैक्टयर है। अतः उपरोक्त के क्रम मे विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार संस्थागत प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के 2 हैक्टेयर से 4 हैक्टेयर तक के क्षेत्रफल के एकल भूखण्डों हेतु न्यूनतम 24 मीटर पहुँच सडक होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2.0234 हैक्टयर है तथा वर्तमान में 18 मीटर से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। मौके पर प्रश्नगत भूमि पर सीनियर सैकण्डरी स्कूल संचालित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मौके पर प्रश्नगत भूमि पर सीनियर सैकण्डरी स्कूल संचालित होने के दृष्टियाः प्रकरण में 18 मीटर सडक पर सीनियर सैकण्डरी विद्यालय अनुज्ञेय किये जाने की स्वीकृति हेतु प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार को पहुँच मार्ग में शिथिलता दिये जाने हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–12 (382 / 21.01.2025)</u>

विषयः– आवेदक श्री पवन कुमार सेवलिया पुत्र श्री प्रकाश सेवलिया निवासी 3 / 185, हाउसिंग बोर्ड झुन्झुनू जिला झुन्झुनू व श्री विजय कुमार पुत्र श्री भानाराम मौर्या निवासी बख्तावरपुरा झुन्झुनू द्वारा ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 796 / 11 रकबा 0.30 हैक्ट खानं 12 रकबा 0.70 हैक्ट खनं 14 रकबा 0.35 हैक्ट व अ.नं. 980 / 15 रकबा 0.11 हैक्ट कुल किता 4 रकबा 1.55 हैक्टयर में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है।	जोन–12

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. आवेदक श्री पवन कुमार सेवलिया पुत्र श्री प्रकाश सेवलिया निवासी 3 / 185, हाउसिंग बोर्ड सुन्सुनू जिला झुन्झुनू व श्री विजय कुमार पुत्र श्री भानाराम मौर्या निवासी बख्तावरपुरा झुन्झुनू द्वारा ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 796 / 11 रकबा 0.39 हेक्ट, खन 12 रकबा 0.70 हैक्ट. ख.नं. 14 रकबा 0.35 हेक्ट. व ख.नं. 986 / 16 रकबा 0.11 हैक्ट कुल किता 4 रकबा 1.55 हैक्टयर में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लोक सूचना दिनांक 07.11.2024 को जारी की गई। जिसके संबंध में कोई आपति प्राप्त नहीं हुई।
2. मास्टर विकास योजना–2011 ग्रामीण स्थित है। मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित ग्रामीण स्थित है।
3. मास्टर विकास योजना 2025 मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एवआईजेड दर्शित है।
4. जोनल प्लान 16 आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है। जोनल प्लान 16 अनुसार कोई सडक नहीं गुजर रही है।
5. पहुंच मार्ग आवेदित भूमि की जविप्रा की योजना गगन विहार की 18.00 मीटर सड़क (मोके पर बी.टी. सड़क निर्मित) से एवं 12.00 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08. 20 के अनुसार 2 हैक्टयर तक के औद्योगिक संपरिवर्तन हेतु 18 मीटर मार्गाधिकार आवश्यक है।

6- मास्टर विकास योजना 2025 की डीपीसीआर के अनुसार यू–3 [illegible] लागू गतिविधियां अनुज्ञेय होगी। जिसके अनुसार "Non polluting Eco friendly industries (area [illegible] less than 1.0 ha) may be considered by the statutory committee".

7. आवेदक द्वारा औद्योगिक श्रेणी में आयुर्वेदिक मेडिसिन (Without Boiler) [illegible] में ली जावेगी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

बाबत् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्योगी के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 07.03.16 के अनुसार आयुर्वेदिक मेडिसिन (Without Boiler) उद्योग ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है।

अतः प्रकरण में मास्टर प्लान में दर्शित उपयोग यू–3 एचआईजेड क्षेत्र में औद्योगिक श्रेणी में आयुर्वेदिक मेडिसिन (Without Boiler) उद्योग हेतु संपरिवर्तन 90ए की कार्यवाही किये जाने पर निर्णय लिये जाने हेतु बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रस्तावित भूमि के आस–पास के कमिटमेंट के संबंध मे जोन द्वारा मानचित्र/टिप्पणी अंकित नही की गई है। जोन द्वारा प्रस्तुत जोनल विकास योजना की पार्ट प्रति अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण–पश्चिम दिशा में खसरा नं. 74 में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना गगन विहार स्थित है। आवेदित भूमि की जविप्रा की योजना गगन विहार की 18.00 मीटर सड़क (मौके पर बी.टी. सड़क निर्मित) से एवं 12.00 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 18 मीटर एवं 12 मीटर सडक व पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना गगन विहार में दर्शित 18 मीटर एवं 12 मीटर सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है। उक्त 12 मीटर सडक खसरा नं. 34 किस्म गै.मु.नाली (एरिगेशन विभाग के नाम दर्ज) पर स्थित है। उक्त 12 मीटर सडक गैर मु.नाली का भाग होने के क्रम में उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्राप्त गूगल अनुसार पूर्व अनुमोदित योजना की 18 मीटर सडक के पश्चात् आवेदक की भूमि है। उक्त भाग में सडक का मार्गाधिकार निर्धारित नही है। उक्त सडक की भूमि निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। अतः प्रस्तावित 18 मीटर पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. बिन्दु सं. 01 में 18 मीटर सडक को मान्य किये जाने की स्थिति में जोन स्तर पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु सं. 01 पर अंकित गै.मु.नाली पर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के अनुसार उक्त गै.मु.नाली. के खसरें के दोनों ओर बफर के रूप में सडक प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। नियमानुसार उक्त गै.मु.नाली की भूमि पर न्यूनतम 6 मीटर बफर रखे जाने का प्रावधान है। अतः बफर के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न गूगल मानचित्र में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग पूर्व अनुमोदित योजना का भाग अंकित हो रहा है। जोन द्वारा अनुमोदित योजना की प्रति सुपरइम्पोज करते हुए संलग्न नही की गई है। अतः उक्त के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है, मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पीटी सर्वे को सुपरइम्पोज करते हुए ले–आउट मानचित्र के रूप में प्रस्तुत किया गया है। अतः जोन द्वारा पृथक से ले–आउट मानचित्र पर सुपरईम्पोज करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 के यू–3 एचआईजेड भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 डीपीसीआर के अनुसार यू–3 एचआईजेड भू–उपयोग के अंतर्गत "Non polluting Eco friendly industries (area not less than 1.0 ha) may be considered by the statutory committee". **का उल्लेख किया गया है। आवेदक द्वारा औद्योगिक श्रेणी में आयुर्वेदिक मेडिसिन (Without Boiler) उद्योग के उपयोग में ली जावेगी बाबत् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्योगी के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 07.03.16 के अनुसार आयुर्वेदिक मेडिसिन (Without Boiler) उद्योग ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है। उक्त [illegible] आवेदित**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

भूमि का क्षेत्रफल 1.55 हैक्टयर है एवं आवेदित भूमि को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार प्रश्नगत भूमि के पश्चिम–दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 34 किस्म गै.मु.नाली (एरिगेशन विभाग के नाम दर्ज) को 12 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है।

अतः प्रकरण में औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की स्वीकृति प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया एवं जोन उपायुक्त को प्रश्नगत भूमि के पश्चिम–दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 34 किस्म गै.मु.नाली के खसरें के पश्चात् नियमानुसार न्यूनतम 6 मीटर सडक बफर के रूप में कायम करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–13 (382 / 21.01.2025)

विषयः–आवेदक मैसर्स मार्लसबोरो इण्डस्ट्रीज एलएलपी पंजीकृत पता–ए–333 (सी) रोड नं. 17, विश्वकर्मा इंडस्ट्रीयल एरिया जयपुर राजस्थान जरिये साझेदार श्री देवेश यादव पुत्र श्री संजय यादव द्वारा ग्राम जाहौता तहसील रामपुरा डाबडी के ख.न. 2562 / 2526 रकबा 0.1538 हैक्ट., ख.नं. 1776 / 2363 रकबा 0.0900 हैक्ट., ख.नं. 2522 / 1775 रकबा 0.3784 हैक्ट., ख.नं. 2524 / 1778 रकबा 0.1800 हैक्ट., ख.नं. 2556 / 2523 रकबा 0.1916 हैक्ट., ख.नं. 2558 / 2525 रकबा 0.1663 हैक्ट. व ख.नं. 2560 / 2527 रकबा 0.1475 हैक्ट. कुल किता 07 रकबा 1.3076 हैक्टयर में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है।	जोन–12

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक मैसर्स मार्लसबोरो इण्डस्ट्रीज एलएलपी पंजीकृत पता–ए–333 (सी) रोड नं. 17, विश्वकर्मा इंडस्ट्रीयल एरिया जयपुर राजस्थान जरिये साझेदार श्री देवेश यादव पुत्र श्री संजय यादव द्वारा ग्राम जाहौता तहसील रामपुरा डाबडी के ख.न. 2562 / 2526 रकबा 0.1538 हैक्ट., ख.नं. 1776 / 2363 रकबा 0.0900 हैक्ट., ख.नं. 2522 / 1775 रकबा 0.3784 हैक्ट., ख.नं. 2524 / 1778 रकबा 0.1800 हैक्ट., ख.नं. 2556 / 2523 रकबा 0.1916 हैक्ट., ख.नं. 2558 / 2525 रकबा 0.1663 हैक्ट. व ख.नं. 2560 / 2527 रकबा 0.1475 हैक्ट. कुल किता 07 रकबा 1.3076 हैक्टयर में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लोक सूचना दिनांक 21.11.2024 व 09.12.24 को जारी की गई। जिसके संबंध में कोई आपति प्राप्त नहीं हुई।
2. मास्टर विकास योजना–2011 :– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि ग्रामीण स्थित है।
3. मास्टर विकास योजना–2025 :– मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड दर्शित है।
4. जोनल प्लान 11एः– आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है। जोनल प्लान–11ए अनुसार 75मीटर सडक गुजर रही है।
5. पहुंच मार्ग :– वर्तमान में मौके पर आवेदित भूमि रिक्त है एवं आवेदित भूमि में से एल.टी.लाईन गुजर रही हैं, आवेदित भूमि को जाहोता से जालसू को जाने वाली ग्रामीण सड़क से पँहुच मार्ग उपलब्ध है,जिसकी चौड़ाई वर्तमान में लगभग 50' से 60' फीट उपलब्ध है। वर्तमान में उक्त सड़क का निर्माण कार्य चल रहा है।
6. मास्टर विकास योजना 2025 की डीपीसीआर के अनुसार यू–3 भू–उपयोग में यू–2 भू–उपयोग में लागू गतिविधियां अनुज्ञेय होगी। जिसके अनुसार "Non polluting Eco friendly industries (area not less than 1.0 ha.) may be considered by the statutory committee."
7. आवेदक द्वारा औद्योगिक श्रेणी में (1) Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) (2) Packaging material made from non-asbestoes fibre (3) Biaxially orented PP film along with metalising operations उद्योग के उपयोग में ली जावेगी बाबत् पत्र प्रस्तुत किया गया है। केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्योगो के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 07.03.16 के अनुसार (1) Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) (2) Packaging material made from non-asbestoes fibre (3) Biaxially orented PP film along with metalising operations उद्योग ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है।

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

अतः प्रकरण में मास्टर प्लान में दर्शित उपयोग यू–3 एचआईजेड क्षेत्र में औद्योगिक श्रेणी में (1) Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) (2) Packaging material made from non-asbestoes fibre (3) Biaxially orented PP film along with metalising operations उद्योग हेतु संपरिवर्तन 90ए की कार्यवाही किये जाने पर निर्णय लिये जाने हेतु बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
<u>समिति का निर्णयः–</u> समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 के यू–3 एचआईजेड भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 डीपीसीआर के अनुसार यू–3 एचआईजेड भू–उपयोग के अंतर्गत "Non polluting Eco friendly industries (area not less than 1.0 ha) may be considered by the statutory committee". का उल्लेख किया गया है। केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्योगो के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 07.03.16 के अनुसार (1) Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) (2) Packaging material made from non-asbestoes fibre (3) Biaxially orented PP film along with metalising operations उद्योग ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1.3076 हैक्टयर है। समिति द्वारा नोट किय गया कि प्रश्नगत भूमि हेतु संलग्न पीटी सर्वे के अनुसार प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर से 14 मीटर का ही पहुँच उपलब्ध हो रहा है। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 75 मीटर सडक पर स्थित है तथा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 के अनुसार प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 12 मीटर सडक उपलब्ध हो रही है। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में न्यूनतम पहुँच मार्ग की पुनः सुनिश्चितता किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की स्वीकृति प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–14 (382 / 21.01.2025)</u>

