जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 373वीं बैठक दिनांक 06.11.2024 सायं 05.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 08 व 14, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 11, जविप्रा, जयपुर।
5. डॉ. राकेश कुमार मीना, उपायुक्त जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मुकेश कुमावत, उप नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
12. अरबन प्लानर, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (373/06.11.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 372वीं बैठक दिनांक 28.10.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 372वीं बैठक दिनांक 28.10.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (373/06.11.2024)

विषय	जोन
विषय :– ग्राम रामसिंहपुरा वास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 150 रकबा 0.46 है0, 152 रकबा 0.45 है0, 165 रकबा 0.14 है0, 151 रकबा 0.08 है0 कुल किता 04 कुल रकबा 1.13 हैक्टैयर में स्थित आवासीय फ्लेट्स क्षेत्रफल 3371.04 वर्ग गज (2818.59 वर्ग मीटर) का छोटे आकार के भूखण्डों में संशोधन कर अनुमोदन के क्रम में।	जोन–08

प्रकरण के तथ्य :–

- मैसर्स सांगा बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर अमीनुद्दीन कागजी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम रामसिंहपुरा वास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 150 रकबा 0.46 है0, 152 रकबा 0.45 है0, 165 रकबा 0.14 है0, 151 रकबा 0.08 है0 कुल किता 04 कुल रकबा 1.13 हैक्टैयर में स्थित आवासीय फ्लेट्स क्षेत्रफल 3371.04 वर्ग गज (2818.59 वर्ग मीटर) का छोटे आकार के भूखण्डों में संशोधन कर अनुमोदन करने हेतु निवेदन किया गया है (पृष्ठ संख्या 202/सी)।
- **90ए/90बी :–** ग्राम रामसिंहपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 150 रकबा 0.46 है0, 152 रकबा 0.45 है0, 165 रकबा 0.14 है0, 151 रकबा 0.08 है0 कुल किता 04 कुल रकबा 1.13 हैक्टैयर भूमि की 90ए प्रकरण संख्या 05/2012 दिनांक 24.08.2012 को जारी किये गये थे (पृष्ठ संख्या 29/सी)।
- **मास्टर प्लान की रिपोर्ट :–** मास्टर प्लान 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित [illegible] उक्त भूमि में जोनल डवलपमेंट प्लान–02 की 24.0 मीटर सडक गुजर रही है। मास्टर प्लान–2011 के [illegible] योजना का

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

भू–उपयोग औधोगिक दर्शित है।

- **<u>पहुंच मार्ग :–</u>** प्रश्नगत योजना को 30.0 मीटर व 48.0 मीटर चौडी बी.टी. निर्मित सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
- प्रश्गनत भूमि का पूर्व में आवासीय योजना (सांगा आशियाना विलास) एवं आवासीय फ्लेट्स का अनुमोदन आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 02.12.2014 को किया जा चुका है (पैरा 84/एन)। पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग गज	प्रतिशत
आवासीय	5378.24	53.02
रिटेल	55.55	00.55
पार्क	570.75	05.38
सडक	4139.22	40.80
क्षेत्रफल	**10143.76**	**100.00**
आवासीय फ्लेट्स	3371.04	
कुल योग	**13514.80**	

- आवेदक द्वारा उक्त योजना के साथ अनुमादित 3371.04 वर्ग गज (2818.59 वर्ग मीटर) आवासीय फ्लेट्स के भूखण्ड का उपविभाजन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रस्तावित उपविभाजित मानचित्र पत्रावली के पृष्ठ संख्या 217/सी पर संलग्न है जिसका क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत
आवासीय	1664.10	59.04
खुदरा व्यावसायिक	85.82	03.04
पार्क	141.04	05.00
ठोस कचरा प्रबंधन	50.17	01.78
मोबाईल टावर	10.00	00.36
सडक	867.67	30.78
कुल योग	**2818.59**	**100.00**

1. **<u>मौका रिपोर्ट :–</u>** कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सांगानेर कोर्ट से सांगा आशियाना विलाज कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए–30 के पूर्वी दिशा तक ही ग्रेवल रोड जो कि 100 फीट सेक्टर सडक है, निर्मित है उसके बाद संदर्भित आवासीय फ्लेट भूखण्ड के सामने दक्षिणी दिशा में 100 फीट सेक्टर सडक वर्तमान में निर्मित नहीं है। मौके पर गूगल मानचित्र में दर्शाये अनुसार फैक्ट्री, किराने की दुकान, मकान व अन्य तीन शेड स्ट्रक्चर निर्मित है।

