<u>जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।</u>

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 384वीं बैठक दिनांक 05.02.2025 प्रातः 10.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

<u>बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–</u>

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राजेन्द्र सिंह काव्या, अतिरिक्त आयुक्त, (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
4. डॉ.प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

<u>बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–</u>

1. श्रीमती वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन– 06, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री हमेन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री महावीर मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री नरेन्द्र कुमार उजैनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।

<u>एजेण्डा संख्या:–01 (384 / 05.02.2025)</u>

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

<u>समिति का निर्णय:–</u>

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

<u>एजेण्डा संख्या:–02 (384 / 05.02.2025)</u>

विषय:– ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1503/751 रकबा 0.32 हैक्टेयर में से 922.17 वर्ग मीटर की धारा 90ए किये जाने बाबत।	जोन–06

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

1. आवेदक मंजू सैनी पत्नी सूरज सैनी जाति माली, मीरा देवी पत्नी छोटीलाल सैनी, विमला देवी पत्नी धनश्याम सैनी एवं शांति पत्नी सुवालाल, निवासीः डॉक्टर वाली ढाणी, बालाजी इंजिनियरिंग कॉलेज के पास, सित्यावाला फाटक, बेनाड रोड़ हरमाडा जयपुर ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1503/751 रकबा 0.32 हैक्टेयर में से 922.17 वर्ग मीटर का 90ए किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।
2. प्रकरण में दिनांक 29.10.2024 को लोक सूचना जारी की गई। प्रार्थी द्वारा सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जा चुका है।
3. प्रार्थी द्वारा भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा जारी एलओआई [illegible] पत्रावली के पृष्ठ संख्या 26/सी पर संलग्न है।
4. **मास्टर प्लान 2011 :–** मास्टर प्लान 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

5. **मास्टर प्लान 2025 :–** मास्टर विकास योजना–2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।

6. **जोनल प्लान 11बी :–** आवेदित भूमि से जोनल प्लान–11बी की 30 मीटर रोड गुजर रही है।

7. जोन कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 30 मीटर व 50 मीटर रेडियस में कोई भी आवासीय मकान, स्कूल, हास्पिटल का निर्माण नही है।

Accordingly as per MDP-2025/ZDP-11B Landuse of applied land is Residential. As per s.no. 13 of point no. 10-1-2 mentioned in volume-4 (DPCR) Petrol pump activity is permissible activity A.30.0 mtr. wide road is passing through applied land.

Since applied activity is permissilble activity in Residential use zone, thus in ref. to the point no. 11 mentioned in Volume-4 of Master Development plan-2025, matter is to be placed before the Statutory Committe (BPC-LP) for the consideration reg. Petrol Pump activity in Residential use Zone of MDP-2025, ensuring approach road, min area, parameters of MORTH, Building bylaws-2020, directions issued by Govt. of Rajasthan & Central/State pollution Control Board time to time & Hon'ble NGT directions etc. submitted please.

मास्टर विकास योजना 2025 के वोल्यूम 4 डीपीसीआर के अनुसार आवेदित भू–उपयोग पेट्रोल पम्प Permmitted Category में ना होकर permissilble category में आता है। उक्तानुसार मास्टर प्लान के प्रावधान के क्रम में आवासीय भू–उपयोग में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जाने हेतु प्रकरण को Statatory committe (बीपीसी–एलपी) में प्रेषित किये जाने का प्रावधान है।

आवेदित भूमि खसरा नम्बर 1503/751 रकबा 0.32 हैक्टेयर में से 922.17 वर्ग मीटर की 90ए हेतु पत्रावली प्रस्तुत की गई है।

उक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण आवासीय में पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ 90ए की स्वीकृति हेतु बीपीसी (एलपी) में रखा जाना प्रस्तावित है। अतः समस्त तथ्यों सहित जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

प्रश्नगत प्रकरण मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 डीपीसीआर में पेट्रोल पम्प उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग में प्रमिसिबल उपयोग में होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की अनुमति प्राप्त किये जाने हेतु प्रकरण को बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्तुत किया गया है।

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार भारत कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा जारी एल.ओ.आई. संलग्न किये जाने का उल्लेख है परन्तु पत्रावली में जोन द्वारा एल.ओ.आई. संलग्न नही है। उक्त के अतिरिक्त पेट्रोल कम्पनी द्वारा अनुमोदित मानचित्र में प्रश्नगत भूमि की स्थिति व आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड की स्थिति में भिन्नता है। प्रश्नगत प्रकरण में कम्पनी द्वारा प्रस्तावित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के कुछ दूरी पर विद्युत लाईन गुजर रही है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को उक्त खसरें पर अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में खसरें की तरमीम नही की गई है। अतः विरोधाभास की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण की जोन द्वारा प्रस्तावित भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण यदि पेट्रोल कम्पनी द्वारा प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार प्रस्तावित की जाती है, उक्त स्थिति में भूखण्ड दो सडकों के जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में एवं प्रश्नगत भूमि के समीप विद्युत लाईन गुजरने पर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ भू–उपयोग मान्य नही किया जा सकता है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदक द्वारा खसरा संख्या 1503/751 रकबा 3200 वर्गमीटर में से 922.17 वर्गमीटर का पेट्रोल पम्प हेतु 90–ए के लिये आवेदन किया गया है, शेष भूमि पर नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 07.06.2021 के अनुसार आवेदित भूमि पेट्रोल पम्प 50 मीटर की परिधि में स्कुल, हॉस्पीटल व आवासीय उपयोग प्रस्तावित नही किया जावेगा, इस बाबत् आवेदक से शपथ–पत्र लिया जा[illegible] मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भारत कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा जारी एल.ओ.आई. संलग्न किये जाने का उल्लेख है किन्तु पत्रावली में जोन द्वारा एल.ओ.आई. संलग्न नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त पेट्रोल कम्पनी द्वारा अनुमोदित मानचित्र में प्रश्नगत भूमि की स्थिति व आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड की स्थिति में भिन्नता है किन्तु दोनों ही प्रस्तावित भूमि एक ही खसरें में स्थित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पेट्रोल कम्पनी द्वारा प्रस्तावित भूमि जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडकों के जंक्शन पर स्थित होने तथा समीप ही एचटी लाईन होने के क्रम में अस्वीकृत करते हुए जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को मान्य करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में उक्तानुसार पेट्रोल कम्पनी से एल.ओ.आई तथा मानचित्र प्राप्त करते हुए पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही करने हेतु अनुमति प्रदान की गई।

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (384 / 05.02.2025)</u>

विषयः– मैसर्स रिद्धि सिद्धि एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री मुकेश कुमार यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव द्वारा ग्राम मदरामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 202 रकबा 2.0300 हैक्ट. मे से 0.2935 हैक्ट. व खसरा नम्बर 211 रकबा 0.8600 हैक्ट., कुल किता 02 कुल रकबा 1.1535 हैक्ट. पर **निजी खातेदारी की आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रिद्धि सिद्धि एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री मुकेश कुमार यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव निवासी–158, महावीर नगर–बी, बाबा पैराडाईज के पास, गोल्यावास, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मदरामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 202 रकबा 2.0300 हैक्ट. मे से 0.2935 हैक्ट. व खसरा नम्बर 211 रकबा 0.8600 हैक्ट., कुल किता 02 कुल रकबा 1.1535 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			202	2.0300 हैक्ट. मे से 0.2935 हैक्ट.	बारानी–2	
			211	0.8600	बारानी–2	
			किता 2	1.1535 हैक्ट.		
		90बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम	
			202	2.0300	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

			211	0.8600		
			किता 2	1.1535		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम मदरामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 86 रकबा 0.28 हैक्ट., 87 रकबा 0.41 हैक्ट., 94 रकबा 0.42 हैक्ट., 211 रकबा 0.86 हैक्ट., 220 रकबा 0.79 हैक्ट., 202 रकबा 2.03 हेक्ट., 203 रकबा 0.32 हैक्ट., 204 रकबा 0.11 हैक्ट, 84 रकबा 0.28 हैक्ट., 85 रकबा 0.04 हैक्ट., 95 रकबा 0.63 हैक्ट., 212 रकबा 0.02 हैक्ट., 217 रकबा 0. 03 हैक्ट., 218 रकबा 0.43 हैक्ट., 220/799 रकबा 0.02 हैक्ट., 91 रकबा 0.02 हैक्ट., 102 रकबा 0.05 हैक्ट., 103 रकबा 0.02 हैक्ट., 92 रकबा 0.43 हैक्ट., 93 रकबा 0.01 हैक्ट., 96 रकबा 0.49 हैक्ट., 97 रकबा 0.18 हैक्ट., कुल किता 22 कुल रकबा 7.87 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90बी आदेश दिनांक 28.05.2010 को पारित किया गया है। उक्त कुल भूमि मे से आवेदक द्वारा रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई भूमि क्षेत्रफल 2.91 हैक्टे. मे से 1.15 हैक्टे. भूमि पर योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। मैसर्स रिद्धि सिद्धि एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री मुकेश कुमार यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव निवासी–158, महावीर नगर–बी, बाबा पैराडाईज के पास, गोल्यावास, जयपुर।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	**आवासीय**	–
6.	आवेदित उपयोग	**आवासीय**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हाँ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

		के अनुसार आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। 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।	–
20.	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			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी	संलग्न है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	एवं मानचित्र		
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में से विद्युत की 132 के.वी. भूमिगत एचटी लाईन गुजर रही है, जिसके संबध में अधीक्षण अभियन्ता (टी एण्ड सी–ग्रामीण) राजस्थान राज्य विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड के पत्र दिनांक 09.11.2024 में उल्लेख किया गया है कि **"विकासकर्ता द्वारा 12 मीटर ओपन स्पेस/आवागमन के लिए रास्ता छोड़ा जाता है तो इस कार्यालय को काई आपत्ति नही है।"** प्रस्तावित ले–आउट प्लान में विद्युत की 132 के.वी. भूमिगत एचटी लाईन के दोनो ओर 6–6 मीटर दूरी अर्थात कुल 12 मीटर चौड़ी सड़क प्रस्तावित की गई है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (68/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	4814.28	41.74
2.	इन्फार्मल	234.96	02.04
	योग (1 – 2)	**5049.24**	**43.78**
4.	पार्क	576.36	5.00
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.82	0.44
6.	योजना सडक	5830.69	50.54
7.	मोबाईल टावर	17.77	0.15
8.	पी.यू.	10.02	0.09
	योग (4 – 8)	**6485.66**	**56.22**
	कुल क्षेत्रफल	**11535.00**	**200**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम क्षेत्रफल का है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही	–
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	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	गई है अथवा नहीं।		
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 80/एन पर की गई है।		
33.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**</u>		

1. प्रकरण मे धारा 90बी की कार्यवाही 28.05.2010 को की गई थी। बीपीसी(एलपी) द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश को एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने के कारण सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 27.09.2024 को करवाया जा चुका है। जोन की रिपोर्ट अनुसार जारी विज्ञप्ति पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही कुल 7.87 हैक्ट. हेतु कासियान प्रमोटर्स एण्ड डवलपर्स के पक्ष मे की गई थी। तत्पश्चात् उक्त भूमि में से रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.08.2014 के द्वारा मैसर्स ऐरिस्ट्रोक्रेटिक वेन्चर्स एल.एल.पी. को बेचान किया गया। तत्पश्चात् मैसर्स ऐरिस्ट्रोक्रेटिक वेन्चर्स एल.एल.पी. द्वारा रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 02.11.2023 के माध्यम से खसरा नम्बर 202 रकबा 2.0300 हैक्ट., खसरा नम्बर 211 रकबा 0.8600 हैक्टे. खसरा नम्बर 212 रकबा 0.0200 हैक्टे. कुल क्षेत्रफल 2.91 हैक्टे. का बेचान मैसर्स रिद्धि सिद्धि एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री मुकेश कुमार यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव को किया गया। उक्त बेचान की गई कुल भूमि मे से आवेदक द्वारा 1.1535 हैक्टे. पर योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। अतः प्रकरण मे धारा 90बी की गई कुल भूमि मे से विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई का भी अल्प भूमि पर योजना अनुमोदन के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही 7.87 हैक्ट़ हेतु की गई है। आवेदक द्वारा उक्त 90बी की गई सम्पूर्ण भूमि में से अल्प भाग अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के 2 हैक्ट़ से अधिक 10 हैक्ट़ तक भूमि के प्रावधान लागू किया जाना प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर 2 हैक्ट़ से कम के प्रावधान के अनुसार योजना प्रस्तावित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी के किस प्रावधान के अनुसार योजना प्रस्तावित की जानी है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में जविप्रा द्वारा सहकारी समिति की योजना "राजस्व नगर" का अनुमोदन दिनांक 25.08.2007 को किया गया है। उक्त अनुमोदित योजना के मानचित्र में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क के अलाइनमेंट में आवासीय भूखण्ड सृजित व अनुमोदित है तथा भूखण्डों की लीजडीड भी जारी की जा चुकी है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रश्नगत सडक के उत्तरी दिशा मे प्रस्तावित 24 मीटर सडक (बिन्दु ए) से दक्षिण दिशा मे प्रस्तावित 30 मीटर सडक (बिन्दु बी) तक विलोपित किये जाने का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है, किन्तु जोन द्वारा जोनल विकास योजना में सडक विलोपन/संशोधन के क्रम में जारी एस.ओ.पी. के अनुसार प्रकरण प्रस्तुत नही किय गया है। परन्तु विकासकर्ता द्वारा जोन कार्यालय मे प्रस्तुत पत्र दिनांक 24.01.2025 मे ए से बी तक राजस्व नगर की 12 मीटर सडक को निरन्तर दर्शाते हुये एवं स्वयं की भूमि मे 18 मीटर प्रस्तावित करते हुये अनुमोदन किये जाने की सहमति प्रस्तुत की गई है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूमिगत की गई विद्युत लाईन पर प्राप्त विद्युत कम्पनी के अनुसार उक्त भूमिगत जमीन का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त मार्गाधिकार जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से मेल नही करती है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर को कायम किये जाने एवं उक्त सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त निर्णय के अनुसार नियमानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् ही मानचित्र पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित है जिसे पर समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र पूर्व अनुमोदित योजना रा[illegible] योजना के मध्य पट्टीनुमा भूमि एल सैप में स्थित है। उक्त पट्टीनुमा भूमि के स्वामित्व संबंध में [illegible] कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव [illegible] लगती हुई स्थित है किन्तु संलग्न सभी मानचित्र में दोनों भूमि [illegible] अन्य [illegible] है [illegible] पहुंच