विषयः– श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी ओमप्रकाश मीणा हिस्सा 1/2 एवं श्रीमती ममता देवी पत्नी श्री रूपनारायण मीणा राजस्व ग्राम–खोरामीणा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 96 रकबा 0.02 हेक्टेयर, 97 रकबा 0.40 हेक्टेयर किता–2 रकबा 0.4200 हेक्टेयर भूमि का **फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।**	**जोन–13**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी ओमप्रकाश मीणा हिस्सा 1/2 एवं श्रीमती ममता देवी पत्नी श्री रूपनारायण मीणा	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	राजस्व ग्राम–खोरामीणा, तहसील–[illegible], जिला–जयपुर के [illegible] हेक्टेयर, 97 रकबा 0.40 हेक्टेयर [illegible] रकबा 0.	–

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 [illegible]0:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

			4200 हेक्टेयर			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			96	0.02	बारानी—1	
			97	0.40	बारानी—1	
		90बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			96	0.02	बारानी—1	
			97	0.40	बारानी—1	
9.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम—खोरामीणा, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 96 रकबा 0.02 हेक्टेयर, 97 रकबा 0.40 हेक्टेयर कित्ता—2 रकबा 0. 4200 हेक्टेयर भूमि के धारा 90बी दिनांक 24.08.2007 कुल क्षेत्रफल 0.4200 हेक्टेयर आवेदक श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी ओमप्रकाश मीणा हिस्सा 1/2 एवं श्रीमती ममता देवी पत्नी श्री रूपनारायण मीणा के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
10.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			—
11.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			—
12.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			—
13.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			—
14.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			—
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 ईकोलॉजिकल दर्शित है।			—
16.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग		मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग यू—3 (HIZ) दर्शित है।			—
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ईकॉलोजिकल एवं यू—3 (HIZ) दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है।			—
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार ईकॉलोजिकल भू—उपयोग में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ अनुज्ञेय गतिविधि है। तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्व से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक आंशिक भिन्न दर्शित है। जिससे आवेदक का 51.1 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती 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।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।			—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में रिसोर्ट फार्म हाउस गतिविधि अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जयपुर–दिल्ली हाईवे से नागलतुर्कान को जोडने वाली ग्रामीण सडक पर स्थिति है, जिसका मौकानुसार आर.ओ.डब्ल्यू 10.5 मीटर एवं 3.5 मीटर चौडाई में ग्रेवल सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। मौके पर भूमि रिक्त 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।		
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	–	–
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	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (57/सी)**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	4200.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	**4647.11**
30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	**991.11**
(1) खसरा नम्बर 96 का क्षेत्रफल	291.90
(2) ख.न. 97 में से आवेदक के कब्जे में स्थित भूमि	618.8
(3) ख.न. 97 में से आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित भूमि	80.41
राजस्व मानचित्र में अतिरिक्त भूमि जो आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित भूमि	250.16
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल (4647.11–291.90–618.8–250.16)	**3486.25**

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।	नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार कार्यवाही किया 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।	प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

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 35/एन पर की गई है।		

38. <u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**</u>

1. प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही दिनांक 24.08.2007 को की जा चुकी है। उक्त धारा 90बी की कार्यवाही को एक वर्ष से अधिक का समय होने के क्रम मे जोन द्वारा दिनांक 11.03.2024 को लोक सूचना का प्रकाशन किया जा चुका है। जिसके क्रम मे जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त के संबंध मे कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के में ईकोलॉजिकल एवं मास्टर विकास योजना–2025 में यू–3 (HIZ) दर्शित है। उक्त दोनो भू–उपयोगो मे फार्म हाउस गतिविधि अनुज्ञेय दर्शायी गई है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जयपुर–डिग्गी हाईवे से नांगलतुर्कान को जोडने वाली ग्रामीण सडक जिसका ROW 10.5 मीटर व 3.5 मीटर में ग्रेवल में निर्मित सडक से प्राप्त होता है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का भाग है आवेदित भूमि के सामने सडक मे निहित खसरा नम्बर 108 किस्म गै.मु. रास्ता निजी खातेदारी मे एवं खसरा नम्बर 98 किस्म बारानी–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि मे से सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का खसरा सुपर इमपोज अनुसार क्षेत्रफल 4647.11 वर्गमीटर प्राप्त है जो कि धारा 90बी के आदेश एवं जमाबंदी से 447.11 वर्गमीटर अधिक है। प्रश्नगत प्रकरण मे सडक सीमा में आ रही अतिरिक्त भूमि को छोडते हुए शेष रहे खसरे मे बढ रही भूमि के सम्पूर्ण भाग हेतु आवेदक से राशि ली जानी है अथवा नही के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का खसरा सुपर इम्पोज अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल मे से 991.11 वर्गमीटर भाग 30 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग के खसरा नम्बर 97 मे स्थित भाग मे से 80.41 वर्गमीटर भाग कब्जे से बाहर स्थित है। उक्त के अतिरिक्त खसरें 250.16 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर है। अतः खसरें में उपलब्ध भूमि में से कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष रही भूमि का ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि /3/2010पार्ट–IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर 3 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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 जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जयपुर–डिग्गी हाईवे से नांगलतुर्कान को जोडने वाली ग्रामीण सडक जिसका ROW 10.5 मीटर व 3.5 मीटर में ग्रेवल में निर्मित सडक से प्राप्त होता है। प्रश्नगत सडक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का भाग ह आवेदित भूमि के सामने सडक मे निहित खसरा नम्बर 108 किस्म गै.मु. रास्ता निजी खातेदारी मे एवं खसरा नमबर 98 किस्म बारानी–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया गया। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के सडक से प्रभावित क्षेत्रफल से शेष भाग का क्षेत्रफल धारा 90बी में अंकित कुल क्षेत्रफल से कम प्राप्त होता है। समिति द्वारा विचार विमर्श विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 04, 06 से 08 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ केवल कब्जाशुदा भूमि का ही फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा आवेदित भूमि के बढे हुए क्षेत्रफल के संबंध में आस–पास के खसरों के क्षेत्रफल की पुनः सुनिश्चितता एवं जॉच की जाकर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष रही भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें। 4. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है उक्त के संबंध मे राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के क्रम में आवेदक से शपथ–पत्र लिया जावें। 5. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर 3 मीटर कायम किया जावें। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. 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–15 (382/21.01.2025)

विषयः– श्री दीपक कुमार शर्मा पुत्र श्री कालूराम शर्मा, श्री रामअवतार शर्मा पुत्र श्री भूराराम एवं श्री सत्यनारायण शर्मा पुत्र श्री जगदीश नारायण ग्राम ग्वार जाटान तह. सांगानेर के ख.नं. 480/476 रकबा 0.3027 हैक्ट. भूमि का इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक को नाम	श्री दीपक कुमार शर्मा पुत्र श्री कालूराम शर्मा, श्री रामअवतार शर्मा पुत्र श्री भूराराम एवं श्री सत्यनारायण शर्मा पुत्र श्री जगदीश नारायण	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम ग्वार जाटान तह. सांगानेर के ख.नं. 480/476 रकबा 0.3027 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			480/476	0.3027	बजड–1	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.3027 हैक्ट.		
		90ए/बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			480/476	0.3027	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.3027 हैक्ट.		
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103652 दिनांक 07.11.2024 के द्वारा 0.3027 हैक्ट. बिन्दु संख्या 1 अनुसार			—
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्रयोजन			—
11.	आवेदित उपयोग		**इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्रयोजन**			—
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			—
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान			—
14.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट व चैकलिस्ट के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।			—
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट व चैकलिस्ट के अनुसार यू–2 एव.आई.जेड. दर्शित है।			—
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट व चैकलिस्ट के अनुसार यू–2 एव.आई.जेड. दर्शित है।			—
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।			—
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सर्विस सड़क से प्रभावित है।			—
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की		जोन द्वारा प्रस्तुत [illegible]			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

	सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 490.93 व.मी. है।	
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	अधिसूचना दिनांक 22.08.2023 के अनुसार प्रभावित है।	—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सर्विस सड़क से पहुँच मार्ग 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 दक्षिण दिशा की ओर मौके पर विद्य मान रास्ता दर्शित है, जिसको प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे 12 मीटर दर्शाया गया 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।	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर 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	प्रस्तुत सर्वे मानचित्र के अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा की रिंग रोड परियोजना से लगते हुये स्थित है।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

31. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (85/सी)

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	2344.99
2.	RING ROAD/SERVICE RAOD 30.00 MTR AREA	490.93
3.	EXISTING ROAD 12.00 MTR. AREA	191.08
	TOTAL AREA	3027.00

32.	ले–आउट मे 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।	–
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।	नहीं।	–
36.	राज्य सरकार से स्वीकति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

37. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त 30 मीटर सडक के मार्गाधिकार में से 20 मीटर रिंग रोड परियोजना का भाग है एवं शेष 10 मीटर की चौडाई में भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पण हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में मौके पर विद्यमान सडक स्थित है। उक्त सडक आवेदित भूमि से लगते हुयें निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 13 किस्म चाही–3 मे विद्यमान है। जोन द्वारा उक्त सडक की लम्बाई एवं उक्त सडक के औचित्य के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार मौके पर विद्यमान रास्तों का मार्गाधिकार निर्धारित कर न्यूनतम 18 मीटर रखें जाने का प्रावधान है। प्रकरण में उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाकर नविवि के आदेश 10.08.2020 में अंकित प्रक्रिया अपनाते हुये अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर विकास योजना–2025 की वाल्यूम–4 डी.पी.सी.आर मे वेयर हाउस गतिविधि न्यूनतम 5000 वर्गमीटर एवं 30 मीटर सडक पर अनुज्ञेय दर्शाई गई है एवं नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार वेयर हाउस एकल पट्टा हेतु न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूमि होना आवश्यक है। पूर्व में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय दिनांक 19.05.2022 अनुसार यदि मास्टर विकास योजना द्वारा जारी अनुमत उपयोग एवं राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों में अनुमत उपयोग ... है, ... स्थिति में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश प्रभावी होंगे। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 3027.00 वर्गमी... । अतः उक्त नीतिगत निर्णय के अनुसार प्रकरण में केवल उपयोग अनु... किया ... प्रकरण में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

	न्यूनतम क्षेत्रफल की नही हो रही है। अतः न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति नही होने के क्रम में अनुमत उपयोग किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से कम होने के कारण अनुमोदन की कार्यवाही जविप्रा स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स रिको के भवन विनियम के अनुसार मापदण्ड 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 आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में मौके पर विद्यमान सडक स्थित है। उक्त सडक आवेदित भूमि से लगते हुयें निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 13 किस्म चाही–3 मे विद्यमान है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार मौके पर विद्यमान रास्तों का मार्गाधिकार निर्धारित कर न्यूनतम 18 मीटर रखें जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को रिंग रोड परियोजना की बाहरी 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 की वाल्यूम–4 डी.पी.सी.आर मे वेयर हाउस गतिविधि न्यूनतम 5000 वर्गमीटर एवं 30 मीटर सडक पर अनुज्ञेय दर्शाई गई है किन्तु नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार वेयर हाउस एकल पट्टा हेतु न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूमि होना आवश्यक है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल को मानते हुए प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित उपयोग राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार मास्टर विकास योजना के यू–2 एचआईजेड में अनुज्ञेय होने के क्रम में विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 05 को मान्य करते हुये निम्न शर्तो के साथ इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में मौके पर विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर किया जावें एवं नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में निर्धारित प्रक्रिया अपनाई जाकर अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. बिन्दु सं. 01 में प्रस्तावित 18 मीटर सडक का विद्यमान सडक के मध्य से 9–9 मीटर दोनों ओर सडक का भाग माना जावें एवं उक्त मार्गाधिकार में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।
3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
4. प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग में न्यूनतम 6 मीटर सैटबेक [illegible] भवन [illegible] द्वारा प्रचलित भवन विनियम के अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

6. 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।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको के प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होगें।
8. 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—16 (382/21.01.2025)