<u>प्रस्ताव :–</u>

1. कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार सांगानेर कोर्ट से सांगा आशियाना विलाज कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए–30 के पूर्वी दिशा तक ही ग्रेवल रोड जो कि 100 फीट सेक्टर सडक है, निर्मित है उसके बाद संदर्भित आवासीय फ्लेट भूखण्ड के सामने दक्षिणी दिशा में 100 फीट सेक्टर सडक वर्तमान में निर्मित नहीं है। आवेदित संशोधित भाग को योजना की आन्तरिक सडकों से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त 30.0 मीटर सेक्टर सडक की स्थिति जोनल विकास योजना में भिन्न है। आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित सेक्टर प्लान अनुसार ही सडक का मार्गाधिकार रखते हुए पूर्व अनुमोदन अनुसार कोई बदलाव नहीं कर, संशोधित योजना ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।
2. आवेदित संशोधन में पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र के भूखण्ड संख्या ए–44 (फ्लेट्स) के छोटे आकार के भूखण्डों में उपविभाजन कर अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। भूखण्ड संख्या ए–44 (आवासीय फ्लेट्स) का पट्टा दिनांक 07.04.2015 को मैसर्स सांगा ऑटोमोबाईल प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक अमीनुद्दीन कागजी के नाम से जारी किया गया है।
3. पूर्व अनुमोदित योजना सांगा आशियाना विलाज में योजना का अलाईनमेंट 30.0 मीटर सडक (सेक्टर प्लान अनुसार) रखा गया है। आवेदित योजना के सामने स्थित 100 फीट सडक जोनल विकास योजना में [illegible] मीटर, अन्य अलाईनमेंट पर दर्शित है जोकि अनुमोदित योजना के अंदर से निकल रही है। उक्त 30.0 मीटर सेक्टर सडक पर [illegible] कमिटमेंट गणपति नगर समान अलाईनमेंट पर 30.0 मीटर चौडाई में रखते हुए अनुमोदित की गई [illegible] योजना सांगा आशियाना विलाज के पूर्वी ओर 48.0 मीटर सडक, जोनल डवलपमेंट में 48.0 मीटर आंशिक [illegible] दर्शित है। जोनल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

विकास योजना एवं सेक्टर रेड के अलाईनमेंट को जोन के कमिटमेंट की स्थिति दर्शित करते हुए मानचित्र पत्रावली में ..../सी पर संलग्न किया गया है। उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र समति (ले आउट प्लान) की 216वीं बैठक दिनांक 17.06.2014 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या 8 में लिए गए निर्णय अनुसार सेक्टर 39 की सडक के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि "समिति ने पत्रावली में वर्णित तथ्यों का अवलोकन कर निर्णया लिया गया कि 1 किलोमीटर के क्षेत्र में 6–7 सडकें है जिनका विलोपन/रिअलाईनमेन्ट सांगानेर निवासीयों/प्रार्थीयान् निवेदन किया गया है क्योंकि इस क्षेत्रफ में बहुत से निर्माण व औद्योगिक रूपान्तकरण जिला कलेक्टर द्वारा किये जा चुके है। अतः विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि सड़को को विलोपित नही किया जाकर केवल (पूर्व–पश्चिम) 30 मीटर सडक को Existing सडक के सीध में किया जाकर 30 मीटर रखा जावे एवं उत्तर–दक्षिण में 24 मीटर सडक को प्रभावित दोनों खातेदारों के आधे–आधे भाग की ओर रखा जाकर 18 मीटर रखा जावे एवं तद्नुसार सेक्टर प्लान में संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया" उक्त निर्णय अनुसार सैक्टर प्लान का मूल मानचित्र संशोधन कर जारी किया जा चुका है। जिसमें सेक्टर प्लान का संशोधित मानचित्र में दर्शित है।(/सी)। मूल पत्रावली के पृष्ठ संख्या .... पर निर्णय की प्रति संलग्न है।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तावित संशोधन में पृथक से 5 प्रतिशत पार्क, फुटकर व्यावसायिक, ठोस कचरा प्रंबन्धन तथा मोबाईल टॉवर आदि नियमानुसार प्रस्तावित किये गये है।
5. प्रकरण 1500 वर्ग गज से अधिक है। अतः उपविभाजन की स्वीकृति प्रकरण प्रकरण राज्य सरकार में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में पूर्व में आन्तरिक विकास के पेटे 12.50 प्रतिशत भूखण्ड संख्या ए–1 से ए–8 पूर्व में रहन में रखे गये थे जो कि रहनमुक्त नहीं किये गये है। वर्तमान में नवीन भाग हेतु 12.50 प्रतिशत भूखण्ड रहन में रखे जाने हेतु समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. पत्रावली के पैरा 97/एन पर लेखाकार की रिपोर्ट अनुसार आवासीय फ्लेट्स (भाग बी) हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि आवेदक द्वारा जमा करवाई जा चुकी है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में 10 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड की राशि को सुविधा क्षेत्र की समतुल्य जमा राशि में समायोजित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में योजना में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जानी है।