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 [illegible]2:36:40 IST
Reason: Approved

मार्ग एवं दोनों योजना के मध्य स्थित भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में भूखण्ड सं. 01 को 30 मीटर सडक पर पृथक से प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड पर सैटबेक अंकित किये जाने के पश्चात् निर्माण योग्य क्षेत्रफल लगभग 22 प्रतिशत प्राप्त होता है। अतः भूखण्ड सं. 01 को पृथक से प्रस्तावित होने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में मोबाईल टावर को पर्याप्त भूमि प्राप्त नही हो रही है एवं एक ही मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में मोबाईल टावर को अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है तथा नियमानुसार 2 मोबाईल टावर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पार्क एवं आवासीय भूखण्ड के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। प्रकरण में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम है किन्तु प्रकरण में धारा 90बी के आदेश व आवेदक द्वारा क्रय की गई भूमि 2 हैक्ट. से अधिक है। उक्त स्थित में लेन 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल में 3 मीटर लेन के क्षेत्र को सम्मिलित किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा के आदेश दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रस्ताव में प्रश्नगत भूमि पर से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक पर अल्प भाग में पूर्व अनुमोदित योजना "राजस्व नगर" स्थित है, जिसमें उक्त सडक को कायम नही किया गया है एवं प्रभावित भाग में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड भी जारी की जा चुकी है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रश्नगत सडक के उत्तरी दिशा मे प्रस्तावित 24 मीटर सडक (बिन्दु ए) से दक्षिण दिशा मे प्रस्तावित 30 मीटर सडक (बिन्दु बी) तक विलोपित किये जाने का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है, किन्तु जोन द्वारा जोनल विकास योजना में सडक विलोपन/संशोधन के क्रम में जारी एस.ओ.पी. के अनुसार प्रकरण प्रस्तुत नही किया गया है। परन्तु विकासकर्ता द्वारा जोन कार्यालय मे प्रस्तुत पत्र दिनांक 24.01.2025 मे ए से बी तक राजस्व नगर की 12 मीटर सडक को निरन्तर दर्शाते हुये एवं स्वयं की भूमि मे 18 मीटर प्रस्तावित करते हुये अनुमोदन किये जाने की सहमति प्रस्तुत की गई है। जोन द्वारा भूमिगत की गई विद्युत लाईन पर प्राप्त विद्युत कम्पनी के अनुसार उक्त भूमिगत जमीन का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना "राजस्व नगर" के उत्तरी भाग में भी जोनल विकास योजना की 24 मीटर [illegible] है, जिसमें जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक कायम की जा सकती है [illegible] दोनों भागों में प्रस्तावित 18 मीटर सडक व भूमिगत [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 [illegible]2:36:40 IST
Reason: Approved

अलाईन्मेंट से भिन्न होने एवं अत्यधिक समीप होने के क्रम में दोनो को कायम किया जाना उचित नही है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के विलोपन के प्रस्ताव को अमान्य करते हुए उक्त 18 मीटर सडक हेतु प्रस्तावित 24 मीटर सडक (बिन्दु ए) से दक्षिण दिशा मे प्रस्तावित 30 मीटर सडक (बिन्दु बी) तक निम्ननानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना के अधिसूचना/अनुमोदन से पूर्व राजस्व नगर योजना का अनुमोदन होने के क्रम में उक्त योजना को कमिटमेंट मानते हुए उक्त भाग में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट व मार्गाधिकार को संशोधित करते हुए उक्त भाग में उक्त सडक का मार्गाधिकार एवं अलाईन्मेंट अनुमोदित योजना की 12 मीटर अनुसार कायम किया जावें।
2. राजस्व नगर के उत्तरी व दक्षिणी भाग में बिन्दु सं. ए से बी तक भूमिगत की गई विद्युत लाईन के अलाईन्मेंट अनुसार संशोधित करते हुए उक्त लाईन के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर मार्गाधिकार कायम करते हुए जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक कायम किया जावें।

उपरोक्त के क्रम में जोन उपायुक्त को जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त सडक के अलाईन्मेंट में संशोधन की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण को पुनः बैठक में रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–04 (384/05.02.2025)

विषयः– रेवान्ता रियलएस्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुनील जांगिड पंजीकृत कार्यालय 52, किर्ती सागर एफ, मांग्यावास मानसरोवर जयपुर एवं विधाताशरणम जरिये प्रापराईटर श्री शंकरलाल शर्मा, पंजीकृत कार्यालय विश्व विधाता मंदिर हरवंशपुरा सांगानेर, जिला जयपुर द्वारा ग्राम किशनुपरा उर्फ खातीपुरा तहसील सांगानेर के खसरा 859/691 रकबा 0.30 हैक्ट., 691 रकबा 0.30 हैक्ट., 856/691 रकबा 0.28 हैक्ट.व अन्य पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "बृज पुरम" का	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ
1.	आवेदक का नाम	रेवान्ता रियलएस्टेट प्रा.लि. जरियें निदेशक श्री सुनील जांगिड पंजीकृत कार्यालय 52, किर्ती सागर एफ, मांग्यावास मानसरोवर जयपुर एवं विधाताशरणम जरिये प्रापराईटर श्री शंकरलाल शर्मा, पंजीकृत कार्यालय विश्व विधाता मंदिर हरवंशपुरा सांगानेर, जिला जयपुर।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम किशनुपरा उर्फ खातीपुरा तहसील सांगानेर के खसरा 859/691 रकबा 0.30 हैक्ट., 691 रकबा 0.30 हैक्ट., 856/691 रकबा 0.28 हैक्ट., 925/704 रकबा 0.3740 में से 0.31 हैक्ट. (नया खसरा नं. 954/925), 927/705 रकबा 0.3760 मे से 0.2395 हैक्ट. (नया खसरा नं. 984/927), 929/710 रकबा 0.2166 मे से 0.0615 हैक्ट.(नया खसरा नं. 956/929), 711 रकबा 0.10 हैक्ट., 712 रकबा 0.010 हैक्ट. मे से 0.0050 हैक्ट. (नया खसरा नं. 950/712), 713 रकबा 0.27 हैक्ट. मे से 0.0285 हैक्ट. (नया खसरा नं. 952/713), 893/688 रकबा 0.03 हैक्ट., 930/710 रकबा 0.1834 हैक्ट. मे से 0.0650 हैक्ट. (नया खसरा नं. 958/930), 937/709 रकबा 0.0850 हैक्ट. मे से 0.0310 हैक्ट. (नया खसरा नं. 960/937), 939/926 रकबा 0.2226 हैक्ट. मे से 0.1285 हैक्ट. (नया खसरा नं. 962/939), 941/928 रकबा 0.21 हैक्ट., कुल किता 14 कुल रकबा 1.990			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	—
			859/691	0.30	जाव 1	
			691	0.30	जाव 1	
			856/691	0.28	जाव 1	
			925/704	0.3740 में से 0.31	बारानी 1	
			927/705	0.3760 मे से 0.2395	चाही ए	
			929/710	0.2166 मे से 0.0615	चाही ए	
			711	0.10	चाही ए	
			712	0.010 हैक्ट. मे से 0.0050	चाही ए	
			713	0.27 हैक्ट. मे से 0.0285	चाही ए जाव ए	
			893/688	0.03	चाही—1	
			930/710	0.1834 हैक्ट. मे से 0.0650	जाव ए	
			937/709	0.0850 हैक्ट. मे से 0.0310	जाव ए	
			939/926	0.2226 हैक्ट. मे से 0.1285	बारानी 1	
			941/928	0.21	चाही ए	
			कुल किता—14 कुल रकबा 1.9990 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	—
			859/691	0.30	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	
			691	0.30		
			856/691	0.28		
			954/925	0.31		
			948/927	0.2395		
			956/929	[illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

		711	0.10	
		950/712	0.0050	
		952/713	0.0285	
		893/688	0.03	
		958/930	0.0650	
		960/937	0.0310	
		962/939	0.1285	
		941/928	0.21	
		कुल किता–14 कुल रकबा 1.9990 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम किशनुपरा उर्फ खातीपुरा तहसील सांगानेर के खसरा 859/691 रकबा 0.30 हैक्ट., 691 रकबा 0.30 हैक्ट., 856/691 रकबा 0.28 हैक्ट., 925/704 रकबा 0.3740 में से 0.31 हैक्ट., 927/705 रकबा 0.3760 मे से 0.2395 हैक्ट., 929/710 रकबा 0.2166 मे से 0.0615 हैक्ट., 711 रकबा 0.10 हैक्ट., 712 रकबा 0.010 हैक्ट. मे से 0.0050 हैक्ट., 713 रकबा 0.27 हैक्ट. मे से 0.0285 हैक्ट., 893/688 रकबा 0.03 हैक्ट., 930/710 रकबा 0.1834 हैक्ट. मे से 0.0650 हैक्ट., 937/709 रकबा 0.0850 हैक्ट. मे से 0.0310 हैक्ट., 939/926 रकबा 0.2226 हैक्ट. मे से 0.1285 हैक्ट., 941/928 रकबा 0.21 हैक्ट., कुल किता 14 कुल रकबा 1.9990 हैक्ट. भूमि की धारा 90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103834 दिनांक 03.01.2025 को आवेदक श्री रेवान्ता रियलएस्टेट प्रा.लि. जरियें निदेशक श्री सुनील जांगिड पंजीकृत कार्यालय 52, किर्ती सागर एफ, मांग्यावास मानसरोवर जयपुर एवं विधाताशरणम जरिये प्रापराईटर श्री शंकरलाल शर्मा, पंजीकृत कार्यालय विश्व विधाता मंदिर हरवंशपुरा सांगानेर, जिला जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।		—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ		—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय 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।	प्लांटेड ले–आउट		—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लांटेड ले–आउट		—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु				
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 एचआईजेड दर्शित है।		—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

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 एचआईजेड 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 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रभावित भाग का क्षेत्रफल 241.44 वर्गमीटर 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	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम किशनपुरा उर्फ खातीपुरा की मुख्य आबादी भूमि के खसरा नंबर 445 व 575 से 500 मीटर के दायरे में है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08. 2023 व 24.06.2019 की पालना में आवेदित भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रघुकुल धरोहर की 9 मीटर की दो सड़क व 12 मीटर की एक ग्रेवल सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न 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।	आवेदित भूमि 400 केवी [illegible] है।	

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 [illegible]2:36:40 IST
Reason: Approved

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान

25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—

26. **जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (100/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	9662.12	50.19
2.	इन्फार्मल कमर्शियल	269.97	01.40
	योग (1 – 2)	**9932.09**	**51.59**
3.	पार्क	962.77	05.00
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.26
5.	मोबाईल टॉवर	20.13	00.10
6.	योजना सड़क	8287.06	43.05
	योग (3 – 6)	**9319.96**	**48.41**
	योजना क्षेत्रफल योग (1 – 6)	19252.05	100.00
7.	खातेदार व्यवसायिक भूखण्ड	184.46	25.00
8.	जविप्रा व्यवसायिक भूखण्ड	312.05	42.29
9.	जोनल विकास योजना की 30 मीटर सेक्टर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	241.44	32.71
	योग (7–9)	737.95	100.00
	कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	**19990.00**	

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
30.	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।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 7/एन पर की गई है।

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

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 [illegible] होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम किशनपुरा उर्फ ख[illegible] की **मुख्य** आबादी भूमि के खसरा नंबर 445 व 575 से 500 मीटर के दाय[illegible]दी से 500 मीटर की परिधि में है अथवा नही के संबंध में उल्लेख [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 [illegible]2:36:40 IST
Reason: Approved

अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 व 24.06.2019 की पालना में आवेदित भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में धारा 90ए के आदेशों मे सम्मिलित खसरों की तरमीम आदेश जारी होने के पश्चात् की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रघुकुल धरोहर की 9 मीटर की दो सड़क व 12 मीटर की एक ग्रेवल सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्राप्त गूगल मानचित्र में व सर्वे मानचित्र में उक्त सडक का मौके पर निर्मित होने का कोई उल्लेख नही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक का मौके पर निर्मित होने एवं प्रश्नगत भूमि को स्पष्ट 12 मीटर पहुँच उपलब्ध होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 एचटी लाईन से प्रभावित है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06. 2022 के अनुसार 400 एचटी लाईन हेतु 33.2 मी के No construction zone के पश्चात दोनो ओर 9–9 मी सड़के प्रस्तावित कर कुल 52 मीटर का मार्गाधिकार रखें जाने का प्रावधान है। प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में 34 मीटर का No Construction Zone 9–9 मीटर की सडके प्रस्तावित की गई है। जिसका कुल योग 52 मीटर प्राप्त होता है। अतः उक्त सेफ्टी कॉरीडोर को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा 400 एचटी लाईन की No Construction Zone की भूमि को छोडते हुए केवल उक्त भाग से 12 मीटर सडक की चौडाई में भूमि को धारा 90ए की भूमि में सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त 12 मीटर पहुँच सडक विद्युत लाईन समकोण में प्रस्तावित नही किया गया है एवं योजना में भी विद्युत के दोनों ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक से योजना में प्रस्तावित सडकों को समकोण में प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा 400 एचटी लाईन की No Construction Zone की भूमि को छोडते हुए केवल उक्त भाग से 12 मीटर सडक की चौडाई में भूमि को धारा 90ए की भूमि में सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा नो–कन्स्ट्रक्शन जोन की भूमि सहारे–सहारे तारबंदी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं उक्त सडक के सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी से प्रभावित है। विकासकर्ता द्वारा उक्त भाग को जविप्रा एवं खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात मे प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे जविप्रा हेतु प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड को 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त नही होता है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पूर्व अनुमोदित योजना रघुकुल धरोहर की 12 मीटर सडक को योजना के भूखण्ड संख्या 16 व 17 के पश्चात् भिन्न अलाईमेन्ट में प्रस्तावित करते हुये योजना के दक्षिण दिशा में एच. टी. लाईन के कॉरीडोर तक रखा गया है। उक्त के फलस्वरूप योजना मे स्कटर्ड जंक्शन प्राप्त होता है। उक्त के अतिरिक्त योजना में प्रसतावित भूखण्ड सं. 18, 19 व 50, 51 के मध्य प्रस्तावित जंक्शन भी स्कटर्ड जंक्शन के रूप में प्रस्तावित है। उपरोक्त के क्रम में पूर्व अनुमोदित योजना मे प्रस्तावित सडकों के अनुसार एचटी लाईन के उत्तरी भाग में प्रस्तावित भूखण्डों को रि–प्लान करते हुए स्कटर्ड जंक्शन को समाप्त करते हुए रिवाईज ले–आउट मानचित्र का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से कम है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे पार्क की भूमि को दो भागों मे प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे 5 प्रतिशत पार्क की भूमि को एकजाई रूप से रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः उक्त 30 मीटर सडक को आवेदक द्वारा जविप्रा में निशुल्क समर्पण करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 02 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. मे नहीं रखकर [illegible] की एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रश्नगत भूखण्ड 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 प्रश्नगत भूमि ग्राम किशनपुरा उर्फ खातीपुरा की मूल आबादी के 500 मीटर के दायरे में स्थित है। उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत करवाया गया कि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रघुकुल धरोहर की 9 मीटर की दो सड़क व 12 मीटर की निर्मित डब्ल्यू. बी.एम. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 04 व 06, 10 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''बृज पुरम'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पूर्व अनुमोदित योजना रघुकुल धरोहर की 12 मीटर सडक को योजना के भूखण्ड संख्या 16 व 17 के पश्चात् भिन्न अलाईमेन्ट में प्रस्तावित करते हुये योजना के दक्षिण दिशा में एच.टी. लाईन के कॉरीडोर तक रखा गया है। उक्त के फलस्वरूप योजना में staggered जंक्शन प्राप्त होता है। उक्त के अतिरिक्त योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 18, 19 व 50, 51 के मध्य प्रस्तावित जंक्शन भी staggered जंक्शन के रूप में दर्शाया गया है। उपरोक्त के क्रम में पूर्व अनुमोदित योजना मे प्रस्तावित सडकों के अनुसार एचटी लाईन के उत्तरी भाग में प्रस्तावित भूखण्डों को रि—प्लान करते हुए staggered जंक्शन को समाप्त करते हुए रिवाईज ले—आउट मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त संशोधित मानचित्र का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन होने के पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही 400 एचटी लाईन के नो कन्सट्रक्शन जोन को आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं उक्त सडक के सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी से प्रभावित है। विकासकर्ता द्वारा उक्त भाग को जविप्रा एवं खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात मे प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त सैक्टर व्यावसायिक भू—पट्टी में आवेदक द्वारा दो 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त दो 9 मीटर सडक में से एक सडक खातेदार के सैक्टर व्यावसायिक के मत में गणना की जावें। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड सं. 14 की ओर प्रस्तावित जविप्रा के मत सैक्टर व्यावसायिक की अल्प भूमि को भूखण्ड सं. 14 में सम्मिलित किया जावें। उक्त भूमि की गणना खातेदार के 25 प्रतिशत भाग में किया जावें।
4. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पालिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–05 (384/05.02.2025)

विषयः–	श्री जगदीश प्रसाद चौधरी पुत्र श्री गोपाल लाल चौधरी, राजेश देवी पत्नि श्री कृष्ण गोपाल, श्रीप्रिया गुप्ता पुत्र श्री अमन गुप्ता मु.आम सोनू कुमार साहू पुत्र श्री दीपचंद साहु व सोनू कुमार साहू पुत्र श्री दीपचंद साहु द्वारा ग्राम श्रीरामपुराबास तहसील जयपुर के ख.नं. 182/172 रकबा 0.0376 हैक्ट., ख.नं. 184/87 रकबा 0.0350 हैक्ट., ख.नं. 186/88 रकबा 0.0676 हैक्ट., ख.नं. 188/89 रकबा 0.0777 हैक्ट., ख.नं. 190/91 रकबा 0.0596 हैक्ट. व ख.नं. 192/92 रकबा 0.0404 हैक्ट. कुल किता 6 रकबा 0.3179 हैक्टयर भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री जगदीश प्रसाद चौधरी पुत्र श्री गोपाल लाल चौधरी, राजेश देवी पत्नि श्री कृष्ण गोपाल, श्रीप्रिया गुप्ता पुत्र श्री अमन गुप्ता मु.आम सोनू कुमार साहू पुत्र श्री दीपचंद साहु व सोनू कुमार साहू पुत्र श्री दीपचंद साहु			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम श्रीरामपुराबास तहसील जयपुर के ख.नं. 182/172 रकबा 0.0376 हैक्ट., ख.नं. 184/87 रकबा 0.0350 हैक्ट., ख.नं. 186/88 रकबा 0.0676 हैक्ट., ख.नं. 188/89 रकबा 0.0777 हैक्ट., ख.नं. 190/91 रकबा 0.0596 हैक्ट. व ख.नं. 192/92 रकबा 0.0404 हैक्ट. कुल किता 6 रकबा 0.3179 हैक्टयर			–
	जमाबंदी अनुसार किरम एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			182/172	0.0376	बारानी–ए	
			184/87	0.0350	बारानी–2	
			186/88	0.0676	बारानी–2	
			188/89	0.0777	बारानी–2	
			190/91	0.0596	चाही 1,जाव	
			192/92	0.0404	बारानी–2	
			कुल किता 06	कुल रकबा 0.3179 हैक्ट		
		90ए के पश्चात्	182/172	0.0376	नागान्तरण जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज [illegible]	
			184/87	0.0350		
			186/88	0.0676		
			188/89	0.0777		
			190/91	0.0596		
			192/92	0.0404		
			कुल किता 06	कुल रकबा 0.3179 हैक्ट		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

17.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम श्रीरामपुराबास तहसील जयपुर के ख.नं. 182/172 रकबा 0.0376 हैक्ट., ख.नं. 184/87 रकबा 0.0350 हैक्ट., ख.नं. 186/88 रकबा 0.0676 हैक्ट., ख.नं. 188/89 रकबा 0.0777 हैक्ट., ख.नं. 190/91 रकबा 0.0596 हैक्ट. व ख.नं. 192/92 रकबा 0.0404 हैक्ट. कुल किता 6 रकबा 0.3179 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 15.01.2025 को श्री जगदीश प्रसाद चौधरी पुत्र श्री गोपाल लाल चौधरी, राजेश देवी पत्नि श्री कृष्ण गोपाल, श्रीप्रिया गुप्ता पुत्र श्री अमन गुप्ता मु.आम सोनू कुमार साहू पुत्र श्री दीपचंद साहु व सोनू कुमार साहू पुत्र श्री दीपचंद साहु के पक्ष में	—
18.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
19.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
20.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
21.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
22.	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			
23.	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।	—
24.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक अदर रिक्रेयशनल दर्शित है।	—
25.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय व आंशिक अदर रिक्रेयशनल दर्शित है एवं जोनल प्लान 11बी की कोई सड़क नहीं गुजर रही है।	—
26.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि में से जोनल प्लान 11बी की कोई सड़क नहीं गुजर रही है।	—
27.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
28.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
29.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	
30.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

31.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	(DPCR) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि है। आवेदित भूमि के रिक्रेयशन भू–उपयोग मे सडक, पार्क, मोबाईल टॉवर, ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
32.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को 12मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना शिव निकुंज–डी में 12मीटर दर्शित 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।	आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे मौके पर विद्यमान सडक स्थित है। जिसका मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित योजना शिव निकुंज–डी मे 12 मीटर दर्शाया गया है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
34.	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 रिक्त है।	–
35.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
36.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के लगती हुयी जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना शिव निकुंज–डी स्थित है।	–
37.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
38.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
39.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (78/सी)**		

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	1565.50	49.25 %
इन्फोर्मल कॉमर्शियल	117.14	03.68 %
पार्क	158.95	05.00 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.00	01.57 %
मोबाईल टावर	10.00	00.31 %
रोड	1277.41	40.19 %
क्षेत्रफल	**3179.00**	**100.00 %**

40.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
41.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है	नियमानुसार राशि लि[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
42.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
43.	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।	—
44.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
45.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 13/एन पर की गई है।		
46.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए पश्चात् आवेदित भूमि का नामान्तरण जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज होना शेष है। उक्त भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जोनल प्लान 11बी में भू–उपयोग आवासीय व आंशिक अदर रिक्रेयशनल दर्शित है, आवेदक द्वारा आंशिक अदर रिक्रेयशनल भू–उपयोग में पार्क, मोबाईल टावर, SWM एवं सडक प्रस्तावित किया गया है। अतः अदर रिक्रेयशनल भू–उपयोग में पार्क, मोबाईल टावर, SWM एवं सडक भू–उपयोग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना शिव निकुंज–डी मे दर्शित 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। पूर्व अनुमोदित योजना शिव निकुंज–डी के अनुमोदित मानचित्र मे प्रश्नगत सडक के मार्गाधिकार का आधे से अधिक भाग योजना सीमा से बाहर वर्तमान में आवेदित भूमि मे से प्रस्तावित किया गया है। जबकि प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त 12 मीटर सडक से योजना का आंशिक भाग प्रभावित दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 12 मीटर सडक खसरा नं. 90 गै.मु.मंदिर (राज्य सरकार के नाम दर्ज) प्रभावित है। उक्त के संबंध में पूर्व शिव निकुंज–डी की योजना में समिति द्वार निर्णय लिया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर सडक के मार्गाधिकार का 06 मीटर प्रश्नगत योजना में से प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग की सीमा पर जोन द्वारा 220 के. वी. एच.टी. लाईन का गुजरना अंकित किया गया है एवं उक्त हेतु 35 सेफ्टी कॉरीडोर प्रस्तावित किया गया है किन्तु प्रश्नगत भूमि एचटी लाईन से कितनी दूरी पर स्थित है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 220 के.वी. एच.टी. लाईन का मार्गाधिकार 35 मीटर रखे जाने का प्रावधान है एवं उक्त एचटी लाईन का न्यूनतम सेफ्टी कॉरीडोर 18.60 मीटर एवं तत्पश्चात् 9–9 मीटर की सडके प्रस्तावित किये जाने पर कुल मार्गाधिकार 36.60 मीटर प्राप्त होता है। प्रश्नगत प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार विद्यमान 220 के.वी. एच.टी. लाईन हेतु नो–कन्स्ट्रक्शन जोन 18.6 रखे जाने के पश्चात् 9–9 मीटर सडक दोनों ओर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी।" उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्ड A-19 के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है एवं उक्त लेन को [illegible] किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टे से कम होने के क्रम [illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

	राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. नविवि आदेश दिनांक 10.08.20 के अनुसार टेलिकॉम टावर हेतु योजना में भूमि आरक्षित रखी गई 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 व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना शिव निकुंज—डी के अनुमोदित मानचित्र मे प्रश्नगत सडक के मार्गाधिकार का आधे से अधिक भाग योजना सीमा से बाहर वर्तमान में आवेदित भूमि मे से प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को पूर्व अनुमोदित योजना के अनुसार कायम किया जावें। उक्त 12 मीटर सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से गुजर रही 220 के. वी. एच.टी. लाईन का मौका अनुसार तथा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के क्रम में नो—कन्स्ट्रक्शन जोन एवं तश्चात् दोनों ओर 9—9 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में संशोधन किया जावें। उपरोक्त बिन्दु सं. 02 व 03 में हो रहे संशोधन का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की जावें।
5. नो—कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् दोनों ओर 9—9 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्ड A-19 के मध्य 3 मीटर लेन रखा जावें उक्त लेन की भूमि का क्षेत्रफल की गणना पार्क के क्षेत्रफल में किया जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. 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।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—06 (384/05.02.2025)</u>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