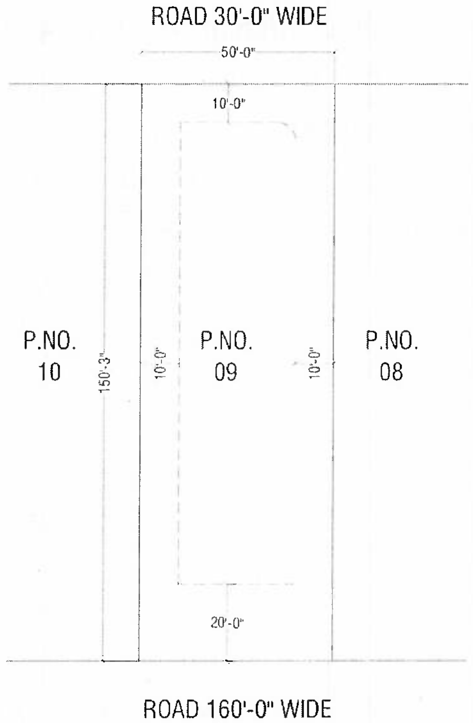
विषयः— मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री आनन्द विहार के भूखण्ड संख्या 08 एवं 09 का लीजडीड जारी किये जाने के संबंध में।	जोन—PRN S-I

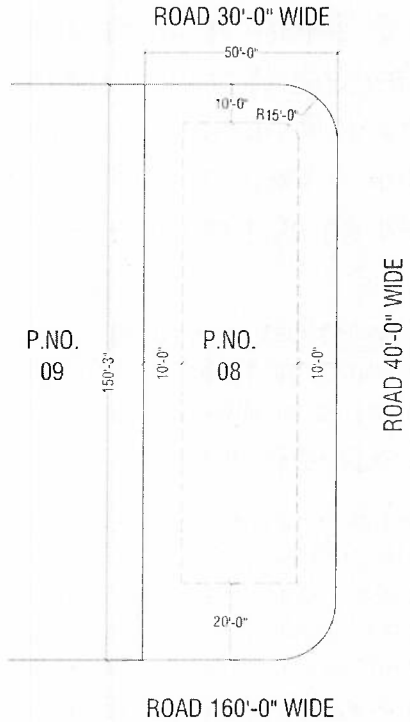
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

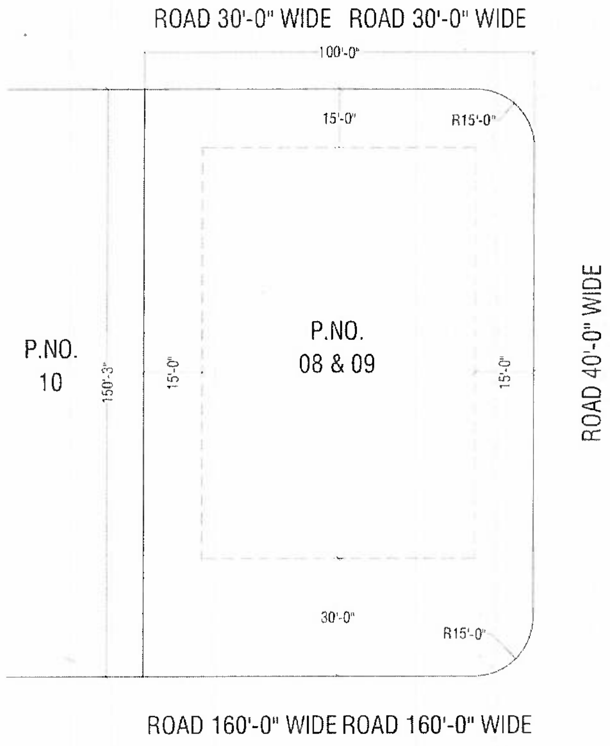
1. मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री आनन्द विहार का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. प्रार्थीगण श्रीमती रेखा मेवाडा पत्नी श्री दिनेश स्वरूप मेवाडा एवं श्री आनन्द स्वरूप मेवाडा पुत्र श्री जगदीश स्वरूप मेवाडा द्वारा मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री आनन्द विहार के भूखण्ड संख्या 08 एवं 09 का पुर्नगठन कर लीजडीड जारी करने हेतु आवेदन किया गया है।
3. भूखण्ड संख्या 08, क्षेत्रफल 823.96 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 12.09.2023 को श्रीमती रेखा मेवाडा पत्नी श्री दिनेश स्वरूप मेवाडा के नाम जारी किया गया था।
4. भूखण्ड संख्या 09 क्षेत्रफल 834.72 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 12.09.2023 को श्री जगदीश स्वरूप मेवाडा पुत्र श्री धीसालाल मेवाडा के नाम जारी किया गया था। तत्पश्चात् उक्त भूखण्ड का श्री जगदीश स्वरूप मेवाडा पुत्र श्री धीसालाल मेवाडा द्वारा जरिये रजिस्टर्ड उपहार—पत्र दिनांक 06.12.2023 को श्री आनन्द स्वरूप मेवाडा पुत्र श्री जगदीश स्वरूप मेवाडा के नाम निष्पादित कर दिया गया।
5. तत्पश्चात् भूखण्ड संख्या 09 क्षेत्रफल 834.72 वर्गगज का नाम हस्तांतरण इस कार्यालय द्वारा श्री आनन्द स्वरूप मेवाडा पुत्र श्री जगदीश स्वरूप मेवाडा के पक्ष में किया जा चुका है।
6. ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 25/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार "वर्तमान में मौके पर भूखण्डधारी द्वारा सडक क्षेत्र से अतिक्रमण हटा दिया है तथा भूखण्ड का डिमार्केशन है। वर्तमान में मौके पर भूखण्ड रिक्त है। मौके की नाप आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन प्लान के अनुसार है।"
7. आवेदक द्वारा उक्त भूखण्डों का पुर्नगठन प्लान प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली में संलग्न है ।
8. प्रार्थीगण द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत किया है कि अनुमोदित योजना श्री आनन्द विहार में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा रजिस्टर्ड भूखण्ड संख्या 08 व 09 दोनों भूखण्डों के क्रमशः स्वामी है तथा रिश्ते में हम सगे देवर भाभी है तथा दोनों भूखण्डों का हम पुनर्गठन कराना चाहते है, जिसमें हम दोनों को कोई आपत्ति नहीं है ।
9. उपरोक्त उपविभाजन/ पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प.10 (65) नविवि/3 /04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप—विभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र/आदेश प्रभावी रहेंगे।

प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्ड की स्थितिः—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved







<u>प्रकरण में बीपीसी–एलपी द्वारा परिक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव :-</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक भूखण्डों के खातेदार दो पृथक–पृथक है। अतः पुनर्गठित [illegible] पर दोनों खातेदारों के नाम एवं भूखण्ड का प्रतिशत अंकित करते हुए पुनर्गठि[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है की रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। प्रकरण में बीपीसी–बीपी शाखा से भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध मे रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. पूर्व में जारी पट्टे पर कोई बकाया शुल्क आदि की सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण के मूल मानचित्र में भूखण्ड सं. 08 खसरा नं. 143 गै.मु.वाह की भूमि से प्रभावित है एवं उक्त खसरें की भूमि पर जोन द्वारा जारी मानचित्र में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरें का सम्पूर्ण भाग को सैटबेक के क्षेत्र में खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. उक्त भूखण्डों के जारी साईट प्लान में 160 फीट सड़क की ओर 30 फीट, एवं अन्य सभी ओर 10–10 फीट सैटबेक अंकित है। वर्तमान में आवेदक द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड पर 160 फीट सड़क की ओर 30 फीट एवं अन्य सभी ओर 15–15 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में आवेदकगण द्वारा बहुमंजिला ईकाई प्रस्तावति करने हेतु अंकित किया गया है। वर्तमान में आवदेक को सामान्य आवासीय भूखण्ड के अनुरूप सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। बहुमंजिला ईकाई हेतु मापदण्ड भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय अंकित किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.म.मे)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
8	823.96	30'-00	10'-00	10'-00	10'-00
9	834.72	30'-00	10'-00	10'-00	10'-00
Total	1658.68				

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम 2020 के अनुसार देय क्षेत्रफल

पुनर्गठन भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मं मे)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
8, 9	1658.68	30'-00	15'-00	15'-00	15'-00

6. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान भवन विनियम–2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 09 को मान्य करते हुए मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री आनन्द विहार के भूखण्ड संख्या 08 एवं 09 का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक भूखण्डों के खातेदार दो पृथक–पृथक है। अतः पुनर्गठित भूखण्ड पर दोनों खातेदारों के नाम एवं भूखण्ड का प्रतिशत अंकित करते हुए पुनर्गठित भूखण्ड जारी किया जावें।
2. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे एकीकरण/संशोधन की कार्यवाही का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण के मूल मानचित्र में भूखण्ड सं. 08 खसरा नं. 143 गै.मु.चाह की भूमि से प्रभावित है एवं उक्त खसरें की भूमि पर जोन द्वारा जारी मानचित्र में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरें का सम्पूर्ण भाग को पुनर्गठित भूखण्ड में सैटबेक के क्षेत्र में खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जावें।
7. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
8. पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 फीट व अन्य सभी ओर न्यूनतम 15 फीट कायम किये जावें।
9. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिशचितता जोन स्तर पर की जावें।
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 के 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।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

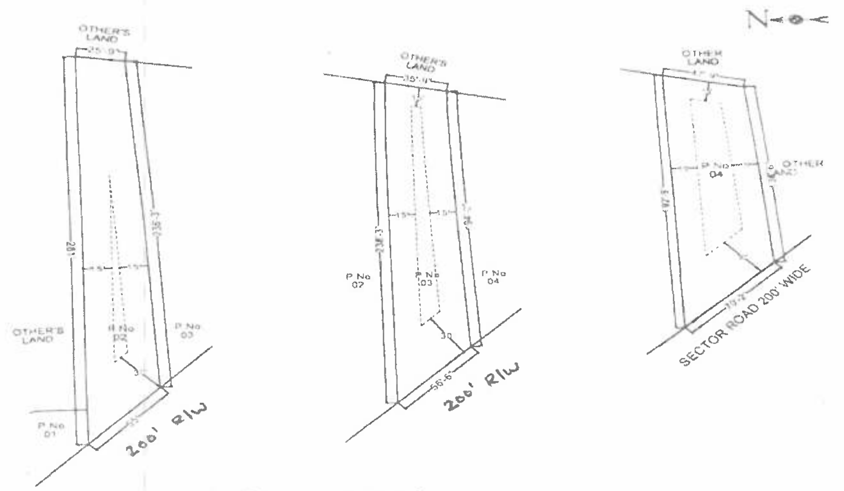
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–17 (382/21.01.2025)

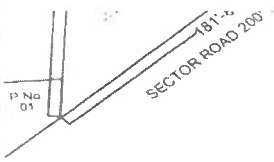
विषयः– बस्सी सीतारामपुरा–बी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 01 के भूखण्ड संख्या 02, 03 एवं 04 का पुर्नगठन करने बाबत।	जोन–PRN S-I

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. बस्सी सीतारामपुरा–बी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 01 का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. प्रार्थीगण (i) श्री लोकेश विश्नाई पुत्र श्री नरसिंह विश्नाई (ii) श्री सुखदेव सिंह पुत्र श्री विनोद कुमार (iii) श्री संजय कुमार पुत्र श्री जगदीश द्वारा बस्सी सीतारामपुरा–बी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 01 के भूखण्ड संख्या 02, 03 एवं 04 का पुर्नगठन करने हेतु आवेदन किया गया है।
3. भूखण्ड संख्या 02, क्षेत्रफल 934.17 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 09.07.2024 को श्री लोकेश विश्नाई पुत्र श्री नरसिंह विश्नाई के नाम जारी किया गया था।
4. भूखण्ड संख्या 03, क्षेत्रफल 924.08 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 09.07.2024 को श्री सुखदेव सिंह पुत्र श्री विनोद कुमार के नाम जारी किया गया था।
5. भूखण्ड संख्या 04, क्षेत्रफल 922.13 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 17.07.2020 को श्री संजय कुमार पुत्र श्री जगदीश के नाम जारी किया गया था।
6. राज–काज पत्रावली के नोटशीट के पैरा संख्या 24/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार "मौके पर तीनों भूखण्डों की संयुक्त चार दीवारी निर्मित है। भूखण्ड के पीछे के हिस्से में कमरे निर्मित है, जो गार्ड के निवास के उपयोग में आता है। भूखण्ड पर विभिन्न प्रकार के पौधे रखे हुए है एवं भूखण्ड रिक्त है।"
7. प्रार्थी द्वारा सेटबैक में हो रहे निर्माण के संबंध में शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है, जो अवलोकनीय है।
8. आवेदकगण द्वारा उक्त भूखण्डों का पुर्नगठन प्लान प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली में संलग्न है।
9. प्रार्थीगण द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत किया है कि "हमने भूखण्ड संख्या 02, 03 एवं 04 योजना स्कीम नं. 01 पुनर्गठन एवं फ्री–होल्ड पट्टा हेतु संयुक्त रूप से आवदेन किया है। उक्त भूखण्डों के पुनर्गठन से हमें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं है। उक्त घोषणा पत्र की समस्त जिम्मेदारी हमारी स्वयं की होगी।"
10. उपरोक्त उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प.10(65)नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र/आदेश प्रभावी रहेंगे। जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड अनुसार भूखण्ड की स्थितिः–