अतः ग्राम रामसिंहपुरा वास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 150 रकबा 0.46 है0, 152 रकबा 0.45 है0, 165 रकबा 0.14 है0, 151 रकबा 0.08 है0 कुल किता 04 कुल रकबा 1.13 हैक्टैयर में स्थित आवासीय फ्लेट्स क्षेत्रफल 3371.04 वर्ग गज (2818.59 वर्ग मीटर) का छोटे आकार के भूखण्डों में संशोधन कर अनुमोदन की अभिशंषा करते हुए प्रकरण बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार योजना सांगा आशियाना विलाज् का अनुमोदन आयुक्त महोदय द्वारा पत्रावली के पैरा 84/एन पर दिनांक 02.12.2014 को किया गया था। उक्त के पश्चात् योजना मानचित्र दिनांक 25.02.2015 को मानचित्र जारी किया गया है। योजना के विकासकर्ता मैसर्स सांगा बिल्डर्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक मोईनुद्दीन कागजी है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि की लीजडीड दिनांक 07.04.2015 को मैसर्स सांगा ऑटोमोबाईल प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक अमीनुद्दीन कागजी के नाम जारी की गई है। निदेशक अमीनुद्दीन कागजी द्वारा प्रश्नगत भूमि का छोटे भूखण्डों में उपविभाजन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भूमि पर भवन मानचित्र समिति (भवन मानचित्र) अथवा जोन द्वारा भूमि पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः उक्त के संबंध मे रिपोर्ट प्राप्त करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर स्थित 30 मीटर सडक का अलाईमेंट जोनल विकास योजना मे भिन्न दर्शित है एवं प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना में 24 मीटर की चौडाई मे प्रस्तावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना के पूर्वी दिशा की ओर उक्त 30 मीटर सडक पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित गणपति नगर समान अलाईमेन्ट व चौडाई मे अनुमोदित है। जोन द्वारा प्रश्नगत सडक का अलाईमेन्ट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार रखा जाकर प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे प्रस्तावित पार्क को बी–1 एवं 3 मीटर लेन के स्थान पर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के अनुसार "***एक एकड़ व इससे कम क्षेत्रफल की ऐसी योजनाऐं जिनमे प्रस्तावित भूखण्डो की संख्या 20 अथवा 20 से कम हो मे मोबाईल टॉवर हेतु पृथक से भूमि आरक्षित किया जाना***