विषयः– श्री नरेन्द्र सिंह शेखावत पुत्र श्री नारायण सिंह व श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री हरिप्रसाद शर्मा द्वारा ग्राम मंशारामपुरा तह. कालवाड के ख.नं. 121 रकबा 0.0759 हैक्टे. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री नरेन्द्र सिंह शेखावत पुत्र श्री नारायण सिंह व श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री हरिप्रसाद शर्मा।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मंशारामपुरा तह. कालवाड के ख.नं. 121 रकबा 0.0759 हैक्टे.			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			121	0.0759 हैक्ट.	गैर मुमकिन आबादी–1	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			121	0.0759 हैक्ट.	आवासीय प्रयोजनार्थ	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मंशारामपुरा तह. कालवाड के ख.नं. 121 रकबा 0.0759 हैक्टे. हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 21.11.2024 को श्री नरेन्द्र सिंह शेखावत पुत्र श्री नारायण सिंह व श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री हरिप्रसाद शर्मा के पक्ष मे जारी किये गये।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड 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

क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
10.	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।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–11[illegible] में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित जोनल विकास योजना 11बी 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 संबंध 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 आवासीय भू–उपयोग में आवासीय 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 जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना विनायक धाम की 30 फीट सडक एवं गैर अनुमोदित योजना दिव्या एनक्लेव–9 की 30 फीट सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के एजेण्डा एवं चैकलिस्ट 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	जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना विनायक धाम स्थित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	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: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

26. जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (79/सी)

क्र.सं.	भू–उपयोग/प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	708.44	93.34
2.	रोड	50.56	06.66
	क्षेत्रफल (1+2)	759.00	100.00
3.	बढा हुआ क्षेत्रफल खसरा में	94.20	
	कुल क्षेत्रफल	853.20	
	5 प्रतिशत फैसिलिटी	35.42	
	90ए क्षेत्रफल	759.00	

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

32. <u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा 58/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना विनायक धाम की 30 फीट सडक एवं गैर अनुमोदित योजना दिव्या एनक्लेव–9 की 30 फीट सडक से पहूँच मार्ग उपलब्ध है।

   नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 2 हैक्ट. तक के क्षेत्रफल के आवासीय योजना हेतु न्यूनतम 12 मीटर मार्गाधिकार आवश्यक है। नविवि के ओदश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार, *"किसी प्रकरण विशेष में जहॉं किसी भी स्थिति में (पहूँच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर) 40 फीट पहूँच मार्ग उपलब्ध हो रहा हो, संभव नहीं हो तो ऐसे प्रकरणों में संबंधित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेंगा, परन्तु ऐसी पहूँच मार्ग की चौडाई 30 फीट से कम नहीं होगी।"*

   प्रस्तावित भूमि के आस–पास कोई ओर राजस्व रास्ता, कार्ट ट्रेक का रास्ता नहीं है। साथ ही आवेदित भूमि के तीनों ओर रिक्त कृषि भूमि अवस्थित है, एवं एक ओर ही अनुमोदित योजना से 9 मीटर चौडी सडक मार्गाधिकार स्थित है। उक्त 9 मीटर सडक का अल्प भाग गैर अनुमोदित योजना दिव्या एनक्लेव–9 की भूमि से प्रभावित है। जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त 30 फीट सडक डब्ल्यू.बी.एम के रूप में दर्शित है एवं राजस्व रिकॉर्ड में निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में 9 मीटर सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर आवेदित भूमि की सीमा एवं खसरा सीमा मे भिन्नता दर्शित है। प्राप्त जेडएलसी एवं मानचित्र में क्षेत्रफल विश्लेषण में विरोधाभास है। प्राप्त मानचित्र में अतिरिक्त भूमि के संबंध में कोई अंकन नही किया गया है। जोन से प्राप्त जेडएलसी में प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल के अतिरिक्त 94.2 वर्गमीटर भूमि खसरें में अतिरिक्त भूमि अंकित की गई है। जोन द्वारा उक्त भूमि को बढे हुये क्षेत्रफल के रूप मे अंकित किया गया है। प्राप्त मानचित्र में खसरें में एक ओर भूमि अतिरिक्त भूमि [illegible] जोन द्वारा [illegible] भूमि उक्त ओर किस प्रकार प्राप्त हो रही है के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। जोन द्वारा [illegible] 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल अनुसार लीजडीड जारी करने हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया [illegible] उक्त भाग के कब्जे के संबंध मे जोन द्वारा जॉच की जाकर यदि उक्त भूमि आस–पा[illegible] की नही हो के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

आवेदक के खसरें की है उक्त स्थिति में प्रकरण मे उक्त अतिरिक्त भूमि को लीजडीड में जोडते हुए उक्त भूमि के बराबर क्षेत्रफल की भूमि सडक के सहारे जविप्रा के मत में छोडते हुए उक्त भूमि भौतिक कब्जा प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना विनायक धाम की 30 फीट सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में न्यूनतम 9 मीटर पहुँच उपलब्ध हो रही है। उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि केवल स्वतंत्र आवासीय उपयोग हेतु ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. 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। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना विनायक धाम की 30 फीट सडक एवं गैर अनुमोदित योजना दिव्या एनक्लेव–9 की 30 फीट सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। सहायक नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि वर्तमान में मौके पर उक्त सडक निर्मित है एवं आम रास्ते की रूप में उपयोग में ली जा रही है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में प्रश्नगत खसरें में अतिरिक्त भूमि होने का उल्लेख किया गया है जिस पर जोन द्वारा कोई टिप्पणी नही की गई है। प्राप्त मानचित्र में उक्त अतिरिक्त भूमि को प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूमि को प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित की जानी है अथवा नही के संबंध में भी कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त खसरें की भूमि में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित है एवं उक्त ओर खसरा नं. 121/1 भी आवेदक के स्वामित्व की भूमि है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 05 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि का ही निम्न शर्तो के साथ आवासीय (स्वतंत्र आवास) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे बढे हुए क्षेत्रफल की भूमि को जविप्रा के मत खसरा नं. 121/1 की ओर दक्षिण पश्चिमी कोने पर 9 मीटर सडक पर दर्शाते हुए जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।**
2. **आवेदित भूमि का जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना विनायक धाम की 30 फीट सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
3. **आवेदित भूमि को 30 फीट सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रश्नगत भूमि पर केवल स्वतंत्र आवास हेतु लीजडीड जारी की जावें एवं**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

नियमानुसार भूतल + 2 मंजिल अधिकतम 10 मीटर ऊँचाई की भवन निर्माण स्वीकृति प्रदान की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

4. प्रश्नगत भूखण्ड में 09 मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 3 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे 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।

एजेण्डा संख्याः–07 (384/05.02.2025)

विषयः– श्री रूपनारायण पुत्र श्री धीसालाल ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1176/550 रकबा 0.7663 हैक्ट 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 रूपनारायण पुत्र श्री धीसालाल			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1176/550 रकबा 0.7663 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1176/550	0.7663	बारानी–3	
		90ए के पश्चात्	1176/550	0.7663	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1176/550 रकबा 0.7663 हैक्ट . भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.12.2024 को श्री रूपनारायण पुत्र श्री धीसालाल के पक्ष में पारित किया गया।			–
7.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
8.	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा		प्लाटेड ले–आउट			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

	प्लांटेड ले–आउट है।		
11.	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			
12.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व पब्लिक–सेमी पब्लिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 11बी में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
15.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 849.89 वर्गमीटर भूमि सडक से प्रभावित है।	–
16.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
17.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
18.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	·
20.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
21.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना भूमिजा अलंकार–।।। की 18मीटर सडक से एवं मौके पर सिवांर से आवेदित भूमि तक 12मीटर रेवेन्यू सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

22.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर सिवांर से आवेदित भूमि तक 12मीटर रेवेन्यू सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
23.	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 रिक्त है।	
24.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
25.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित के पास में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना भूमिजा अलंकार, भूमिजा अलंकार–।।, भूमिजा अलंकार–।। व समीक्षा नगर स्थित है।	—
26.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
27.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
28.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (40/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	4495.70	58.67 %
इन्फोर्मल कॉमर्शियल	157.35	02.05 %
पार्क	384.06	05.01 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.00	00.65 %
मोबाईल टावर	10.00	00.13 %
जेडडीपी रोड	849.89	11.09 %
सडक	1716.00	22.40 %
क्षेत्रफल	**7663.00**	**100.00 %**

29.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
30.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	समतुल्यत राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
31.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
32.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में	कोई छूट नहीं चाही गई है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
34.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u>**पत्रावली के पैरा 15/एन पर की गई है।		

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना भूमिजा अलंकार—।।। की 18 मीटर सडक से एवं मौके पर सिवांर से आवेदित भूमि तक 12 मीटर रेवेन्यू सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित भूमिजा अलंकार की अनुमोदित 18.00 मीटर सड़क खसरा नम्बर 551 किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है, एवं आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित भूमिजा अलंकार द्वितीय व तृतीय की 18.00 मीटर सड़क खसरा नम्बर 548 किस्म गैर मुमकिन रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है। उक्त 18 मीटर सडक को आवेदक द्वारा निरन्तरता में कायम करते हुए 18.00 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त दोनो 18.00 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित कर आवेदक द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता अंकित की गई है किन्तु उक्त सडक पर पूर्व अनुमोदित योजना भूमिजा अंलकार स्थित है। उक्त योजना में यदि प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट भिन्न प्रस्तावित किये जाने का निर्णय लिया गया है तो उक्त स्थिति में ही प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व प्रकरण अनुसार रखा जाना प्रस्तावित अन्यथा जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत योजना के साथ अंकित खसरा नं. 430 की सीमा में भिन्नता है। उक्त भिन्नता को राजस्व मानचित्र के अनुसार प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्ताविक योजना के पूर्वी दिशा में खसरा नम्बर 430 किस्म गैर मुमकिन रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। उक्त गैर मुमकिन रास्ते के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी अंकित नही की गई हैं। उक्त गैर मुमकिन रास्ते के मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित योजना भूमिजा अंलकार —ाा में 18 मीटर कायम किया गया है। अतः उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जाना है एवं उक्त खसरें के मध्य से 9 मीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग से खसरा नं. 551 गै.मु.रास्ता स्थित है। उक्त खसरें के दूसरी ओर पूर्व अनुमोदित योजना भूमिजा अंलकार स्थित है जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया गया है। अतः उक्त खसरें का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जाना तथा उक्त मार्गाधिकार में आ रही भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 7 व 8 के दक्षिण दिशा में जोनल विकास योजना की 24 मीटर चौडी सडक के मध्य अतिरिक्त भूमि छोडी गई है। उक्त अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना 2.0 हैक्ट. से कम होने के कारण ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के एवज में समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में एक ही मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है। अतः नियमानुसार मोबाईल टावर हेतु प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 व 07 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित भूमिजा अलंकार. द्वितीय व तृतीय की 18.00 मीटर सड़क खसरा नम्बर 548 किस्म गैर मुमकिन रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित भूमि के पश्चिमी भाग से खसरा नं. 551 गै. मु.रास्ता व पूर्वी भाग में खसरा नं. 430 गै.मु.रास्ते स्थित है। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में उक्त खसरो का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें एवं उक्त खसरें के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि (कुल 18 मीटर) जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. उपरोक्त बिन्दु सं. 01 में हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत योजना में 5 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की जावें। आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन के मध्य अन्य उपयोग प्रस्तावित नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें एवं उक्त अलाईन्मेट से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
6. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–08 (384/05.02.2025)

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्री गणपत लाल यादव पुत्र श्री कल्याण सहाय ग्राम विजयपुरा बास नानूसर तहसील जयपुर के खसरा नं. 272/76 रकबा 0.4013 हैक्टयर, खसरा नं. 280/78 रकबा 0.0178 हैक्टयर व खसरा नं. 285/77 रकबा 0.0111 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 0.4302 हैक्टयर भूमि पर इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत।</td><td>जोन–12</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ सं.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री गणपत लाल यादव पुत्र श्री कल्याण सहाय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम विजयपुरा बास नानूसर तहसील जयपुर के खसरा नं. 272/76 रकबा 0.4013 हैक्टयर, खसरा नं. 280/78 रकबा 0.0178 हैक्टयर व खसरा नं. 285/77 रकबा 0.0111 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 0.4302 हैक्टयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>272/76</td><td>0.4013</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>280/78</td><td>0.0178</td><td>चाही–3
जाव–3</td></tr>
<tr><td>285/77</td><td>0.0111</td><td>चाही–3
जाव–3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के पश्चात</td><td>272/76</td><td>0.4013</td><td rowspan="3">गै.मु. वेयर हाउस</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>280/78</td><td>0.0178</td></tr>
<tr><td>285/77</td><td>0.0111</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता–03 कुल रकबा 0.4302 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम विजयपुरा बास नानूसर तहसील जयपुर के खसरा नं. 272/76 रकबा 0.4013 हैक्टयर, खसरा नं. 280/78 रकबा 0.0178 हैक्टयर व खसरा नं. 285/77 रकबा 0.0111 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 0.4302 हैक्टयर भूमि का इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.01.2025 का श्री गणपत लाल यादव पुत्र श्री कल्याण सहायके पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट</td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी /3सी		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
17.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू-उपयोग कॉमर्शियल दर्शित है।	—
18.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू-उपयोग कॉमर्शियल (डीसी) दर्शित है।	—
19.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-11बी अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग कॉमर्शियल (डीसी) है तथा जेडडीपी-11बी की 30 मीटर सडक पर दर्शित है।	—
20.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-11बी 30 मीटर सडक से 183.84 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है।	—
21.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
22.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
23.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
24.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार औद्योगिक भू-उपयोग अनुज्ञेय है।	—
25.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
26.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट व प्रस्तुत एजेण्डा, चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना उमंग एवं गणेश नगर 9 विस्तार में अनुमोदित 30 मीटर जोनल प्लान सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
27.	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			
28.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर टिनशेड निर्मित है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