11. प्रस्तावित पुनर्गठन अनुसार भूखण्ड



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

की स्थितिः–

12. प्रश्नगत भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी की गई है अथवा नहीं :– आवेदित भूखण्डों की निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई है।
13. प्रश्नगत भूखण्डों पर कोई आपत्ति प्राप्त हुई है अथवा नहीं :– उक्त भूखण्डों के संबंध में जोन कार्यालय में उपलब्ध रिकार्ड अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
14. पुनर्गठन पश्चात क्या बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है अथवा नहीं :– आवेदक द्वारा कार्यालय में अवगत करवाया गया है कि भूखण्डों का पुनर्गठन करवाये जाने के पश्चात् बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है।

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

1. प्रकरण में योजना के जारी मानचित्र मे अंकित भूखण्डों की सीमा एवं भूखण्डों के जारी साईट प्लान मे अंकित सीमा मे भिन्नता प्रतीत होती है। भूखण्ड संख्या 2 की पत्रावली मे संलग्न नोटशीट मे एल.टी. लाईन से प्रभावित भाग को छोडते हुये लीजडीड जारी किये जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु जारी साईट प्लान में सम्पूर्ण भूखण्ड का साईट प्लान जारी किया गया है। जोन द्वारा वर्तमान में एलटी लाईन को शिफ्ट की गई है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः भूखण्ड सं. 02 के सम्पूर्ण भूखण्ड को सम्मिलित किया जाना है अथवा नही के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है की रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। अतः बीपीसी–बीपी शाखा से भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध मे रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात 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 पुनर्गठित भूखण्डों पर पूर्व जारी पट्टे पर कोई बकाया शुल्क आदि है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर तीनों भूखण्डों के संयुक्त रूप से चार दीवारी निर्मित हैं, भूखण्ड पर खैजडी नामित नर्सरी संचालित है एवं बोर्ड लगा हुआ है। भूखण्डों के पीछे के हिस्से में कमरें निर्मित है, जो गार्ड के निवास के उपयोग में आता है। मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. उक्त भूखण्डों के जारी साईट प्लान में 200 फीट सडक की ओर 30 फीट, एवं अन्य सभी ओर 15–15 फीट सैटबेक अंकित है। वर्तमान में आवेदक द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड पर 200 फीट सडक की ओर 30 फीट एवं अन्य सभी ओर 20–20 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में आवेदकगण द्वारा बहुमंजिला ईकाई प्रस्तावति करने हेतु अंकित किया गया है। वर्तमान में आवदेक को सामान्य आवासीय भूखण्ड के अनुरूप सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। बहुमंजिला ईकाई हेतु मापदण्ड भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय अंकित किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या 02	934.17	30'-00	15'-00	15'-00	15'-00
भूखण्ड संख्या 03	924.08	30'-00	15'-00	15'-00	[illegible]
भूखण्ड	922.13	30'-00	15'-00	15'-00	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

संख्या 04					
Total	2780.38				

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2020 के अनुसार देय सेटबैक का विवरण

पुनर्गठन भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या 02, 03, 04	2780.38	30'-00	20'-00	20'-00	20'-00

6. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान भवन विनियम–2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 09 को मान्य करते हुए बस्सी सीतारामपुरा–बी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 01 के भूखण्ड संख्या 02, 03 एवं 04 का पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक भूखण्डधारी होने के क्रम में पुनर्गठित भूखण्ड पर भूखण्डधारी के नाम एवं उनके हिस्से का क्षेत्रफल/ प्रतिशत अंकित करते हुए पुनर्गठित भूखण्ड जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के जारी मानचित्र मे अंकित भूखण्डों की सीमा एवं भूखण्डों के जारी साईट प्लान मे अंकित सीमा मे भिन्नता प्रतीत होती है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्तावित भूखण्ड स. 02 में से एलटी लाईन गुजरने का उल्लेख किया गया है। उक्त एलटी लाईन हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे एकीकरण/संशोधन की कार्यवाही का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
6. प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रजिस्ट्रेशन

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रस्तावित भूमि में मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही की जावें।
9. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
10. पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 फीट व अन्य सभी ओर न्यूनतम 20 फीट कायम किये जावें।
11. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिशचितता जोन स्तर पर की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के 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।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—18 (382/21.01.2025)</u>

विषयः— बदनपुरा (फकीरों की डूंगरी) गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना सुन्दर नगर—बी के भूखण्ड संख्या बी 35, बी—36. बी—115 एवं बी—116 का पुनर्गठन करने बाबत।	जोन—PRN S-I

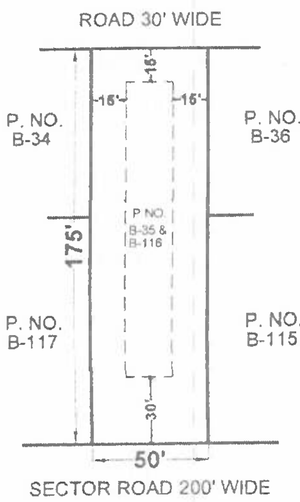
<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—</u>

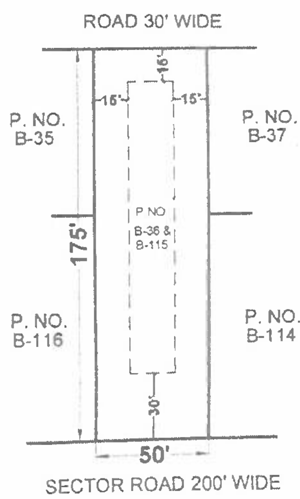
1. बदनपुरा (फकीरों की डूंगरी) गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना सुन्दर नगर बी का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. प्रार्थी मैसर्स चौधरी एण्ड संस जरिये साझेदार श्री अनिल कुमार चौधरी पुत्र स्व. श्री राजकुमार चौधरी द्वारा बदनपुरा (फकीरों की डूंगरी) गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना सुन्दर नगर बी के भूखण्ड संख्या बी 35, बी—36, बी—115 एवं बी—116 का पुनर्गठन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया है।
3. भूखण्ड संख्या बी—35 एवं बी—116. क्षेत्रफल 972.22 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या बी—36 एवं बी—115, क्षेत्रफल 972.22 की लीजडीड इस कार्यालय के डिस्पेच दिनांक 13.12.2024 को मैसर्स चौधरी एण्ड संस जरिये साझेदार श्री अनिल कुमार चौधरी पुत्र स्व. श्री राजकुमार चौधरी के नाम जारी किया गया था।
4. ऑनलाईन नोटशीट के पैरा संख्या 11/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अवलोकनीय है, जिसके अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड के संयुक्त रूप से चार दीवारी निर्मित है, एक कमरा निर्मित है। प्रार्थी का नाम, नम्बर अंकित है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है।
5. सेटबैक में हो रहे निर्माण के संबंध में प्रार्थी से शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, जो अवलोकनीय है।
6. जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड अनुसार भूखण्ड की स्थितिः—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

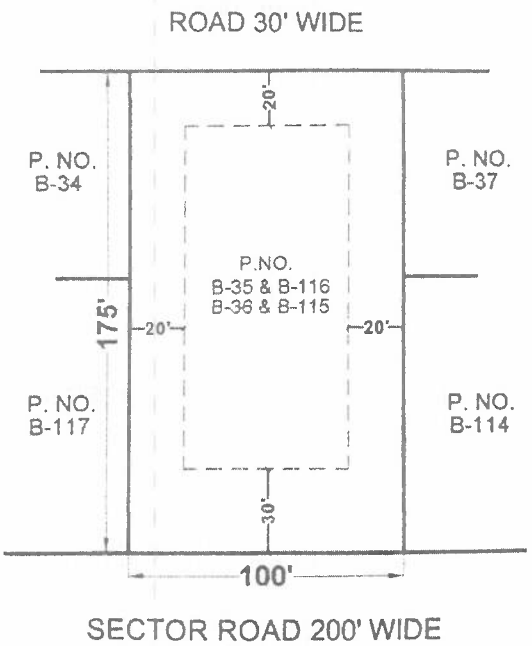
RajKaj Ref No.: 13185163





7. प्रस्तावित पुनर्गठन अनुसार भूखण्ड की स्थितिः–

N



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

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्ड जोन स्तर से अनुमोदित योजना सुन्दर नगर में प्रस्तावित भूखण्डों का भाग है। प्राप्त पत्रावली के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूखण्ड बी–36 व 115 का फ्रीहोल्ड पट्टा राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 31.08.2024 के अनुसार जारी किया गया है। उक्तानुसार ही भूखण्ड सं. बी–35 व 116 का पट्टा जारी किया गया है। उल्लेखनीय है कि चारों भूखण्डों जारी योजना मानचित्र आवासीय भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में सड़क की चौडाई 200 फीट है। उक्तानुसार 100 फीट व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत माना जा सकता है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में पृथक–पृथक पट्टे जारी किये गये है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। भूखण्डों की गहराई लगभग 180 फीट हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में मूल [illegible] नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी फ्री–होल्ड पट्टे की लीजडीड नियमानुसार [illegible] के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

2. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है की रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। अतः बीपीसी–बीपी शाखा से मानचित्र अनुमोदन की टिप्पणी प्राप्त करने के पश्चात 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. प्रकरण में बदनपुरा (फकीरों की डूंगरी) गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना सुन्दर नगर बी के अनुमोदित मानचित्र में उक्त भूखण्डों के मध्य ख.नं. 43 किस्म गै.मू .चाह स्थित है। प्रश्नगत भूखण्डों पर उक्त भाग निर्माण योग्य क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया गया है। पुर्नगठित भूखण्ड में उक्त खसरें के भाग को सैटबेक का भाग मानते हुए खुले के रूप रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. उक्त भूखण्डों के जारी साईट प्लान में 200 फीट सडक की ओर 30 फीट, एवं अन्य सभी ओर 15–15 फीट सैटबेक अंकित है। वर्तमान में आवेदक द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड पर 200 फीट सडक की ओर 30 फीट एवं अन्य सभी ओर 20–20 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में आवेदकगण द्वारा बहुमंजिला ईकाई प्रस्तावति करने हेतु अंकित किया गया है। वर्तमान में आवदेक को सामान्य आवासीय भूखण्ड के अनुरूप सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। बहुमंजिला ईकाई हेतु मापदण्ड भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय अंकित किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
बी–35, बी–116	972.22	30'-00	15'-00	15'-00	15'-00
बी–36 बी–115	972.22	30'-00	15'-00	15'-00	15'-00
Total	1944.44				

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2020 के अनुसार देय सेटबैक का चविवरण

पुनर्गठन भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
बी–36, बी–115	1944.44	30'-00	20'-00	20'-00	20'-00

5. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान भवन विनियम–2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में योजना में संशोधन किये बिना ही दो भूखण्डों को मिलाते हुए लीजडीड जारी की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में जारी मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत लीजडीड पर मिश्रित (आवासीय व व्यावसायिक) का अनुपात अंकित नही है। प्रश्नगत प्रकरण में यह भी स्पष्ट नही है कि प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्डों का पूर्व में जारी भूखण्डों पर एकीकरण की कार्यवाही की गई है अथवा योजना में संशोधन करते हुए दोनों भूखण्डों के ईकजाई लीजडीड जारी की गई है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में योजना में संशोधन की कार्यवाही मानते हुए प्रकरण में भूखण्ड सं. बी–35 व बी–116 तथा सं. बी–36 व बी–115 के दो पृथक–पृथक ईकजाई लीजडीड जारी की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 08 को मान्य करते हुए बदनपुरा (फकीरों की डूंगरी) गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना सुन्दर नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी 35, बी–36. बी–115 एवं बी–116 का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है:–

1. जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि भविष्य में सक्षम स्तर से योजना में संशोधन किये बिना योजना के प्रावधान के विपरित लीजडीड जारी नही की जावें।
2. प्रश्नगत योजना में अन्य भूखण्डों पर जारी भूखण्ड सं. बी–35 व बी–116 तथा सं. बी–36 व बी–115 अनुसार जारी लीजडीड को निरस्त करते हुए योजना में नियमानुसार संशोधन करवाते हुए पूर्व में जारी लीजडीड को नियमानुसार संशोधित करते हुए उक्त लीजडीड में मिश्रित का अनुपात अंकित करते हुए जारी की जावें।
3. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड एवं साईट प्लाान में व्यावसायिक एवं आवासीय भू–उपयोग के अनुपात का अंकन किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे एकीकरण/संशोधन की कार्यवाही का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
7. प्रस्तावित भूखण्ड में ख.नं. 43 किस्म गै.मू .चाह के भाग को सैटबेक का भाग मानते हुए खुले के रूप रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
8. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
9. पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 फीट व अन्य सभी ओर न्यूनतम 20 फीट कायम किये जावें।
10. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के 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. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अति.एजेण्डा संख्याः–01 (382/21.01.2025)

विषयः– ग्राम सिरौली तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 2469, 2468 2468/3309, 1470, 1460, 1462, 1461 1476, 1477, 1462/3332 कुल किता 12 रकबा 4.69 हैक्टेयर पर आवासीय योजना "गंगा एनक्लेव–द्वितीय" के संशोधित मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन–09

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

आवेदक श्री गंगा राम चौधरी पुत्र श्री नारायण चौधरी, निवासी ग्राम–सायपुरा, तह.–सांगानेर, जयपुर द्वारा ग्राम सिरोली, तह. –सांगानेर के खसरा नम्बर 2469, 2468, 2468/3309, 1470 1460, 1462, 1461, 1476, 1477, 1462/3332 कुल किता 12 रकबा 4.69 हैक्टेयर का आवासीय योजना–गंगा एनक्लेव द्वितीय के संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के प्रस्ताव :–

विकासकर्ता श्री गंगा राम चौधरी पुत्र श्री नारायण चौधरी द्वारा योजना गंगा एनक्लेवा के संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं। उक्त कम में प्रकरण का परीक्षण किया गया, प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार है :–

1 प्रश्नगत योजना ग्राम सिरोली तह सांगानेर के खसरा नम्बर 2469, 2468, 2468/3309, 1470, 1460 1462, 1461, 1475, 1477, 1462/3332 कुल किता 12 रकबा 4.69 हैक्टेयर पर विकसित की गई हैं उक्त खसरा नम्बरो के 90बी की कार्यवाही 90ए का निर्णय प्रकरण संख्या 99/06 एवं 100/06 दिनांक 11.12.06 के द्वारा सम्पादित की गयी।

2 प्रश्नगत खसरा नम्बर की योजना का अनुमोदन श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 13.03.07 को नोटशीट के पैरा 42/एन पर किया गया। योजना का कैम्प दिनांक 17.06.09 को आयोजित कर भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी हैं।

3 जविप्रा द्वारा योजना निलय कुंज के खसरा नम्बर 1468, 1469, 1467, 1463 तथा पडोसी खातेदार के आवेदन पर खसरा नम्बर 1469 भूमि जो की योजना गंगा एनक्लेव द्वितीय के लगते हुए खसरा नम्बरान है कि पैमाईश जविप्रा राजस्व टीम व तहसीलदार सांगानेर की राजस्व टीम द्वारा सीमाज्ञान करवाया गया।

4 तत्पश्चात मौका स्थित का पीटी सर्वे करवाया जाकर योजना मानचित्र को सुपर इम्पोज किया गया, जिसमें प्रश्नगत योजना की भूमि व 80 फीट सैक्टर सडक अलाईमेन्ट में सृजित भूखण्डो की मौका स्थिति में भिन्नता पाई गई। पृ. स. 186/सी पर संलग्न सर्वे प्लान अनुसार।

5 विकासकर्ता द्वारा मौके पर जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक नीलाम हुए भूखण्डो के अनुसार योजना को संशोधन कराये जाने बाबत निवेदन किया गया है ताकि योजना में 80 फीट सैक्टर सडक अलाईमेन्ट से प्रभावित भूखण्डधारियो को मौके के अनुसार नवीन भूखण्ड दिये जा सकें।

6 जेडीपी–8 की सड़क व अनुमोदित मानचित्र में दर्शित 80 फीट के अलाईमेन्ट में भिन्नता है। जविप्रा की योजना निलय कुज के अनुमोदित मानचित्र अनुसार मौके की सडक व प्रश्नगत योजना की सडक आपस में मिलान नही हो रही है जिस कारण सैक्टर कॉमर्शियल के भूखण्ड संख्या सी–32 से सी–46 तक मौक पर सडक सीमा से प्रभावित हैं। उक्त भूखण्ड निलामी द्वारा आवंटित किये जा चुके है।

7 जविप्रा के अनुमोदित ले–आउट प्लान व प्रस्तावित ले–आउट प्लान के अनुसार जविप्रा द्वारा निलामी में आवंटित भूखण्डो के क्षेत्रफल को यथावत रखते हुए दिशा में परिवर्तन किया गया है, योजना के सैक्टर व्यावसायिक भूखण्डों के पीछे स्थित आवासीय भूखण्डो के क्षेत्रफल में परिवर्तन किया गया है जो निम्नानुसार हैं।

(क) भूखण्ड संख्या 95 व 96 को ईकजायी करते हुये दर्शाया गया है।

(ख) भूखण्ड संख्या 93, 94, एफ–3, सी–46, 86 से 92 व सुविधा क्षेत्र ...

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

(ग) प्रस्तावित योजना मानचित्र में व्यावसायिक भूखण्ड 832 वर्ग गज व 495.75 वर्ग गज को प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रस्तावित नहीं किया गया है।

(घ) सी–34, सी–35, सी–44, सी–45 भूखंड कार्नर किये गए है जिसके फलस्वरुप उनके क्षेत्रफल में परिवर्तन किया गया है।

(च) भूखण्ड संख्या 97 से 107 नये भूखंड सृजित किये गये है।

(छ) रिटेल व्यावसायिक एस–28 से एस–35 सृजित किये गये है।

(ज) भूखण्ड संख्या 93, 94 व 95 के सामने स्थित 40 फीट सड़क का विलोपन किया गया है जिससे समस्त भूखण्ड 80 फीट सड़क पर प्रताविंत किया गये है। जिसके सम्बंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. चूंकि योजना का अनुमोदन रेरा एक्ट 2017 से पूर्व वर्ष 2008 में हुआ है योजना रेरा में पंजिकृत नही हैं एवं न ही पंजीकरण अनिवार्य हैं।

9. बीपीसी–एल.पी की 370वीं बैठक दिनांक 15.10.2024 मे समिति द्वारा योजना में पूर्व मे प्रस्तावित 24 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट के संबंध मे निम्न निर्णय लिया गया:–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव सम्पूर्ण योजना में मौके स्थिति अनुसार संशोधन से संबंधित है। प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर कॉमर्शियल भू–पट्टी में आवंटित भूखण्डों का मौके पर भूखण्ड नहीं होने के क्रम में उक्त भूखण्डों का कब्जा नहीं दिये जाने के क्रम में अनेक भूखण्डधारी द्वारा प्राधिकरण में आवेदन प्रस्तुत किये गये है। प्रश्नगत योजना के उतरी दिशा में जविप्रा की निलय कुंज योजना स्थित है एवं उक्त योजना में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट अनुसार जविप्रा द्वारा मौके पर सडक निर्मित कर दी गई है एवं उक्तानुसार ही उक्त निर्मित सडक पर एकल भूखण्ड की लीजडीड जारी की गई है। समिति द्वारा सभी तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट निलय कुंज योजना में से विद्यमान निर्मित सडक के अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक तक रखे जाने का निर्णय लिया गया। जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि उक्त निर्मित सडक के अलाईन्मेंट को कमिटमेंट के रूप में मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जावें एवं उक्त अलाईन्मेंट के अनुसार ही अन्य प्रकरण में कार्यवाही की जावें।

समिति द्वारा जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में निम्न बिन्दुओं के साथ प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया:–

1.	पूर्व अनुमोदित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु कितनी भूमि प्रस्तावित की गई थी एवं जविप्रा एवं आवेदक के मध्य कितनी भूमि प्रस्तावित थी।	पूर्व अनुमोदित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु 6175. 36 व.ग. भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसमे जविप्रा को 2327.88 व.ग. व खातेदार को 3847. 48 व.ग. प्रस्तावित की गई है।
2.	वर्तमान परिवर्तन से पूर्व अनुमोदित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु कितनी भूमि प्रस्तावित हो रही है एवं जविप्रा एवं आवेदक के मध्य कितनी भूमि प्रस्तावित है।	वर्तमान परिवर्तन से पूर्व अनुमोदित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु प्रस्तावित 2327.88 व.ग. भूमि जो कि जविप्रा के नाम प्रस्तावित की गई थी सम्पूर्ण भूमि प्रभावित है। जिसमे से वर्तमान में जेडीए स्वामित्व की 1369.24 व.ग. भूमि प्रस्तावित की गई है।
3.	पूर्व अनुमोदित योजना मे प्रस्तावित सैक्टर कॉमर्शियल से योजना पर किस प्रकार का प्रभाव पड़ रहा है एवं योजना के कितने भूखण्ड प्रभावित हो रहे है के संबंध में स्पष्ठ रिपोर्ट।	पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्तावित सैक्टर कॉमर्शियल वर्तमान में प्रस्तावित 24 मीटर सड़क के अलाईमेंट से प्रभावित हो रहे है साथ ही सैक्टर व्यावसायिक भूखण्डो के पिछे आवासीय भूखण्ड संख्या 93 से 96 आंशिक रूप से प्रभावित है।
4.	प्रकरण मे निलय कुंज में प्रस्तावित सड़क के अलाईमेंट को प्रस्तावित करने से हो रहे परिर्वतन के	संशोधित मानचित्र की प्रति संलग्न है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

	क्रम में संशोधित मानचित्र।	

10. प्रकरण में योजना का कुल क्षेत्रफल खसरा नम्बर 1471 को सम्मिलित करने उपरान्त एवं राजस्व शाखा द्वारा परिक्षण उपरान्त योजना की सीमा में परिवर्तन के कारणवंश बढ रहा हैं। जिसके क्रम में योजना का वर्तमान एवं नवीन क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है :–

<u>पूर्व अनुमोदित क्षेत्रफल विश्लेषण :–</u>

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	क्षेत्रफल प्रतिशत
आवासीय	22854.20	56.32
व्यावसायिक	603.07	1.49
रिटेल व्यावसायिक	885.64	2.18
फेसिलिटी	1221.64	3.01
सडक	15012.01	37.00
कुल क्षेत्रफल (A)	**40577.27**	**100.00**
सैक्टर कॉर्मिशियल	6175.36	
सैक्टर रोड	9214.56	
कुल क्षेत्रफल (B)	**15389.92**	
कुल क्षेत्रफल (A+B)	**55967.19**	

<u>वर्तमान संशोधित क्षेत्रफल विश्लेषण :–</u>

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	क्षेत्रफल प्रतिशत
आवासीय	22854.29	57.27
व्यावसायिक	601.13	1.51
रिटेल व्यावसायिक	422.22	1.05
पार्क / फेसिलिटी	1460.36	3.67
सडक	14548.55	36.50
कुल क्षेत्रफल (A)	**39856.55**	**100.00**
खातेदार कार्मर्शियल	**4263.05**	**24.49**
जविप्रा कॉर्मिशियल	1369.24	10.32
सैक्टर रोड	13113.04	65.19
कुल क्षेत्रफल (B)	**20118.56**	100.00
कुल क्षेत्रफल (A+B)	**59975.11**	

11. उक्त योजना गंगा एनक्लेव–II में समस्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है। इस कारण भूखण्डधारियों से 24 मीटर सैक्टर सडक अलाईमेंन्ट के कारण संधोधन के संबध में आपति / सुझाव लिया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रस्तावित संशोधन के कारण भविष्य में वाद–विवाद उत्पन्न होने की स्थिति के संबधित शपथ–पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त प्रकरण में निर्णय लिये जाने हेतु जोन स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त महोदया, जविप्रा के निर्देशानुसार बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा पत्रावली, बीपीसी–एलपी की 37वीं बैठक दिनांक [illegible].10.2024 मे समिति द्वारा लिये गये निर्णय एवं उक्त के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व बीपीसी–एलपी की 37वीं बैठक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