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

अनिवार्य नही होगा तथापि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर भविष्य मे आवश्यकता अनुसार मोबाईल टॉवर स्थापित किया जाना अनुज्ञेय किया जा सकेगा।" का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत योजना मे कुल 18 आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। आवेदक द्वारा योजना में एक मोबाईल टावर हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है किन्तु उक्त मोबाईल टावर का स्थान के क्रम में पार्क की भूमि का अग्र भाग अल्प रह जाता है। अतः उक्त प्रावधान के क्रम में योजना में प्रस्तावित मोबाईल टॉवर को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत योजना में जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि वर्तमान में पूर्व अनुमोदित सैक्टर रोड मौके पर भूखण्ड सं. ए–30 तक ही निर्मित है। उक्त के पश्चात् मौके पर अत्याधिक निर्माण होने के दृष्टियाः उक्त सडक का निर्माण नही हो पा रहा है। आवेदक द्वारा सैक्टर सडक से पहुँच योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक के भूखण्डों को दी गई है। उक्त भूमि को वर्तमान में पहुँच उपलब्ध नही होने के क्रम में अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा, ताकि सम्पूर्ण योजना में प्रस्तावित भूखण्डों को पहुँच उपलब्ध की जा सके। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा मौका स्थिति के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी प्रस्तुत नही की है। अतः मौके पर उपलब्ध भूमि जो कि जारी पट्टे से अधिक नही हो, के अनुसार ही योजना अनुमोदित की जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में पूर्व में एकल भूखण्ड हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की समतुल्य राशि को ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में समायोजन किये जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. उपविभाजन हेतु आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत पूर्व अनुमोदित योजना वर्तमान में रहन मुक्त नही की गई है। अतः प्रश्नगत भूमि का खातेदार पृथक होने के क्रम में प्रस्तावित योजना के भूखण्डों पर ही 12.5 प्रतिशत भूखण्ड को रहन रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 06 व 08 से 11 को मान्य करते हुए योजना सांगा आशियाना विलाज के आवासीय फ्लेट्स क्षेत्रफल 3371.04 वर्ग गज (2818.59 वर्ग मीटर) का भूखण्ड के उपविभाजन (योजना के रूप में) कर मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन मानचित्र समिति (भवन मानचित्र) द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **वर्तमान में पूर्व अनुमोदित सैक्टर रोड मौके पर भूखण्ड सं. ए–30 तक ही निर्मित होने व उक्त सैक्टर रोड की भूमि अन्य खातेदार के नाम दर्ज होने के दृष्टिया प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पार्क, फुटकर व्यावसायिक एवं भूखण्ड सं. बी–1 का रि–प्लान किया जावें, ताकि पार्क, फुटकर व्यावसायिक एवं भूखण्ड सं. बी–1 को पहुँच मार्ग योजना कीं प्रस्तावित सडक से उपलब्ध हो एवं आवासीय भूखण्ड सं. बी–1 अन्य आवासीय भूखण्डों के साथ प्रस्तावित हो। उक्त संशोधन का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन होने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार रखा जावें एवं उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में दर्ज किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

4. योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों की संख्या 20 से कम होने के दृष्टिया मोबाईल टॉवर हेतु भूमि आरक्षित करना अनिवार्य नही है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा मौके पर उपलब्ध पूर्व जारी पट्टे की भूमि के संबंध में रिपोर्ट प्रेषित नही की गई है। अतः मौके पर उपलब्ध भूमि जो कि पूर्व जारी पट्टे में अंकित क्षेत्रफल से अधिक नही हो के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रस्तावित योजना के भूखण्डों पर ही 12.5 प्रतिशत भूखण्ड को रहन रखा जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
8. प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा मौके पर उपलब्ध पूर्व जारी पट्टे की भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में रिपोर्ट प्रेषित नही की गई है। अतः मौके पर उपलब्ध भूमि जो कि पूर्व जारी पट्टे में अंकित क्षेत्रफल से अधिक नही हो के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
11. प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही उपविभाजित भूखण्डों का मानचित्र जारी किया जावें।
12. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिशचितता जोन स्तर पर की जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
14. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
15. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
16. 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–03 (373/06.11.2024)</u>

विषय–श्री विपिन सिंह पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह एवं श्री गिर्राज यादव पुत्र श्री रामजी लाल यादव, भूखण्ड संख्या 9/बी–1/93 क्षेत्रफल 2477.19 वर्ग गज, योजना–रिंग रोड के उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण करने बाबत।	जोन–09