29.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
30.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
31.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
32.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
33.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (94/सी)		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

भू—उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग भूखण्ड	3994.16	95.60
जेडडीपी रोड	183.84	04.40
भूमि क्षेत्रफल	4178.00	100.00
लैण्ड लोस एरिया	124.00	
कुल भूमि क्षेत्रफल	4302.00	
90ए	4302.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी	199.70	

34.	ले—आउट में क्षेत्रफल/ भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
35.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
36.	एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लेय है।	—
37.	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।	—
38.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
39.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:—</u>पत्रावली के पैरा 91/एन पर की गई है।		
40.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:</u> 1. प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान—2025 में व्यावसायिक (डीसी) प्रयो[illegible] है। उक्त उपयोग में मास्टर विकास योजना वॉल्यूम—02 के अनु[illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में सामान्य वेयर हाउस ईको सेन्सिटिव जोन प्लानटेशन जोन, ईकोलोजिकल जोन व जी–1, जी–2 को छोडकर शेष सभी उपयोगों में अनुगत उपयोग के अंतर्गत माना गया है, जिसमें न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.01.2025 को जारी किये जा चुके है। पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार जहां राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश एवं डीपीसीआर में विरोधाभास की स्थिति होगी वहां उक्त स्थिति में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश प्रभावी होगे। अतः प्रश्नगत भू–उपयोग के अंतर्गत वेयर हाउस भू–उपयोग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत भूमि पूर्व अनुमोदित योजना गणेश नगर 9 विस्तार में अनुमोदित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रस्तावित किया गया है। गूगल मानचित्र व सर्वे मानचित्र में उक्त सडक की चौडाई 5 से 7 मीटर उपलब्ध है व आस–पास की भूमि रिक्त है। प्रश्नगत प्रकरण के दूसरी ओर अनुमोदित योजना में 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न प्रस्तावित है। उक्त योजना अनुसार आवेदक की भूमि का अधिक भाग 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त सडक का अलाईन्मेंट प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में अनुमोदित योजना उमंग में अंकित अलाईन्मेंट भिन्न है, दोनों भूमि जविप्रा की अनुमोदित योजना है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करने के उपरान्त एवं सडक अलाईन्मेंट निर्धारित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु सं. 02 से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. 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।
5. प्रश्नगत प्रकरण सैटबेक क्षेत्र में निर्माण दर्शित है। अतः उक्त सैटबेक क्षेत्र में निर्माण हटाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा खसरें में 124.00 वर्गमीटर भूमि मौके पर कम होने का उल्लेख किया गया है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत भूमि बाहरी क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में ग्रामीण में सडक के मध्य से 30 मीटर बिल्डिंग लाईन कायम किये जाने के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में भी कायम किये जाने बाबत् समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. 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।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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 प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 एवं डीपीसीआर व राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश में विरोधाभास होने की स्थिति में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश को मान्य किये जाने के संबंध में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 06 व 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल खसरें में उपलब्ध भूमि जिस पर आवदेक का कब्जा है का ही वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

कायम किया जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।

2. प्रश्नगत खसरें में प्रस्तावित Land Loss area की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि पर स्थित निर्माण जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर प्रस्तावित है को हटाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधानुसार पृथक से नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के बाहरी क्षेत्र में स्थित होने तथा ग्रामीण सडक पर स्थित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि ग्रामीण में सडक के मध्य से 30 मीटर बिल्डिंग लाईन कायम किया जावें। शेष ओर प्रचलित रीको द्वारा जारी नियम के अनुसार सैटबेक रखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम 2021 के अनुसार देय होगें।
10. 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–09 (384/05.02.2025)</u>

विषयः– श्रीमती अनीता दादरवाल पत्नि श्री महेश कुमार दादरवाल द्वारा ग्राम धानक्या तहसील कालवाड, जयपुर के खसरा नं. 697/323 रकबा 0.5058 हैक्टयर भूमि की इन्फास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती अनीता दादरवाल पत्नि श्री महेश कुमार दादरवाल निवासी 44, लक्ष्मण दारदरवाल की ढाणी, धानक्या, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम धानक्या तहसील कालवाड, जयपुर के खसरा नं. 697/323 रकबा 0.5058 हैक्टयर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			697/323	0.5058	बारानी–3	
			कुल किता 01	0.5058 हैक्ट.		
		90ए पश्चात्	697/323	0.5058	गै.मु.वेयर हाउस	
			कुल किता 01	0.5058 हैक्ट.		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

8.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम धानक्या तहसील कालवाड, जयपुर के खसरा नं. 697/323 रकबा 0.5058 हैक्टयर भूमि का 90ए इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 11.11.2024 को श्रीमती अनीता दादरवाल पत्नि श्री महेश कुमार दादरवाल के पक्ष में पारित किया गया।	—
9.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ	—
10.	आवेदित उपयोग	इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट प्रयोजनार्थ	—
11.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
12.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड ले—आउट	—
13.	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			
14.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि जविप्रा रीजन बाउन्ड्री से बाहर दर्शित है। किन्तु उक्त टिप्पणी जोन में पदस्थापित नगर नियोजक से प्रमाणित नही है।	—
15.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है। किन्तु उक्त टिप्पणी जोन में पदस्थापित नगर नियोजक से प्रमाणित नही है।	—
16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना—11ए में आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण है तथा जेडडीपी—11ए की 30मीटर सडक गुजर रही है किन्तु उक्त टिप्पणी जोन में पदस्थापित नगर नियोजक से प्रमाणित नही है।	—
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—11ए की 30 मीटर सडक से 401.05 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है। किन्तु उक्त टिप्पणी जोन में पदस्थापित नगर नियोजक से प्रमाणित नही है। सडक से प्रभावित भाग के संबंध में जोन द्वारा कोई दस्तावेज संलग्न नही किये गये 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 की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ग्रामीण भू—उपयोग में आवेदित भू—उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम धानक्या तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 308 एवं खसरा [illegible] किस्म गैर मुमकिन रास्ता (जविप्रा के नाम) से पंहुच मार्ग उपलब्ध है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	उक्त गै.गु.रास्ते की भूमि मौके पर निर्मित है अथवा नही के संबंध में जोन से टिप्पणी प्राप्त नही हुई है। गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग पर सडक निर्मित है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	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 (24/सी)**		

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
इन्फास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग भूखण्ड	4512.77	89.22
जेडडीपी रोड	401.05	07.93
रोड	144.18	2.85
कुल भूमि क्षेत्रफल	5058.00	100.00
90ए	5058.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी क्षेत्रफल	225.63	

31.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नही।	—
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
36.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा ..../एन पर की गई है।		
37.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान की रिपोर्ट प्रमाणित नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा मौके पर उपलब्ध सडक के संबंध में टिप्पणी नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग के संबंध में केवल गै.गु.सडक के खसरें के आधार पर प्रकरण के तथ्य प्रस्तुत किये गये है एवं जेडएलसी की गई है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश सामान्य वेयर हाउस हेतु जारी गये है। प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है। उक्त उपयोग [illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

अनुज्ञेय है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में केवल कृषि आधारित वेयर हाउस जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 0.5 हैक्ट. व न्यूनतम पहुँच मार्ग 30 मीटर से प्राप्त हो रहा है को ही अनुज्ञेय किया गया है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में सामान्य वेयर हाउस ईको सेन्सिटिव जोन प्लानटेशन जोन, ईकोलोजिकल जोन व जी–1, जी–2 को छोडकर शेष सभी उपयोगों में अनुमत उपयोग के अंतर्गत माना गया है, जिसमें न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर अंकित है। अतः ग्रामीण क्षेत्र में सामान्य वेयर हाउस अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. डीपीसीआर वॉल्यूम–04 में ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत बिल्डिंग लाईन सडक के मध्य से 30 मीटर रखे जाने का उल्लेख है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्राम धानक्या तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 308 किस्म गैर मुमकिन रास्ता (जविप्रा के नाम) जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक में स्थित है। उक्त सडक में निहित हो रही आवेदक की भूमि के संबंध में जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा से स्पष्ट टिप्पणी प्राप्त करने के पश्चात् एवं उक्त भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11ए की 30 मीटर सडक से प्रभावित है एवं 30 मीटर सडक के एलाईमेन्ट में आंशिक भिन्नता दर्शित है। प्रश्नगत भूमि में 30 मीटर सडक के अलाईमेन्ट को जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जाना है अथवा मौका स्थिति अनुसार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। यदि प्रश्नगत प्रकरण में मौका स्थिति अनुसार प्रस्तावित किया जाता है उक्त स्थिति में उक्त संशोधन नियमानुसार मास्टर प्लान शाखा में अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा नं. 325 किस्म गै.मु.सडक (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है। जिसे आवेदक द्वारा नविवि अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा उक्त गै.मु.सडक की चौडाई के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त रास्ते के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित भूमि के आस–पास के खसरों पर पूर्व में किये गये कमिटमेंट के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना है।
9. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक व प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर रीको प्रचलित पैरामीटर्स लागू होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के कुछ दूरी पर दोनो ओर निर्माण स्थित है एवं वर्तमान में उक्त दोनों भागों [illegible] पर उक्त सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर उपलब्ध हो रहा है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का भाग है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 एवं डीपीसीआर व राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश में विरोधाभास होने की स्थिति में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश को मान्य किये जाने के संबंध में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 04, 05 व 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम किया जावें। उक्त जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित के संबंध में जोन नगर नियोजक द्वारा स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के ग्रामीण क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में सडक के मध्य से न्यूनतम 30 मीटर बिल्डिंग लाईन अथवा उक्त सडक के मार्गाधिकार अनुसार प्रचलित भवन विनियम न्यूनतम सैटबेक, जो भी अधिक हो कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के शेष सभी ओर प्रचलित रीको प्रावधान अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।
4. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा नं. 325 किस्म गै.मु.सडक (जविप्रा के नाम दर्ज) का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावें। उक्त सडक मार्गाधिकार में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. आवेदित भूमि मे से गुजर एल.टी. लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रस्तावित भूमि के आस–पास के खसरों पर पूर्व में किये गये कमिटमेंट की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम 2021 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:–10 (384/05.02.2025)</u>

विषय:– एच.बी. कालोनाईजर्स एलएलपी जरिये पार्टनर श्री भरत लुधानी पुत्र श्री सेवाराम लुधानी ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1308/1291 रकबा 0.24[illegible] हैक्ट., ख.नं. 13[illegible]/127[illegible] रकबा 0.3815 हैक्ट. व ख.नं. 1313/1282 रकबा 0.7392 हैक्ट. कुल किता 03 रकबा 1.3[illegible] हैक्टयर भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 [illegible]2:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

<table>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृ. सं.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">एच.बी. कालोनाईजर्स एलएलपी जरिये पार्टनर श्री भरत लुधानी पुत्र श्री सेवाराम लुधानी</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1308/1291 रकबा 0.2474 हैक्ट., ख.नं. 1312/1278 रकबा 0.3815 हैक्ट. व ख.नं. 1313/1282 रकबा 0.7392 हैक्ट. कुल किता 03</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="10">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>1308/1291</td><td>0.2474</td><td>बारानी—1</td></tr>
<tr><td>1312/1278</td><td>0.3815</td><td>बारानी—1</td></tr>
<tr><td>1313/1282</td><td>0.7392</td><td>बारानी—1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 03</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.3681 हैक्ट</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>1308/1291</td><td>0.2474</td><td rowspan="4">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>1312/1278</td><td>0.3815</td></tr>
<tr><td>1313/1282</td><td>0.7392</td></tr>
<tr><td>कुल किता 03</td><td>कुल रकबा 1.3681 हैक्ट</td></tr>
<tr></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1308/1291 रकबा 0.2474 हैक्ट., ख.नं. 1312/1278 रकबा 0.3815 हैक्ट. व ख.नं. 1313/1282 रकबा 0.7392 हैक्ट. कुल किता 03 रकबा 1.3681 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.01.2025 को एच.बी. कालोनाईजर्स एलएलपी जरिये पार्टनर श्री भरत लुधानी पुत्र श्री सेवाराम लुधानी के पक्ष में पारित</td><td>—</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।</td><td colspan="3">प्लांटेड ले—आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">प्लाटेड ले—आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत [illegible] विकास योजना 2011 में आवे[illegible] का</td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल दर्शित है।	–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल दर्शित है एवं जोनल प्लान 11बी की 24 मीटर सडक तत्पश्चात् 12 मीटर चौडी सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है।	–
21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौड़ाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी की 24 मीटर सडक से 473.34 व. मी. भूमि प्रभावित है।	–
22.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
23.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार अनुज्ञेय है।	
26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिवार से कालवाड को जाने वाली सडक से गोसल्या की ढाणी को जाने वाली मौके पर निर्मित सीसी सडक से 12 मीटर मार्गाधिकार ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
28.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिवार से कालवाड को जाने वाली सडक से गोसल्या की ढाणी को जाने वाली मौके पर निर्मित सीसी सडक से 12 मीटर मार्गाधिकार ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार ग्राम सिवार खसरा नं. 203, 70, 198, 238, 1310/1291, 200/1, 200/2 जो कि निजी खातेदारी की भूमि में से गुजर रहा है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	के संबंध में रिपोर्ट।		
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
34.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (48/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	7577.40	58.06 %
इन्फोंमल कॉमर्शियल	261.05	02.00 %
पार्क	652.54	05.00 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.00	00.38 %
मोबाईल टावर	10.00	00.08 %
पीयू/टॉयलेट	10.00	00.08 %
सडक	4488.89	34.40 %
क्षेत्रफल	**13049.88**	**100.00 %**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :– (बी)