दिनांक 15.10.2024 में लिये गये निर्णय की

"........ प्रश्नगत योजना के उत्तरी दिशा में जविप्रा की निलय कुंज योजना स्थित है एवं उक्त योजना में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट अनुसार जविप्रा द्वारा मौके पर सडक निर्मित कर दी गई है एवं उक्तानुसार ही उक्त निर्मित सडक पर एकल भूखण्ड की लीजडीड जारी की गई है। समिति द्वारा सभी तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्सेंट निलय कुंज योजना में से विद्यमान निर्मित सडक के अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक तक रखे जाने का निर्णय लिया गया। जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि उक्त निर्मित सडक के अलाईन्मेंट को कमिटमेंट के रूप में मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जावें एवं उक्त अलाईन्मेंट के अनुसार ही अन्य प्रकरण में कार्यवाही की जावें।"

के क्रम में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा मौके पर निर्मित एवं पूर्व अनुमोदित योजना निलय कुंज में अंकित अलाईन्मेंट के अनुसार प्रश्नगत योजना के केवल खसरा नं. 1475, 1476 पर संशोधित करते हुए योजना के अल्प भाग का संशोधन प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा पूर्व में लिये गये निर्णय पर कोई कार्यवाही नही की गई है। समिति द्वारा जोन द्वारा प्रस्तावित संशोधित मानचित्र को मान्य करते हुए जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि पूर्व में लिये गये निर्णय पर कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में संशोधित मानचित्र जारी किया जावें। उक्त संशोधन में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त विक्रय योग्य क्षेत्रफल की भूमि को वर्तमान में रिजर्व के रूप में अंकित करते हुए प्रस्तावित किया जावें। भविष्य में आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना की सम्पूर्ण सीमा में हो रहे परिवर्तन के क्रम में प्रस्ताव पर कार्यवाही करते समय उक्त भूमि को टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार समायोजित किया जावेगा। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को प्रस्तुत संशोधन को बीपीसी–एलपी शाखा से अनुमोदन करवाते हुए मूल योजना पर अंकन करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>अति.एजेण्डा संख्याः–01 (382 / 21.01.2025)</u>

विषयः– कार्यालय अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, बस्सी, जयपुर को ठोस कचरा प्रबंधन / एमआरएफ एवं एफएसटीपी की स्थापना हेतु राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नं. 1265 रकबा 3.18 है0. किस्म–चरागाह ज.वि.प्रा. स्वामित्व की भूमि में से 0.80 हैक्टे. भूमि आवंटन बाबत्।	जोन–13

प्रकरण के तथ्य

1. प्रकरण माननीय मुख्यमंत्री महोदय के निर्देश / विभाग द्वारा दिए गए कमिटमेन्ट की अनुपालना में कार्यालय अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, बस्सी, जयपुर को ठोस कचरा प्रबंधन / एमआरएफ एवं एफएसटीपी की स्थापना हेतु भूमि आवंटन से संबंधित है।
2. कार्यालय अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, बस्सी, जयपुर को ठोस कचरा प्रबंधन / एमआरएफ एवं एफएसटीपी की स्थापना हेतु राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नं. 1265 रकबा 3.18 है0. किस्म–चरागाह ज.वि.प्रा. स्वामित्व की भूमि में से 0.80 हैक्टे. भूमि आवंटन हेतु प्रकरण प्राप्त हुआ है।
3. उक्त प्रकरण में प्राधिकरण की एलपीसी की 205वीं बैठक दिनांक 30.12.2024 में रखा गया, जिसमें समिति द्वारा विचार विमर्श कर 8000 वर्गमीटर भूमि संस्थानिक आरक्षित दर पर [illegible] स्वीकृति हेतु प्रस्ताव राज्य सरकार को प्रेषित किए जाने का निर्णय लिया गया।
4. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास [illegible] / जोनल विकास

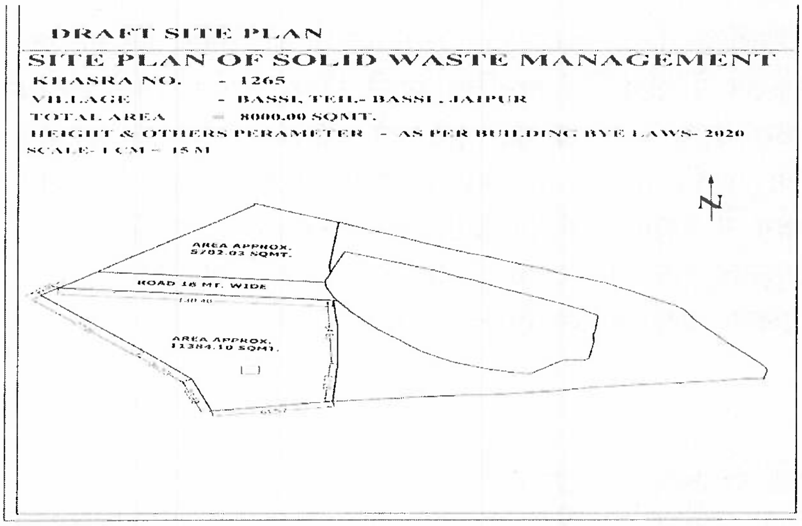
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

योजना–14 में औद्योगिक व आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 18.00 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग में ठोस कचरा प्रबंधन का उल्लेख Permissible गतिविधि में है।

5. आवंटन हेतु प्रस्तावित जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 1265 रकबा 3.18 हेक्टेयर किस्म चरागाह दर्ज रिकॉर्ड है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि पर जीएसएस एवं एएसी ऑफिस बने हुए है, कुछ भाग पर टीनशेड एवं आरसीसी/पक्के निर्माण रहवास बने हुए है। उक्त खसरा का सड़क से लगवा अधिकांश भाग रिक्त है।

6. राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नं. 1265 रकबा 3.18 है0. किस्म–चरागाह ज.वि.प्रा. स्वामित्व की भूमि में से 8000 वर्गमीटर भूमि आवंटन कार्यालय अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, बस्सी, जयपुर को ठोस कचरा प्रबंधन/एमआरएफ एवं एफएसटीपी की स्थापना हेतु सृजित की जाने वाली भूमि का विवरण निम्नानुसार है :–



अतः उपरोक्तानुसार तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये प्रकरण बीपीसी (एलपी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त महोदया, जविप्रा के निर्देशानुसार बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि निजी खातेदारी की योजना की भूमि का एण्ड–यूज निर्धारण का प्रकरण नही होते हुए जविप्रा के स्वामित्व की भूमि है। जविप्रा के स्वामित्व की भूमि का अलोटमेंट/भू–उपयोग निर्धारण के संबंध में समस्त कार्यवाही जविप्रा स्तर पर गठित भूमि एवं संपति निस्तारण समिति व प्रोजेक्ट एवं वर्क कमेटी द्वारा निर्णय लिया जाता है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को भूमि एवं संपति निस्तारण समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को इस समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतः समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पर इस समिति द्वारा कोई कार्यवाही अपेक्षित नही होने के क्रम में प्रकरण को प्रोजेक्ट एवं वर्क कमेटी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत करने बाबत् निर्देशित किया गया।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

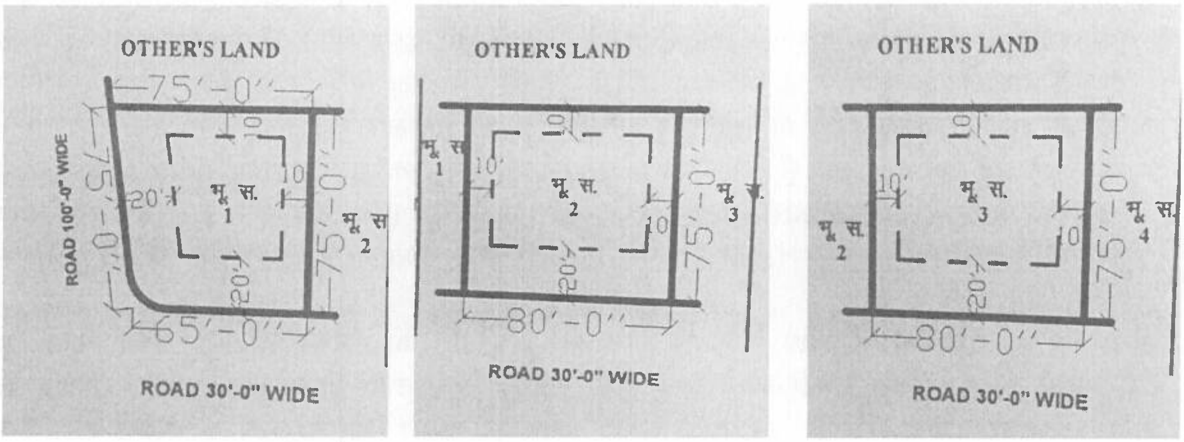
अति.एजेण्डा संख्याः–02 (382/21.01.2025)

विषयः–मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम 12–बी–II के भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4 व 5 (नार्थ पार्ट) क्षेत्रफल 2986.26 व.ग.के पुर्नगठन/नाम हस्तांतरण बाबत्।	जोन–06

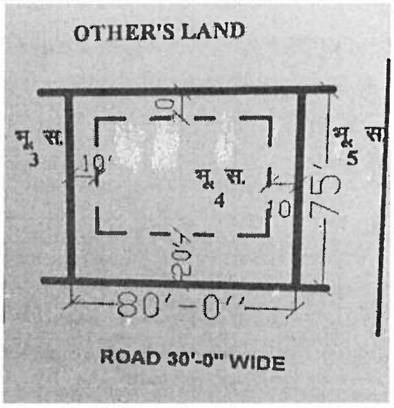
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

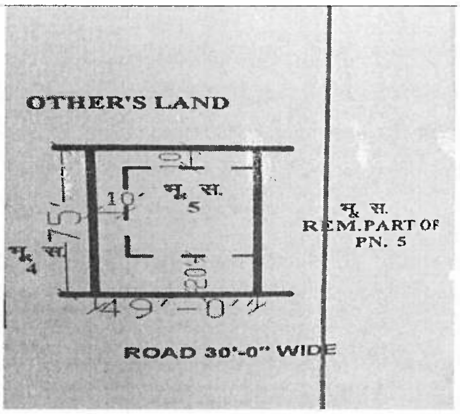
1. 1. मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना 12–बी– II के भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4 व 5 (नार्थ पार्ट) क्षेत्रफल 3094.59 व.ग. के प्रस्तावित पुर्नगठन प्लान अनुसार पुर्नगठन करने हेतु मैसर्स बालाजी कन्स्ट्रक्शन प्रो. श्री राजू चौधरी पुत्र श्री हीरालाल किलका द्वारा ऑन लाईन आवेदन पंजीयन क्रमांक 196210 दिनांक 22.11.2024 से आवेदन किया गया है।
2. मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना 12–बी– II के भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4, व 5 (नार्थ पार्ट) के पुर्नगठन हेतु आवेदन किया है। जविप्रा द्वारा भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 577.95 व.ग. की लीजडीड श्री महावीर प्रसाद गर्ग पुत्र श्री रामेश्वर लाल गर्ग, भूखण्ड संख्या 2 क्षेत्रफल 666.66 व.ग. की लीजडीड श्री राजेन्द्र कुमार गर्ग पुत्र श्री रामेश्वर लाल, भूखण्ड संख्या 3 क्षेत्रफल 666.66 व.ग. की लीजडीड श्री अशोक कुमार गर्ग पुत्र श्री चम्पालाल गर्ग के पक्ष में दिनांक 08.08.2003 को एवं भूखण्ड संख्या 4 क्षेत्रफल 666.66 व.ग. की लीजडीड श्री पवन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री चम्पा लाल अग्रवाल, भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 516.66 व.ग. की लीजडीड श्री महावीर प्रसाद एवं श्री राजेन्द्र प्रसाद पुत्रान् श्री रामेश्वर लाल खेतान के पक्ष में दिनांक 03.05.2010 को जारी की गई है। श्री महावीर प्रसाद गर्ग द्वारा भूखण्ड संख्या 1, श्री राजेन्द्र कुमार गर्ग द्वारा भूखण्ड संख्या 2, श्री अशोक कुमार शर्मा एवं बहैसियत मु.आम श्री हीरालाल खेतान पुत्र श्री भूरामल खेतान द्वारा भूखण्ड संख्या 3 अलग–अलग रजि. विक्रय पत्र दिनांक 19.11.2024 को, श्री पवन कुमार एवं बहैसियत मु.आम श्री हीरालाल खेतान पुत्र श्री भूरामल खेतान द्वारा भूखण्ड संख्या 4 रजि. विक्रय पत्र दिनांक 06.11.2024 को एवं श्री महावीर प्रसाद यादव व श्री राजेन्द्र प्रसाद द्वारा रजि.विक्रय पत्र दिनांक 07.11.2024 को भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 516. 66 व.ग. में से उत्तरी भाग 408.33 व.ग. मैसर्स बालाजी कन्स्ट्रक्शन प्रो. श्री राजू चौधरी पुत्र श्री हीरालाल किलका को बेचान कर दिया। अतः कुल क्षेत्रफल 2986.26 व.ग. के पुर्नगठन हेतु आवेदन किया गया है।
3. पैरा 12/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड प्रस्तावित पुर्नगठन प्लान अनुसार डिमार्केटिड एवं आंशिक निर्माण है।

जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्डों की स्थिति

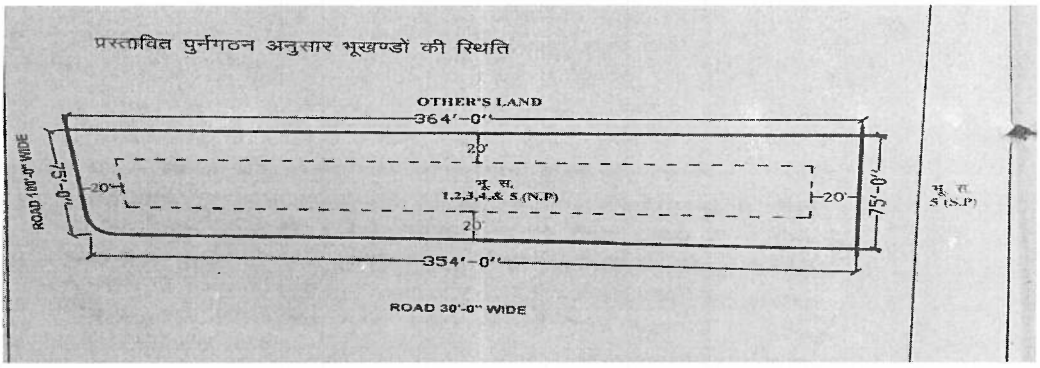


Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved





प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्डों की स्थिति



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

1. जोन की टिप्पणी पैरा सं. 1/एन के अनुसार भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4, व 5 (नार्थ पार्ट) का उक्त लीजडीड धारको द्वारा अलग–अलग रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों द्वारा अपनें सम्पूर्ण भूखण्डों का बैचान मैसर्स बालाजी कन्स्ट्रक्शन प्रो. श्री राजू चौधरी पुत्र श्री हीरालाल किलका को किया गया, वर्तमान में मैसर्स बालाजी कन्स्ट्रक्शन प्रो. श्री राजू चौधरी पुत्र श्री हीरालाल किलका द्वारा उक्त भूखण्डो के पुर्नगठन हेतु आवेदन किया है। यहां यह अवलोकनीय है कि प्रकरण में भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4, व 5 (नार्थ पार्ट) कें मूल खातेदारों द्वारा पृथक–पृथक विक्रय–पत्र द्वारा किये जाने वाले बैचान के संबध में चैन ऑफ डाक्यूमेंट संलग्न नही है, साथ ही जोन द्वारा उक्त के संबध में कोई दस्तावेंज संलग्न नही किये गये है।

जोन द्वारा उक्त प्रकरण के संबध में केवल जोन स्तरीय समिति का एजेण्डा नोट ही प्रेषित किया गया है। बीपीसी–एलपी समिति को भिजवाये जाने वाला एजेण्डा नोट, उक्त योजना का मानचित्र, विक्रय पत्र आदि संलग्न नही किये गये है। अतः उक्त सूचना प्राप्त कर उनका परीक्षण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में जोंन से प्राप्त CCC PORTAL की संलग्न नोटशीट के पैरा संख्या 07/एन एवं पत्रावली में संलग्न जेडएलसी में भूखण्डों की संख्या में विरोधाभास अंकित है। अतः उक्त के संबध मे स्थिति स्पष्ट करवाये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा किस मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबध में जोन द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः दोनों शाखाओं से मानचित्र अनुमोदन की टिप्पणी प्राप्त करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में पूर्व में जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड को सपर्मित किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड पर पूर्व में बकाया शुल्क, वाद–विवाद आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 5 के जारी साईट प्लान में 30 फीट सडक की ओर 20 फीट, एवं अन्य सभी ओर 10–10 फीट सैटबेक अंकित है तथा भूखण्ड संख्या 01 (कॉर्नर) में 3 0 फीट एवं 100 फीट सडक के कॉर्नर का भूखण्ड होने से जारी साईट प्लान में 30 फीट एवं 100 फीट सडक की ओर 20 फीट अंकित कर जारी किया गया है। वर्तमान में आवेदक द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड पर 30 फीट सडक एवं 100 फीट सडक की ओर 20 फीट एवं अन्य सभी ओर 20–20 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है, जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.मे.)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
1	577.95	20'-00	10'-00	20'-00	10'-00
2	666.96	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
3	666.96	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
4	666.96	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
5	516.66	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
Total	2986.26				

पुनर्गठन पश्चात भवन विनिमय–2020 की तालिका अनुसार देय सैटबेक का विवरण

पुनर्गठन भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.गं मे)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
1, 2, 3, 4 एवं 5	2986.26	20'-00	20'-00	20'-00	20'-00

7. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान भवन विनियम–2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त महोदया, जविप्रा के निर्देशानुसार बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत भूखण्डों की लीजडीड पृथक–पृथक व्यक्तियों के नाम जारी है तथा उक्त पट्टे, रिंग रोड प्रश्नगत

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में विक्रय पत्र के माध्यम से बेचान की गई लीजडीड के धारक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन हेतु आवेदन किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूखण्डों की लीजडीड के नाम हस्तानान्तरण की कार्यवाही नही की गई है एवं पुनर्गठन होने के पश्चात् उक्त भूखण्डों की ईकजाई लीजडीड नाम हस्तानान्तरण के साथ जारी की जावेगी। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रकरण में जोंन से प्राप्त CCC PORTAL की संलग्न नोटशीट के पैरा संख्या 07/एन एवं पत्रावली में संलग्न जेडएलसी में भूखण्डों की संख्या में विरोधाभास अंकित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव अनुसार ही भूखण्ड सख्या के नम्बर है।

समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 09 को मान्य करते हुए मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम 12—बी—II के भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4 व 5 (नार्थ पाट) क्षेत्रफल 2986.26 व.ग.के पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. प्रश्नगत प्रकरण में मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम 12—बी—II के भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4 व 5 (नार्थ पाट) को सम्मिलित करते हुए पुनर्गठन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। उक्त कार्यवाही से पूर्व भूखण्ड सं. 05 का उपविभाजन (प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार एवं नियमानुसार) तथा उक्त के पश्चात् एवं प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 1, 2, 3, 4 व 5 (नार्थ पाट) के नाम हस्तानान्तरण की कार्यवाही (प्रकरण में प्रस्तुत प्रस्ताव के आवेदक के नाम) होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में CCC PORTAL की संलग्न नोटशीट के पैरा संख्या 07/एन एवं पत्रावली में संलग्न जेडएलसी में भूखण्डों की संख्या में विरोधाभास अंकित होने के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों के नम्बरों की पुनः सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे एकीकरण/संशोधन की कार्यवाही का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी—बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड पर पूर्व में वाद—विवाद आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नाम हस्तानान्तरण के पश्चात् जारी लीजडीड का समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक [illegible] क्रम में राज्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।

9. पुनर्गठित भूखण्ड पर सभी ओर न्यूनतम 20 फीट सैटबेक कायम किये जावें।
10. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के 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. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अति.एजेण्डा संख्याः-03 (382/21.01.2025)

विषयः-मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम 12-बी-II के 6, 7, 8, 9 के पुर्नगठन/नाम हस्तांतरण बाबत्।	जोन-06

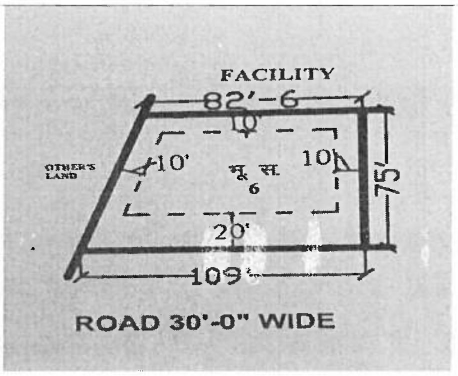
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः-

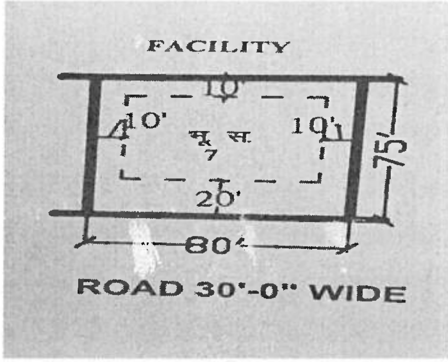
1. मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना 12-बी-II के भूखण्ड संख्या 6, 7, 8, 9 क्षेत्रफल 2663.67 व.ग. के प्रस्तावित पुर्नगठन प्लान अनुसार पुर्नगठन करने हेतु मैसर्स श्याम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री मोहन सिंह पुत्र श्री रामदेव सिंह द्वारा ऑनलाईन आवेदन पंजीयन क्रमांक 194993 दिनांक 12.11.2024 से आवेदन किया गया है।
2. मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना 12-बीII के भूखण्ड संख्या 6, 7, 8, 9 क्षेत्रफल 2663.67 व.ग. के पुर्नगठन हेतु आवेदन किया है। जविप्रा द्वारा भूखण्ड संख्या 6 क्षेत्रफल 797.91 व.ग. की लीजडीड श्रीमती मुन्नी देवी खेतान पत्नी श्री महावीर पाल खेतान, भूखण्ड संख्या 7 क्षेत्रफल 666.66 व.ग. की लीजडीड श्री हीरालाल खेतान पुत्र स्व. श्री भूरामल खेतान, भूखण्ड संख्या 8 क्षेत्रफल 666.66 व.ग. की लीजडीड श्रीमती ममता देवी खेतान पत्नी श्री राजेन्द्र कुमार खेतान, भूखण्ड संख्या 9 क्षेत्रफल 532.44 व.ग. की लीजडीड श्रीमती भवंरी देवी खेतान पत्नी श्री हीरालाल खेतान के पक्ष में दिनांक 03.05.2010 को जारी की गई है। अलग-अलग रजि. विक्रय पत्र दिनांक 06.11.2024 को श्रीमती मुन्नी देवी खेतान, श्री हीरालाल खेतान, श्रीमती भवंरी देवी खेतान द्वारा एवं रजिविक्रय पत्र दिनांक 07.11.2024 को श्रीमती ममता देवी खेतान पत्नी श्री राजेन्द्र कुमार खेतान द्वारा अपना अपना भूखण्ड सम्पूर्ण मैसर्स श्याम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री मोहन सिंह पुत्र श्री रामदेव सिंह को बेचान कर दिया। जिनके द्वारा पुर्नगठन/नाम हस्तांतरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है
3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 5/एन अनुसार मौके पर भूखण्ड प्रस्तावित पुर्नगठित प्लान अनुसार डिमार्केटड एवं रिक्त है।
4. प्रस्तावित पुर्नगठन के संबध में भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार है :-

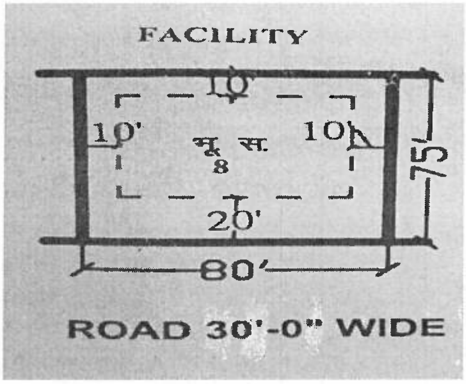
जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्डों की स्थिति

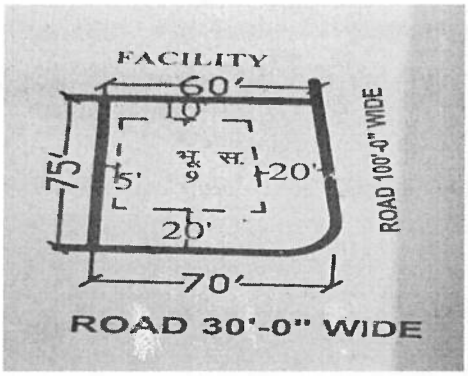
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