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
सैक्टर कॉमर्शियल खातेदार	**157.78**	00.25 %
सैक्टर कॉमर्शियल जविप्रा	**00.00**	00.00 %
सैक्टर रोड क्षेत्रफल	**473.34**	00.75 %
कुल क्षेत्रफल	**631.12**	100.25 %
कुल योजना क्षेत्रफल ए + बी	**13681.00**	

35.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	—	—
37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लि[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

38.	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।	—
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
40.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—**</u>पत्रावली के पैरा 39/एन पर की गई है।		

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सिवार से कालवाड को जाने वाली सडक से गोसल्या की ढाणी को जाने वाली मौके पर निर्मित सीसी सडक से 12 मीटर मार्गाधिकार ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार ग्राम सिवार खसरा नं. 203, 70, 198, 238, 1310/1291, 200/1, 200/2 जो कि निजी खातेदारी की भूमि में से गुजर रहा है तथा उक्त रास्ते को निरन्तरता में पूर्वी दिशा में लगभग 700 मीटर की दूरी पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित श्याम वाटिका फैज–2 में अनुमोदित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक को जोडती है। आवेदक द्वारा उक्त सडक के निर्माण के संबंध में नगर निगम ग्रेटर पार्षद वार्ड नं. 45 द्वारा पत्र प्रस्तुत कर प्रमाणित किया गया है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार विद्यमान सडक को 18 मीटर चौडा प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि 24 मीटर सडक के सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी से प्रभावित है। प्रश्नगत योजना 24 मीटर जोनल विकास योजना की सडक के दोनो ओर प्रस्तावित है एवं जोनल विकास योजना की सडक में केवल दोनो भागों को मिलाने हेतु 9 मीटर भू–पट्टी ही सम्मिलित है। सैक्टर कॉमर्शियल प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75 : 25 के अनुपात रखते हुए प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में केवल खातेदार के मत मे 157.78 वर्गमीटर का भूखण्ड प्राप्त हो रहा है, किन्तु उक्त भूखण्ड को जोनल विकास योजना की सडक से पहुंच उपलब्ध नही है। उक्त भूखण्ड के सामने अन्य खातेदार की भूमि स्थित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे केवल उक्त भूखण्ड का 25 प्रतिशत भाग ही आवेदक को सेक्टर व्यावसायिक के अन्तर्गत दिया जाना प्रस्तावित है। अतः सेक्टर व्यावसायिक भूमि के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के दक्षिणी भाग में 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई एवं उत्तरी भाग में 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त 12 मीटर सडक को योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी।" उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन की भूमि को पार्क की गणना में शामिल किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा [illegible] भूखण्ड के [illegible] मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा [illegible] किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

6. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। जिसके संबंध मे आवेदक से सडक हेतु जविप्रा में समर्पित किये जाने हेतु समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टे से कम होने के क्रम में ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. के एवज मे 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. 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 प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी से प्रभावित है तथा प्रश्नगत योजना उक्त 24 मीटर जोनल विकास योजना की सडक के दोनो ओर प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड जो कि आवेदक के 25 प्रतिशत भाग में आ रहा है को जोनल विकास योजना की सडक से पहुंच उपलब्ध नही है। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को निर्मित 12 मीटर मार्गाधिकार में उपलब्ध सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही हैं किन्तु उक्त सडक निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है।

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

1. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग की उपयोगिता के आधार पर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त मार्गाधिकार के क्रम में जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 01 की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही योजना में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
3. बिन्दु सं. 01 में प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडकों से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित की जावें।
5. आवेदित भूमि 24 मीटर सडक के सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75 : 25 के अनुपात में रखा जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. सी–01 की लीजडीड उक्त भूखण्ड के सामने स्थित (खसरा नं. 1309/1291 व 1314/1282 की भूमि जो कि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है) भूमि का जविप्रा में सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही जारी की जावें।
7. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल [illegible] दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक [illegible] के अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।

8. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली 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 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।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:—11 (384/05.02.2025)

विषयः— श्री भागीरथ चारण पुत्र श्री लालदान चारण द्वारा ग्राम किशोरपुरा चारणान तहसील जयपुर के ख.नं. 332/327 रकबा 1.4935 हैक्ट., ख.नं. 333/327 रकबा 0.059 हैक्ट. व ख.नं. 328/281 रकबा 0.2178 हैक्ट. कुल किता 3 रकबा 1.7703 हैक्टयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री भागीरथ चारण पुत्र श्री लालदान चारण निवारी 621, वार्ड नं. 14, हनुमान नगर विस्तार, झोटवाडा, जयपुर व श्रीमती सुकृति कविया पनि श्री हिमांशु चारण निवासी 621, वार्ड नं. 14, हनुमान नगर विस्तार, झोटवाडा, जयपुर—302012			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम किशोरपुरा चारणान तहसील जयपुर के ख.नं. 332/327 रकबा 1.4935 हैक्ट., ख.नं. 333/327 रकबा 0.059 हैक्ट. व ख.नं. 328/281 रकबा 0.2178 हैक्ट. कुल किता 3 रकबा 1.7703 हैक्टयर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**ख.नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	—
			332/327	1.4935	बारानी—2	
			333/327	0.059	बारानी—2	
			328/281	0.2178	बारानी—2	
		90ए के पश्चात्	332/327	1.4935	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			333/327	0.059		
			328/281	0.2178		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

10.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम किशोरपुरा चारणान तहसील जयपुर के ख.नं. 332/327 रकबा 1.4935 हैक्ट., ख.नं. 333/327 रकबा 0.059 हैक्ट. व ख.नं. 328/281 रकबा 0.2178 हैक्ट. कुल किता 3 रकबा 1.7703 हैक्टयर भूमि पर धारा 90ए आदेश दिनांक 16.01.2025 श्री भागीरथ चारण पुत्र श्री लालदान चारण के पक्ष मे पारित किये गये है।	—
11.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	—
12.	आवेदित उपयोग	**आवासीय**	—
13.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
14.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
15.	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			
16.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
17.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
18.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग आवासीय है एवं जोनल प्लान 11बी की 24—24मीटर सडके गुजर रही है।	—
19.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग आवासीय है एवं जोनल प्लान 11बी की 24—24मीटर सडके गुजर रही है।	—
20.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
21.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
22.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
23.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनु[illegible] आवासीय उपयोग अ[illegible]	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

24.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
25.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना आर.आर. होम्स की 9मीटर एवं 18मीटर बीटी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
26.	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 पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 334/327 पर विद्यमान सडक दर्शाई गई है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
27.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सलंग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है।	—
28.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	सलंग्न है।	—
29.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के लगती हुयी जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना आर—आर होम्स स्थित है।	—
30.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	—	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
31.	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: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

32. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग 88/सी क्षेत्रफल विश्लेषण

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	10247.29	58.55 %
कॉमर्शियल	538.77	03.08 %
इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	358.50	02.05 %
पार्क	875.07	05.00 %
ठोस कचना प्रबंधन	51.51	00.29 %
मोबाईल टावर	20.00	00.12 %
जेडडीपी रोड	2284.54	13.05 %
रोड	3125.66	17.86 %
कुल एरिया	17501.34	100.00 %
एरिया नोट इन पेजशन	201.66	
कुल योजना क्षेत्रफल	17703.00	
90ए	17703.00	

33.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
34.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि ली जावेगी।	—
35.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
36.	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।	नही	—
37.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

38. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 09/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना आर.आर. होम्स की 9 मीटर एवं 18 मीटर बी.टी. सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत 18 मीटर सडक जोनल विकास योजन की प्रस्तावित सडक है एवं योजना आर.आर.होम्स मे भी प्रस्तावित है। प्रकरण में जोन से प्राप्त सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि एवं पूर्व अनुमोदित योजना आर.आर. होम्स के मध्य निजी खातेदारी का खसरा नम्बर 334/327 किस्म बारानी–2 स्थित है। उक्त खसरें पर योजना आर.आर. होम्स के मानचित्र में मौके पर विद्यमान 9 मीटर सडक दर्शाई गई है। 18 मीटर सडक एवं आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नम्बर 334/327 का भाग जोनल विकास योजना की 18 मीटर एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक कों पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्र[illegible] भाग को विकासकर्ता द्वारा जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना [illegible] किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

3. आवेदित भूमि के दक्षिण–पूर्वी भाग मे अल्प भाग को कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। उक्त भाग योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड से लगते हुये है, जिसके फलस्वरूप फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को 6.64 मीटर भाग मे जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से पहुंच प्राप्त होती है एवं उक्त भाग में न्यूनतम 6 मीटर भी प्राप्त नही हो रही है। अतः उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को रि–प्लान कर योजना मे अन्यत्र रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 18 से 33 व 34 से 48 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक है। अतः उक्त 9 मीटर सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. योजना में ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टॉवर हेतु प्रस्तावित भूमि को नियमित आकार मे प्रस्तावित नही किया गया है। अतः ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टॉवर की भूमि को नियमित आकार मे दर्शाते हुये संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–01 में मोबाईल टावर हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त मोबाईल टावर को अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि में प्रस्तावित पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य लेन प्रस्तावित की गई है। परन्तु उक्त लेन को पार्क का भाग दर्शाया गया है। अतः प्रकरण मे प्रस्तावित लेन को पार्क से पृथक रखा जाकर पार्क की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा के आदेश दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः 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 के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि का ही आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडकों से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित की जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में खसरा नं. 334/327 आर.आर. होम्स व प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित है। उक्त भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का भाग है। अतः उक्त खसरें की भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित एवं राजस्व रिकॉर्ड में सडक हेतु दर्ज करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि के खसरें में स्थित कब्जे से बाहर की भूमि का जविप्रा में धारा 90ए के तहत् निहित होने के क्रम में उक्त भूमि का जविप्रा द्वारा कब्जा प्राप्त किया जावें एवं सडक सीमा में आ रही भूमि पर सडक कायम किया जावें।**
4. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को 6.64 मीटर भाग मे जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से फ्रन्टेज न्यूनतम 6 मीटर भी प्राप्त नहीं हो रही है। अतः उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 18 से 33 व 34 से 48 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक**

Signature valid
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

की लम्बाई 100 मीटर से अधिक है। अतः उक्त सडक हेतु मार्गाधिकार नियमानुसार रखा जावें।

6. प्रश्नगत योजना में ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टॉवर हेतु प्रस्तावित भूमि को नियमानुसार नियमित आकार मे रखा जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–01 में मोबाईल टावर हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त मोबाईल टावर को अन्य स्थान पर कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय भूखण्ड एवं पार्क की भूमि के मध्य 3 मीटर लेन पार्क की भूमि में से पृथक करते हुए प्रस्तावित की जावें। उक्त लेन की भूमि के क्षेत्रफल की गणना 5 प्रतिशत पार्क में किया जावें।
9. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली 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 का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–12 (384/05.02.2025)

विषयः– मैसर्स एम्बेयेन्स कोलोनाइजर्स एवं मैसर्स त्रिमूर्ति लैंडकॉन (इण्डिया) प्रा.लि. जरिये प्रतिनिधि अधिकृत श्री शरद मिश्रा ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2322/2091, 2324/2092, 2326/2101, 2328/2102 कुल किता 12 कुल क्षेत्रफल 04.83 हैक्ट. पर **आवासीय योजना "दी ग्रेटर जगतपुरा–I" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स एम्बेयेन्स कोलोनाइजर्स एवं मैसर्स त्रिमूर्ति लैंडकॉन (इण्डिया) प्रा.लि. जरिये प्रतिनिधि अधिकृत श्री शरद मिश्रा ।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2322/2091, 2324/2092, 2326/2101, 2328/2102 कुल किता 12 कुल क्षेत्रफल 04.83 हैक्ट.।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			2093	0.31	बारानी–ए	
			2094	0.45	बारानी–ए	
			2095	0.64	बारानी–1	
			2096	0.59	बारानी–1	
			2097	0.07	गै.मु.रास्ता	
			2098	0.62	बारानी–1	
			2099	0.70	बारानी–1	
			2100	0.91	बारानी–1	
			2322/2091	0.16	बारानी–ए	
			2324/2092	[illegible]	[illegible]	
			2326/2101	0.08	बारानी–2	
			2328/2102	[illegible]	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

			कुल किता 12	कुल रकबा 4.83 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			2093	0.31		
			2094	0.45		
			2095	0.64		
			2096	0.59		
			2097	0.07		
			2098	0.62		
			2099	0.70		
			2100	0.91		
			2322/2091	0.16		
			2324/2092	0.17		
			2326/2101	0.08		
			2328/2102	0.13		
			कुल किता 12	कुल रकबा 4.83 हैक्ट		

31.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2322/2091, 2324/2092, 2326/2101, 2328/2102 किता 12 एव कुल किता 14 कुल क्षेत्रफल 04.83 हैक्ट. भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के सत्रआदेश दिनांक 09.07.2024 को मैसर्स एम्बेयेन्स कोलोनाइजर्स एवं मैसर्स त्रिमूर्ति लैंडकॉन (इण्डिया) प्रा.लि. के पक्ष में पारित की गई है।	—
32.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
33.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना "दी ग्रेटर जगतपुरा—I"	—
34.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
35.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
36.	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			
37.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
38.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) है तथा अधिसूचना दिनांक 29.04.2023 के द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल (15 मीटर गहराई तक) व मिश्रित दर्शित है।	—
39.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोनल विकास योजना—16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) है तथा अधिसूचना दिनांक 29.04.2023 के द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल (15 मीटर गहराई तक) व मिश्रित दर्शित है।	—
40.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि शिवदासपुरा [illegible] की दों सडकों से प्रभावित है।	—
41.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
42.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 35.76 वर्गमीटर।	
43.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
44.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है।	—
45.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
46.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना दी ग्रेटर जगतपुरा की 18 मीटर डब्लयू.बी.एम. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
47.	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			
48.	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।	
49.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
50.	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
51.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि पी.टी. सर्वे अनुसार 132 के.वी. की एच.टी. लाईन एवं मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार 220 के. वी एच.टी. लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
52.	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: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

53. जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (239/सी)

Sr.No	LAND UESD	AREA IN (SQ.MTR)	(%)
1.	RESIDENTIAL	19830.95	42.13
2.	EWS & LIG	2312.22	04.91
3.	RETAIL	941.69	02.00
TOTAL= 1 TO 3		**23084.86**	**49.04**
4.	PARK	2358.80	05.00
5.	FACILITY	4707.63	10.00
6.	S.W.M.	100.00	00.21
7.	M.T.	20.00	00.04
8.	P.U.	10.00	00.02
9.	ROAD	14076.05	29.90
10.	H.T. LINE CORRIDOR	2723.87	05.79
TOTAL= 4 TO 10		**23991.35**	**50.96**
SCHEME AREA		**47076.21**	**100.00**
1.	KHATEDAR COMM.	145.45	25.00
2.	J.D.A. COMM.	400.58	68.85
3.	J.D.A. SECTOR ROAD	35.76	06.15
TOTAL		**581.79**	**100.00**
TOTAL SCHEME AREA		**47658.00 SQ.MT.**	
LAND LOSS IN KHASRA MAP AREA		**642.00 SQ.MT.**	
TOTAL APPLIED AREA		**48300.00 SQ. MT. (4.83 HECT.)**	

54.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
55.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार।	–
56.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
57.	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।	–
58.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

59. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 71/एन पर की गई है।

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

<u>प्रकरण को सर्वप्रथम बीपीसी (एलपी) की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–</u>

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना "दी ग्रेटर जगतपुरा–प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. *पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर गजतपुरा एवं प्रस्तावित योजना के आवेदक एक होने एवं दोनो योजना साथ स्थित होने के क्रम में व प्रस्तावित योजना को पहुँच पूर्व अनुमोदित योजना में से प्रस्तावित होने के क्रम में प्रस्तावित योजना को पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में माना जावे एवं दोनो योजनाओं के कुल क्षेत्र के आधार पर टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान मानते हुए योजना का अनुमोदन किया जावें।*
2. *कुल योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्ट से अधिक होने के क्रम में आवेदक से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट [illegible] करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
3. *प्रस्तावित योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा का जो भाग टीपी/एस स्कीम [illegible] प्रभावित है को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किये जाने एवं भविष्य में उक्त भू[illegible] किसी प्रकार का*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

आवेदक द्वारा मुआवजा लेय नही होने हेतु सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे। उक्त हेतु आवेदक से रजिस्टर्ड समर्पणनामा लिया जावें।

4. पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा में टीपीएस स्कीम से प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाई जावें एवं उक्तानुसार योजना मानचित्र में संशोधन की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत योजना में एचटी लाईन हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुसार सेफ्टी कोरीडोर व 12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।
6. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को सुविधा क्षेत्र की भूमि के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि को पार्क के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।
7. पूर्व अनुमोदित योजना के 10 प्रतिशत पार्क क्षेत्रफल की शेष रही भूमि एवं प्रस्तावित योजना की 10 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि प्रस्तावित की जावें।
8. प्रस्तावित योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया जावें।
9. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना सुनिश्चित किया जावें।
10. बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में रखा जावें।
11. प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन के पश्चात् मानचित्र जारी किया 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 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।"

तत्पश्चात आवेदक के निवेदन पर प्रकरण को उपरोक्त लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01, 02, 03, 05 से 07 पर बी.पी.सी. एल.पी. की 368वीं बैठक में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–

1. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 को यथावत कयम करने का निर्णय लिया गया।

2. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 02 के क्रम में Trimurty colonizers and Builders का रजिट्रेशन सर्टिफिकेट को प्रश्नगत योजना हेतु मान्य किया गया।

3. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से टीपीएस स्कीम से प्रभावित भूमि पर भविष्य में किसी प्रकार का आवेदक द्वारा मुआवजा नही लिया जावें, के संबंध में आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें एवं उक्त का अंकन मानचित्र पर किया जावें।

4. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 के क्रम में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी दिशा–निर्देश दिनांक 17.06.2022 में निर्धारित एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर एवं नॉ–कन्ट्रक्शन जोन रखा जावें। नियमानुसार नॉ–कन्ट्रक्शन जोन के पश्चात् 12–12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।

5. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 06 के क्रम आवेदक के प्रस्ताव अनुसार ही कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।

6. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 को यथावत कयम करने का निर्णय लिया गया।

उपरोक्त बिन्दुओं मे संशोधन के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 मे लिये गये निर्णय को यथावथ्त रखते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

बी.पी.सी. (एल.पी.) की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 व बी.पी.सी. (एल.पी.) की 368वीं बैठक दिनांक 26.09.2024 मे बिन्दु संख्या 01 पर लिये गये निर्णय के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा नगरीय विकास विभाग को अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया है। उक्त अभ्यावेदन के क्रम में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी पत्र दिनांक 01.01.2025 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

"उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित पत्र के क्रम में निर्देशानुसार लेख है कि अभ्यावेदन [illegible] अवगत कराये गये तथ्यों से स्पष्ट है कि आवेदक की पूर्व में अनुमोदित योजना "The Greater [illegible]ra" एवं वर्तमान में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

विचाराधीन योजना "The Greater Jagatpura-1 हेतु पृथक-पृथक रूपान्तरण 90-ए आदेश जारी कर रूपान्तरण की कार्यवाही की गई तथा दोनो योजनाओं हेतु पृथक-पृथक ही आवेदन जविप्रा में प्रस्तुत किये गये है। पूर्व में समान प्रकृति के प्रकरणों में जविप्रा द्वारा ऐसी योजनाओं को पृथक-पृथक योजनाऐं मानते हुए ही तदानुसार टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान लागू करते हुए ही योजना अनुमोदित की जाती रही है। टॉउनशीप पॉलिसी में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि पृथक पृथक प्रस्तावित योजना की कार्यवाही को एक ही योजना की कार्यवाही मानकर अनुमोदन किया जावे।

अतः निर्देशानुसार लेख है कि आवेदक की पूर्व में अनुमोदित योजना "The Greater Jagatpura" एवं वर्तमान में विचाराधीन योजना "The Greater Jagatpura-1 को पृथक-पृथक मानते हुए योजना का अनुमोदन की कार्यवाही जविप्रा स्तर से किये जाने का श्रम करावें।"

<u>उपरोक्त पत्र एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) की 368वीं बैठक दिनांक 26.09.2024 मे लिये गये निर्णय के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा योजना का नवीन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रस्तुत मानचित्र एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के संबंध में बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार है:-</u>

1. राज्य सरकार से प्राप्त पत्र में उल्लेख किया गया है कि *"पृथक-पृथक रूपान्तरण 90-ए आदेश जारी कर रूपान्तरण की कार्यवाही की गई तथा दोनो योजनाओं हेतु पृथक-पृथक ही आवेदन जविप्रा में प्रस्तुत किये गये है। पूर्व में समान प्रकृति के प्रकरणों में जविप्रा द्वारा ऐसी योजनाओं को पृथक-पृथक योजनाऐं मानते हुए ही तदानुसार टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान लागू करते हुए ही योजना अनुमोदित की जाती रही है।"* उल्लेखनीय है कि पूर्व में यदि एक ही खातेदार द्वारा दो पृथक-पृथक धारा 90ए के आदेश के तहत् एक ही खातेदार योजना प्रस्तावित करता है, उक्त में दूसरी योजना को विस्तार के रूप में मानते हुए उक्त भूमि के क्षेत्रफल पर ही विस्तार के टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार योजना अनुमोदित की जा रही है। अतः पत्र में उल्लेखित तथ्यों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण मे धारा 90ए के मूल आदेश दिनांक 26.02.2024 को 5.08 हैक्टे. हेतु जारी किये गये थे। आवेदित भूमि का अल्प भाग जविप्रा की टी.पी.एस. योजना के अधिसूचित भाग से प्रभावित होने के कारण उक्त भाग को विकासकर्ता द्वारा जविप्रा के पक्ष मे निःशुल्क समर्पण किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त भाग से शेष क्षेत्रफल 4.83 हैक्टे के संशोधित धारा 90ए के आदेश 09.07.2024 को जारी किये गये है। उक्त भाग पर ही आवेदक द्वारा योजना प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पर सक्षम अधिकारी द्वारा मानचित्र खसरा सुपरईम्पोज प्रमाणित नही किया गया है एवं टी.पी.एस स्कीम की सीमा भी अंकित नही की गई है। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं उक्त सडक के सहारें प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त सम्पूर्ण भाग को जविप्रा एवं खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात मे प्रस्तावित किया गया है। परन्तु सेक्टर व्यावसायिक भूखण्डों की नापें नियमानुसार प्रस्तावित नही की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन एवं मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 220 के.वी. एच.टी. लाईन से प्रभावित है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया लेण्डयूज प्लान में उक्त एच.टी.लाईन के दोनो ओर 12 मीटर की सडके प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित योजना मानचत्रि में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.06.2022 के क्रम में 220 के. वी. एच.टी. लाईन का 18.60 मीटर की चौडाई मे नो-कन्स्ट्रक्शन जोन एवं तत्पश्चात् दोनो ओर 12 मीटर की सडक दर्शायी गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कुल 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। परन्तु उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि मे से 5 प्रतिशत को जन-सुविधा हेतु प्रस्तावित भूमि का अंकन नही किया गया है। प्रकरण में कुल प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि मे से 5 प्रतिशत जन सुविधा हेतु भूमि दर्शाते हुये संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क की भूमि व 9 मीटर सडक के जंक्शन पर गोलाई प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त भूखण्डों के कोनों पर भी गोलाई प्रस्तावित की गई है। उक्त के संबंध जविप्रा द्वारा जारी रेडियस हेतु मानचित्र के अनुसार रेडियस कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यूओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ-वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा राज्य सरकार से प्राप्त पत्र का अवलोकन किया गया एवं उक्त पत्र में दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रकरण...

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

भूमि मास्टर विकास योजना की यू–1 क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03, 05 से 08 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना "दी ग्रेटर जगतपुरा–I" का संशोधित मानचित्र अनुमोदन प्रस्तुत क्षेत्रफल व प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र को जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी से खसरों के प्रमाणित करवाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की 10 प्रतिशत भूमि को सुविधा क्षेत्र एवं जन सुविधा की भूमि समान क्षेत्रफल में योजना में प्रस्तावित नही की गई है। सुविधा क्षेत्र तथा जन सुविधा की भूमि को पृथक–पृथक अंकित करते हुए 5–5 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. आवेदित भूमि 30 मीटर सडक के सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75 : 25 के अनुपात में रखा जावें।
4. प्रश्नगत योजना में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में प्राप्त हो रही जविप्रा मत का 75 प्रतिशत भाग की भूमि को प्रस्तावित योजना में पूर्ण रूप से पहुँच उपलब्ध नही हो रही है एवं अल्प भाग अन्य भूमि से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त प्रस्तावित भूमि में शेष सैक्टर व्यावसायिक की भूमि प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रश्नगत भूमि का नियमानुसार माप प्रस्तावित करते हुए निस्पादित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही 220 एचटी लाईन के नो कन्सट्रक्शन जोन को आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड एवं पार्क की भूमि पर प्रस्तावित गोलाई का रेडियस जविप्रा द्वारा जारी रेडियस हेतु मानचित्र के अनुसार कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता एवं अंकन जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>अति. एजेण्डा संख्याः–01 (384/05.02.2025)</u>

विषयः– हरिगढ़ एस्टेट फेज II में स्थित मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के भूखण्डों का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जारी किये जाने के क्रम में	जोन–10

<u>जोन से प्राप्त तथ्यः–</u>

हरिगढ़ एस्टेट फेज II योजना का कैंप दिनांक 27/01/2025 को आयोजित [illegible] है। प्रकरण [illegible] विकासकर्ता द्वारा प्राथना पत्र प्रस्तुत कर मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के अंतर्गत आरक्षित 26 भूखंड ([illegible] क्षेत्रफल 3347.02 वर्ग मीटर) का पट्टा विलेख व्यावसायिक उपयोग हेतु जारी करने [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