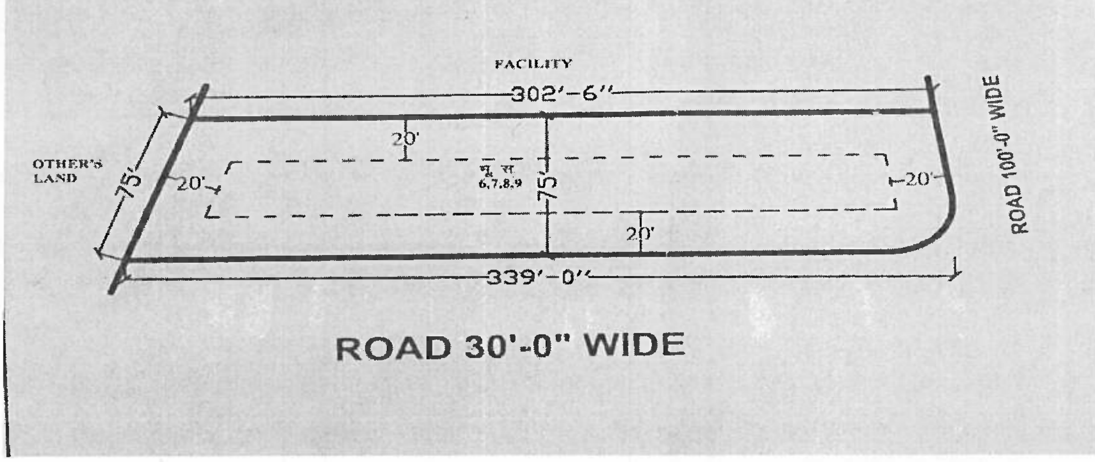








प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्डों की स्थिति



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

1. जोन की टिप्पणी पैरा सं.2/एन के अनुसार भूखण्ड संख्या 6, 7, 8, 9 का उक्त लीजडीड धारको द्वारा अलग–अलग रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों द्वारा अपनें सम्पूर्ण भूखण्डों का बैचान मैसर्स श्याम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री मोहन सिंह पुत्र श्री रामदेव सिंह को किया गया, वर्तमान में मैसर्स श्याम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री मोहन सिंह पुत्र श्री रामदेव सिंह द्वारा उक्त भूखण्डो के पुर्नगठन हेतु आवेदन किया है। यहां यह अवलोकनीय है कि प्रकरण में भूखण्ड संख्या 6, 7, 8, 9 कें मूल खातेदारों द्वारा पृथक–पृथक विक्रय पत्र द्वारा किये गये बेचान के संबध में चैन ऑफ डाक्यूमेंट संलग्न नही है, साथ ही जोन द्वारा उक्त के संबध में दस्तावेंज संलग्न नही किये गये है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा उक्त प्रकरण के संबध में केवल जोन स्तरीय समिति का एजेण्डा नोट ही प्रेषित किया गया है। बीपीसी–एलपी समिति को भिजवाये जाने वाला एजेण्डा नोट, उक्त योजना का मानचित्र, विक्रय पत्र आदि संलग्न नही किये गये है। अतः उक्त सूचना प्राप्त कर उनका परीक्षण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबध में जोन द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः दोनों शाखाओं से मानचित्र अनुमोदन की टिप्पणी प्राप्त करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में पूर्व में जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड को सपर्मित किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड पर पूर्व में बकाया शुल्क, वाद–विवाद आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. भूखण्ड संख्या 6, 7, 8 के जारी साईट प्लान में 30 फीट सडक की ओर 20 फीट, एवं अन्य सभी ओर 10–10 फीट सैटबेक अंकित है तथा भूखण्ड संख्या 09 योजना की 30 फीट एवं 100 फीट सडक के कॉर्नर का भूखण्ड होने से जारी साईट प्लान में 30 फीट एवं 100 फीट सडक की ओर 20 फीट एवं भूखण्ड संख्या 08 की तरफ 5 फीट अंकित कर जारी किया गया है। वर्तमान में आवेदक द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड पर 30 फीट सडक एवं 100 फीट सडक की ओर 20 फीट एवं अन्य सभी ओर 20–20 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है, जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
6	797.91	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
7	666.66	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
8	666.66	20'-00	10'-00	10'-00	10'-00
9	532.44	20'-00	20'-00	10'-00	10'-00
Total	2663.67				

पुनर्गठन पश्चात भवन विनिमय–2020 की तालिका अनुसार देय सैटबेक का विवरण

पुनर्गठन भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.गं में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
6,7, 8 ,एवं 9	2663.67	20'-00	20'-00	20'-00	20'-00

6. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान भवन विनियम–2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क / मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये [illegible] की सुनिश्चितता [illegible] उपरान्त आगे किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Premi Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

9. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत पुनगर्ठित भूखण्ड के पश्चिमी भाग में मूल योजना की सुविधा क्षेत्र की भूमि प्रस्तावित है। उक्त की मौके पर उपलब्धता के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त सुविधा क्षेत्र की सम्पूर्ण भूमि का जोन द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही पुनगर्ठित भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त महोदया, जविप्रा के निर्देशानुसार बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड पृथक–पृथक व्यक्तियों के नाम जारी है तथा उक्त पट्टेधारियों द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में विक्रय पत्र के माध्यम से बेचान की गई लीजडीड के धारक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन हेतु आवेदन किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूखण्डों की लीजडीड के नाम हस्तानान्तरण की कार्यवाही नही की गई है एवं पुनर्गठन होने के पश्चात् उक्त भूखण्डों की ईकजाई लीजडीड नाम हस्तानान्तरण के साथ जारी की जावेगी।

समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 09 को मान्य करते हुए मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम 12–बी–II के 6, 7, 8, 9 के पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम 12–बी–II के 6, 7, 8, 9 को सम्मिलित करते हुए पुनर्गठन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। उक्त कार्यवाही से पूर्व प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 6, 7, 8, 9 के नाम हस्तानान्तरण की कार्यवाही (प्रकरण में प्रस्तुत प्रस्ताव के आवेदक के नाम) होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में नाम हस्तानान्तरण के पश्चात् जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे एकीकरण/संशोधन की कार्यवाही का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

की जावें।

6. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
7. पुनर्गठित भूखण्ड पर सभी ओर न्यूनतम 20 फीट सैटबेक कायम किये जावें।
8. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रश्नगत पुनगर्ठित भूखण्ड के पश्चिमी भाग में मूल योजना की सुविधा क्षेत्र की भूमि प्रस्तावित है। उक्त की मौके पर उपलब्धता के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त सुविधा क्षेत्र की सम्पूर्ण भूमि का जोन द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
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 के क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अति.एजेण्डा संख्याः—04 (382/21.01.2025)

विषयः—आवासीय योजना " शिवम रेजिडेन्सी ब्लॉक—ए" के मानचित्र जारी करने बाबत्	जोन—11

जोन से प्राप्त प्रकरण के तथ्य :—

निजी खातेदारी की आवासीय योजना "शिवम रेजीडेन्सी ब्लॉक—ए" का मानचित्र बीपीसी एलपी समिति की 342वी बैठक दिनांक 26.09.2023 में अनुमोदित किया गया है।

प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :—

समिति का निर्णय :—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत नोट किया गया कि आवेदित आवासीय योजना के सामने ग्रेवल सडक निर्मित है जो डिग्गी रोड़ से हरगुन की नांगल उर्फ चारणवाला को जोड़ती है एवं उक्त सडक घुमावदार है। इस सडक का मार्गाधिकार पूर्व में निर्धारित नहीं है। आवेदक द्वारा योजना में उक्त सडक को 12 मीटर एवं जोन द्वारा 18 मीटर प्रस्तावित किया है। अतः विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि उक्त सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावे एवं मार्गाधिकार निर्धारण बाबत् नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में वर्णित प्रक्रिया अपनाते हुए निम्न शर्तों के साथ "शिवम् रेजिडेन्सी ब्लॉक—ए" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जाये।
2 प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों की जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावे।
3. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
4. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
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।"

प्रकरण में आवासीय योजना "शिवम रेजीडेन्सी ब्लॉक—ए" का योजना मानचित्र [illegible] 1377/डी दिनांक 10.01.2024 को जारी किया गया। आवेदक द्वारा योजना का कै[illegible] जाने [illegible] 06.11.2024 को

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। योजना के नियमन कैम्प के संबंध में दिनांक 13.11.2024 को आपत्ति प्राप्त हुई। प्राप्त आपति के परीक्षण उपरान्त दिनांक 22.11.2024 को आपति का निस्तारण किया गया तथा दिनांक 29.11.2024 को योजना का कैम्प लगाया जाना प्रस्तावित किया गया।

प्रकरण के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील संख्या 984/2024 गोविन्द प्रसाद मंगलूनिया व अन्य बनाम जविप्रा व अन्य में दिनांक 29.11.2024 को पारीत निर्णय (पृष्ठ संख्या 111/सी से 118/सी) अवलोकनीय है। उक्त निर्णय के अन्तर्गत निम्नानुसार उल्लेख किया गया है":-

"उपरोक्त समस्त निवेदनानुसार प्रश्नगत सडक का Row 12 मीटर है जिसे 18 मीटर करने पर भूमि कहाँ से ली गई, इसका स्पष्टीकरण नही है और नही अधिसूचना दिनांक 10/08/20120 की पालना किया जाना जाहिर हुआ है। मौके पर भौतिक रूप से अनुमोदित अनुसार सडक उपलब्ध नही होने पर बाद में वाद-विवाद बढ़ना संभाव्य है। अतः अंतरिम स्थगन दिया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।"

उक्त निर्णय में प्रश्नगत सड़क पर पूर्व में अनुमोदित मारूति एनक्लेव योजना में इस सड़क का मार्गाधिकार 12 मीटर दर्शाया होने का उल्लेख है।

अपील संख्या 984/2024 में उल्लेखित उपरोक्त बिन्दु के संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति की 342वी बैठक दिनांक 26.09.2023 में लिये गये निर्णय में 18 मीटर सड़क हेतु भूमि कहां से ली जायेगी, का विवरण अंकित नही है। प्रकरण की मूल पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों अनुसार प्रकरण में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 18.08.2020 के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया की पालना नही की गई है। पूर्व में प्रश्नगत सडक पर ग्राम बालावाला के खसरा नं. 188, 281, 282, 283, 284, 285, 286 में आवासीय योजना मारूति एनक्लेव का ले-आउट प्लान जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 15.05.2013 में रखा जाने के उपरान्त पत्रावली के पैरा 66/एन पर आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 05.07.2013 को अनुमोदन किया जा चुका है। जोन स्तरीय समिति द्वारा पृष्ठ संख्या 28/सी पर संलग्न मानचित्र के आधार पर योजना मानचित्र अनुमोदन की अभिशंषा की गई थी, जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 40 फीट प्रस्तावित किया गया है। मारूति एनक्लेव योजना का मानचित्र मूल पत्रावली अनुसार जारी नही किया गया है।

अतः प्रकरण से सम्बन्धित तथ्यों के दृष्टिगत निजी खातेदारी की आवासीय योजना शिवम रेजीडेन्सी ब्लॉक-ए की प्रश्नगत 18 मीटर सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण किये जाने के क्रम में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 18.08.2020 के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया की पालना किया जाना उचित होगा।

निजी खातेदारी की आवासीय योजना शिवम रेजीडेन्सी ब्लॉक-ए की प्रश्नगत 18 मीटर सड़क को चौडा किये जाने हेतु भूमि कहां से ली जावेगी ? के संबंध में मार्गदर्शन हेतु प्रकरण बीपीसी-एलपी शाखा को भिजवाये जाने बाबत् अवलोकनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त महोदया, जविप्रा के निर्देशानुसार बीपीसी-एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा पत्रावली, जयपुर विकास प्राधिकरण अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील संख्या 984/2024 गोविन्द प्रसाद मंगलूनिया व अन्य बनाम जविप्रा व अन्य में दिनांक 29.11.2024 को पारीत निर्णय एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में स्थित खसरा नं. 194 गै.मु.रास्ते के मध्य से दोनो ओर 9-9 मीटर भूमि सडक हेतु समर्पित करवाते हुए सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम करने हेतु विद्यमान टाउनशिप पॉलिसी-2010 के अनुसार प्रक्रिया अपनाते हुए अग्रिम कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।</u>

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

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 09, 11, 12 व 14 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: 2025.01.27 10:16:52 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13185163