हरिगढ़ एस्टेट फेज I (प्रथम) पर अंकित अतिरिक्त शर्तो में उल्लेखित किया गया था की योजना के कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के लिए आरक्षित रखा गया है। विकासकर्ता द्वारा मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के अन्तर्गत चाहे गये उपयोग हेतु पृथक से निदेशक (नगर आयोजना) से स्वीकृति प्राप्त कर निर्धारित किया की जा सकेगा। मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के भूखण्ड़ का उपयोग निर्धारित किये जाने के उपरान्त ही भूखण्ड़ का पट्टा विलेख जारी किया जावेगा। CPRMS पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार उक्त योजना के मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के अंतर्गत आरक्षित 12 में से 10 भूखंडो का पट्टा विलेख व्यावसायिक ऑफिस प्रयोजनार्थ जारी किये जा चुके है। उक्त योजना की पत्रावली गुम होने के कारण संलग्न नही की जा सकी है।

उक्त बिंदु का उल्लेख जोन द्वारा हरिगढ़ एस्टेट फेज II के अनुमोदन हेतु बीपीसी–एलपी को भिजवाए गये एजेंडा नोट DOC-15: pageNo1 में बिंदु संख्या 12 पर किया गया जिसके क्रम में बीपीसी–एलपी की 370वी बैठक दिनांक 15/10/2024 में एजेंडा 2 DOC-12: pageNo1 विचारणीय बिन्दुओ के बिंदु संख्या 5 पर निम्नानुसार उल्लेखित है। आवेदक द्वारा उक्त भूखंडो को किस मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के लिए उपयोग में लिया जावेगा का उल्लेख नही किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो सके की प्रस्तावित भूखंड न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति करते है अथवा नही। अतः उक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है परन्तु समिति के निर्णय में उक्त के क्रम में कोई विशिष्ट निर्णय प्रदान नही किये गये है।

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

प्रश्नगत प्रकरण में न्यू हैरिटेज सिटी का मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान की अधिसूचना मास्टर प्लान शाखा द्वारा जारी की गई है एवं उक्त प्रावधान भी मास्टर प्लान शाखा द्वारा तैयार किया गया है। प्रश्नगत अधिसूचना में भूखण्डों के क्षेत्रफल यदि 200 वर्गमीटर व इससे अधिक होता है उक्त स्थिति में कोटियार्ड का प्रावधान रखा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के संबंध में क्यां गतिविधियां अनुज्ञेय की जा सकती है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है तथा उक्त गतिविधि हेतु प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम क्षेत्रफल पूर्ति करते है अथवा नही का भी उल्लेख नही किया गया है। अधिसूचना में प्रस्तावित भूखण्डों का भविष्य में एकीकरण व उपविभाजन किया जा सकता है के संबंध में निर्णय लिया जा सकता है। अतः उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में न्यू हैरिटेज सिटी में किस प्रकार की मेजर इकनोमिक एक्टिविटी मान्य की जा सकती है एवं उक्त गतिविधियों हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल क्यां मान्य किया जा सकता है व यदि भविष्य में उक्त प्रस्तावित भूखण्डों का आवेदक द्वारा एकीकरण व उपविभाजन हेतु आवेदक किया जाता है उक्त स्थिति में उक्त कार्यवाही मान्य की जा सकती है अथवा नही के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से टिप्पणी लेते हुए उक्त सभी बिन्दुओं के साथ प्रकरण को मेजर इकनोमिक एक्टिविटी हेतु निर्णय बीपीसी–एलपी के समक्ष रखा जाना उचित होगा।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि न्यू हैरिटेज सिटी हेतु जारी अधिसूचना तथा प्रावधान में केवल न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मेजर इकनोमिक एक्टिविटी हेतु रखे जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत मेजर इकनोमिक एक्टिविटी का न्यूनतम क्षेत्रफल के भूखण्ड का निर्धारण नही है। आवेदक द्वारा उक्त उपयोग को छोटे भूखण्डों के रूप में प्रस्तावित किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के भूखण्ड पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी करने की अनुमति प्रदान की गई एवं जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड पर यह सुनिश्चित किया जावें कि उक्त भूमि पर जारी लीजडीड के क्षेत्रफल, भूमि पर प्रस्तावित भू–उपयोग न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति हो रही है। उक्त की सुनिश्चितता करते हुए ही प्रश्नगत भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।

<u>अति. एजेण्डा संख्याः–02 (384/05.02.2025)</u>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

विषयः— मैसर्स रेवरेन्स बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनिल कुमार गुप्ता द्वारा आवेदित ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745 कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 1.91 हैक्ट. भूमि ग्राम आबादी के 500 मीटर रेडियस में स्थित होने की स्थिति में आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ 90ए करने के संबंध में।	जोन—14

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

1. **90ए आवेदनः—** राजस्व ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 1.91 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की आवासीय एवं व्यावसायिक प्रयोजनार्थ 90ए हेतु आवेदन संख्या LU2012/JDA/2024-25/103777 प्रस्तुत किया गया है। जिसकी प्रति 1—10/सी पर संलग्न है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः—

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	किस्म भूमि	खातेदार का नाम
तहसील सांगानेर जिला जयपुर	वाटिका	1739	0.35	चाही—1	रेवरेन्स बिल्डर्स कार्यालय 6डी कॉर्पोरेट टॉवर ए—2 जे.एल.एन. मार्ग, जवाहर सर्किल के पास, जयपुर, राजस्थान हिस्सा पूर्ण जाति खातेदार
		1740	0.30	चाही—1	
		1741	0.02	गै.मु.चाह	
		1742	0.38	चाही—1	
		1743	0.27	चाही—1	
		1744	0.29	चाही—1	
		1745	0.30	चाही—1 जाव—1	
		कुल किता 07	कुल रकबा 1.91 हैक्ट.		

2. आवेदित भूमि की राजस्व जमाबन्दी पृ.सं. 44—45/सी पर संलग्न है।
3. राजस्व शाखा द्वारा प्रस्तावित योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 174/सी पर संलग्न है।
4. **मास्टर प्लान—2011** :— आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण है। (पृ.सं. 82/सी)
5. **मास्टर प्लान—2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान** :— मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन—15 के अनुसार भू—उपयोग आवासीय, कॉमर्शियल एवं यू—2 एच.आई.जेड दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल प्लान की 30 मीटर सडक से प्रभावित है।(पृ.सं. 81 व 79/सी)
6. **पहुँच मार्ग एवं मौका रिपोर्ट** :— कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 5.50 मीटर डामर सहित 12 मीटर से अधिक का ग्रामीण सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो वाटिका से पहाडिया की ओर जाती है। आवेदित भूमि पर चारदीवारी निर्मित है एवं आवेदित भूमि में एक ट्यूबवेल लगा हुआ है एवं एक कुआ भी स्थित है।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र पृ.सं. 174/सी अनुसार क्षेत्रफल गणना निम्नानुसार हैः—

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	7819.35	[illegible]
2.	COMMERICAL	3695.96	[illegible]
3.	RETAIL	382.73	[illegible]
TOTAL = 1 TO 3		11898.04	62.28

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

4.	PARK/OPEN AREA	957.45	05.01
5.	MOBILE TOWER	20.48	00.10
6.	SWM	70.00	00.36
7.	30 MTR ZDP ROAD AREA	2530.97	13.25
8.	ROAD	3623.06	19.00
TOTAL = 4 TO 8		7201.96	37.72
SCHEME AREA		19100.00	100.00
		1.91 HECT.	

<u>जोन का प्रस्ताव :-</u>

1. आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान-15 में आवासीय, कॉमर्शियल एवं यू-2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम-4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्‌टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू-उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा-निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्‌टी का अंकन नहीं किया जाकर यू-2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू-2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" (पृ.सं. 46-47/सी) नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्‌टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।
2. प्रश्नगत भूमि राजस्व मानचित्र अनुसार राजस्व ग्राम वाटिका के ख.नं. 4200 किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र के अन्तिम छोर से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित है। (राजस्व जमाबन्दी पृ.सं. ..../सी) जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 एवं जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ 90ए हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
3. आवेदित भूमि का जोनल प्लान-15 के अनुसार भू-उपयोग निम्नानुसार है:-

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL USE	5028.03	26.33
2.	COMMERCIAL USE	4850.00	25.39
3.	U-2 AREA	6691.00	35.03
4.	30 MTR ZDP ROAD AREA	2530.97	13.25
	TOTAL AREA	19100.00	100.00

4. आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 1747 रकबा 1.27 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। जो विद्यमान सडक है। उक्त विद्यमान सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से खसरा नम्बर 1480 रकबा 1.12 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता, ख.नं. 1723 रकबा 0.79 हैक्ट. किस्म चरागाह, ख. नं. 1716 रकबा 0.80 हैक्ट. किस्म चरागाह में होते हुए जोनल [illegible] की प्रस्तावित 30 [illegible] सडक में मिलती है, जो मौके पर निर्मित है। उक्त प्रस्तावित 30 मीटर सड़क [illegible] स्माल सिटी वाटिका अनुमोदित एवं सृजित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

5. आवेदित भूमि के ख.नं. 1741 की किस्म राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु.चाह दर्ज है।
6. प्रकरण में निदेशक आयोजना महोदय की रिपोर्ट अनुसार वाटिका सेटेलाईट टाउन की आवश्यकताओं के अनुरूप पूर्व में भू–उपयोग निर्धारित हो चुका है। अतः राजस्व ग्राम की मूल आबादी की 500 मीटर परिधि में आवासीय अनुज्ञेय किये जाने से संबंधित परिपत्र के प्रावधान सेटेलाईट टाउन में निर्धारित भू–उपयोग सीमा के बाहर स्थित भूमि पर भी लागू किये जाने है अथवा नहीं के संबंध में बी.पी.सी. एल.पी. के स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। वाटिका ग्राम में 500 मीटर की परिधि को मानते हुए पूर्व में उक्त प्रकृति की योजनाएं स्वीकृत की गई है।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार प्रकरण के तथ्य बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु :–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण जोन द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही के संबंध मे बी.पी.सी. एल.पी. शाखा को प्रेषित किया गया है। प्रकरण में निदेशक आयोजना द्वारा प्रकरण की ऑनलाईन धारा 90ए की पत्रावली पर निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:–

"वाटिका सेटेलाईट टाउन का भू–उपयोग मानचित्र अनुमोदित है। आवेदित भूमि का आंशिक भाग यू–2 के अन्तर्गत आ रहा है। जोन द्वारा वाटिका के 500 मीटर के अन्दर यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत आवेदित भूमि की 90ए की अनुशंषा की गयी है, जबकि वाटिका सेटेलाईट टाउन की आवश्यकताओं के अनुरूप पूर्व में भू–उपयोग निर्धारित हो चुका है। अतः राजस्व ग्राम की मूल आबादी की 500 मीटर की परिधि में आवासीय अनुज्ञेय किये जाने से संबंधित परिपत्र के प्रावधान सेटेलाईट टाउन में निर्धारित भू–उपयोग सीमा के बाहर स्थित भूमि पर भी लागू किये जाने है अथवा नही के संबंध में बीपीसी (एलपी) के स्तर पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।"

प्रश्नगत भूमि वाटिका सेटेलाईट टॉउन की निर्धारित भू–उपयोग सीमा से बाहर स्थित है। किन्तु जोन से प्राप्त दस्तावेज एवं रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि राजस्व ग्राम वाटिका के खसरा नम्बर 4200 किस्म गै.मु.आबादी के छोर से 500 मीटर परिधि मे स्थित होने का उल्लेख किया गया है, परन्तु जोन द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि उक्त खसरा ग्राम की मूल आबादी का खसरा है। अतः मास्टर विकास योजना क्षेत्र मे स्थित ग्रामीण आबादी हेतु जारी परिपत्र दिनांक 24.06.2019 व 22.08.2023 को सेटेलाईट टाउन की निर्धारित भू–उपयोग सीमा से बाहर स्थित भूमि पर भी लागू किया जाना है अथवा नही के संबंध मे जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय, कॉमर्शियल एवं यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवासीय व कॉमर्शियल भू–उपयोग जयपुर मास्टर विकास योजना के यू–02 क्षेत्र में स्थित वाटिका सेटेलाईट टॉउन का भाग है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि उक्त वाटिका सेटेलाईट टॉउन हेतु तैयार किये गये मास्टर विकास योजना का क्षेत्र उक्त ग्राम की मूल आबादी की 500 मीटर परिधि के दायरा से कम है। वर्तमान में लागू जयपुर मास्टर विकास योजना का शिथिज वर्ष–2025 समाप्त होने को है।

समिति द्वारा राज्य सरकार द्वारा आदेश दिनांक 22.08.2023 का अवलोकन किया गया एवं उक्त आदेश में अंकित तथ्यों व जयपुर शहर के मास्टर प्लान क्षेत्र में हो रहे तीव्र गति से विकास के मध्यनजर समिति द्वारा यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.08.2023 मास्टर विकास योजना में स्थित सभी राजस्व ग्रामों (जिनकी मास्टर विकास योजना तैयार किये गये है अथवा नही) पर लागू होंगे एवं उक्त आदेश से [illegible] सभी भूमि पर लागू किये जा सकेंगे। अतः राजस्व ग्राम की मूल आबादी के 500 मीटर के दायरे में अथवा सेटेलाईट टाउन व ग्रोथ सेन्टर के भू–उपयोग मानचित्र में प्रस्ता[illegible] [illegible]रीकरण योग्य

Signature Valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887

सीमा जो भी अधिक हो में 90ए व ले–आउट अनुमोदन की कार्यवाही राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.08.2023 के अनुसार कार्यवाही की जावें। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में उक्त लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2024/डी–
दिनांकः–

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 06, 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: 2025.02.08 12:36:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13455887