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

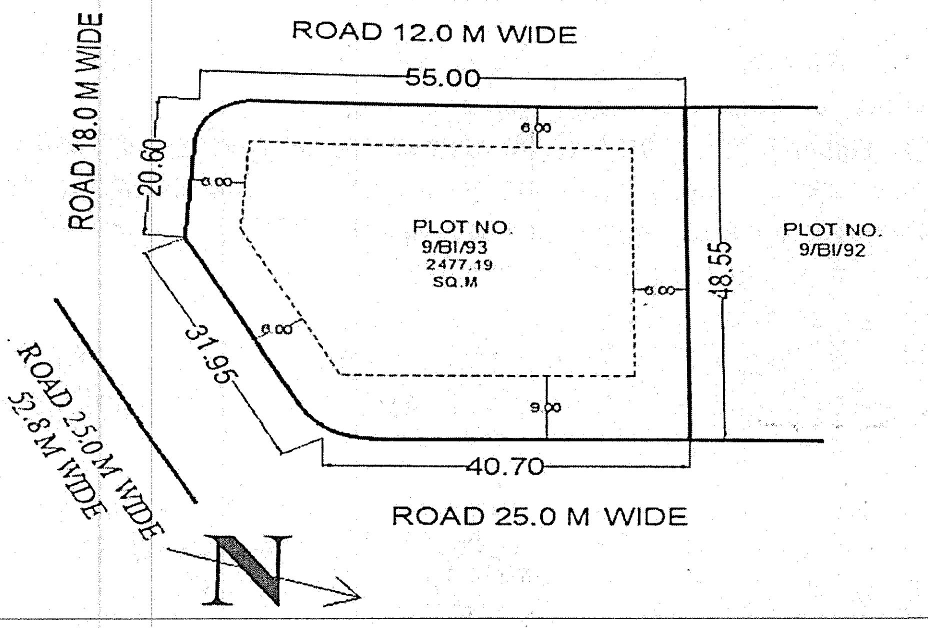
1. जविप्रा की रिंग रोड परियोजना के भूखण्ड सख्या 9/बीआई/93 क्षेत्रफल 247719 व.मी की लीजडीड श्री विपिन सिंह पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह के नाम से दिनांक 07.03.2024 को जारी की गयी है।
2. तत्पश्चात श्री विपिन सिंह द्वारा उक्त भूखण्ड में से 1/2 अविभाजित भाग क्षेत्रफल 1238.59 व.मी. का बेचान जरिये रजिस्टर्ड चिक्रय पत्र दिनांक 23.05.2024 के द्वारा श्री गिर्राज यादव पुत्र श्री रामजी लाल यादव को कर दिया गया।
3. आवेदकगण श्री विपिन सिंह पुत्रश श्री सुरेन्द्र सिंह एवं श्री गिर्राज यादव पुत्र श्री रामजी लाल यादव द्वारा ऑनलाईन आवेदन संख्या 184064 दिनाक 02.08.2024 के द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या 9/B1/93 क्षेत्रफल 2477.19 वर्ग मीटर का सात भागो में उपविभाजन किये जाने पर भूखण्ड संख्या 9/B1/93 क्षेत्रफल [illegible] –A क्षेत्रफल 646.86 व.मी. भूखण्ड संख्या 9/31/93-B क्षेत्रफल 225.50 व.मी. भूखण्ड संख्या 9/BI/93–c [illegible] 225.50 व. मी. भूखण्ड सख्या 9/B1/93-D क्षेत्रफल 225.50 व मी. भूखण्ड संख्या 9/[illegible] संख्या 9/B1/93-F क्षेत्रफल 329.48 व.मी का उपविभाजन/नाम हस्तान्तरण हेतु [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

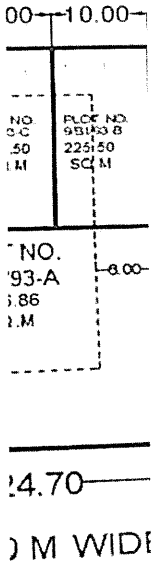
4. नोटशीट के पैरा 19/एन पर जोन कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है।

5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ भूखण्ड संख्या 9/B1/93 के सात भागो में उपविभाजित स्थल मानचित्र, प्रस्तुत किये है जिनके अनुसार भूखण्ड संख्या 9/B1/93 क्षेत्रफल 598.85 व.मी., भूखण्ड संख्या 9/B1/93-A क्षेत्रफल 646.86 व. मी., भूखण्ड संख्या 9/B1/93-B क्षेत्रफल 225.50 व.मी भूखण्ड संख्या 9/B1/93-C क्षेत्रफल 225.50 व.मी भूखण्ड सख्या 9/B1/93-D क्षेत्रफल 225.50 व मी. भूखण्ड संख्या 9/B1/93-E क्षेत्रफल 225.50 व.मी. भूखण्ड संख्या 9/B1/93-F क्षेत्रफल 329 48 व.भी. का उपविभाजन किये जाने की स्थिति निम्नानुसार है–

	प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार
आवेदित मानचित्र अनुसार भू.सं. 9/B1/93	**भूखण्ड संख्या** 9/B1/93 **भूखण्ड संख्या** 9/B1/93-A **भूखण्ड संख्या** 9/B1/93-B **भूखण्ड संख्या** 9/B1/93-C **भूखण्ड संख्या** 9/B1/93-D **भूखण्ड संख्या** 9/B1/93-E **भूखण्ड संख्या** 9/B1/93-F



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved



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

1. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 02 के अनुसार मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर मूल भूखण्ड पर भवन मानदण्ड/सैटबेक्स पूर्व में ही निर्धारित होने पर उपविभाजित भूखण्ड/भूखण्डों पर समस्त सैटबेक्स मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किये जा सकेगें। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा मूल भूखण्ड अनुसार सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन मानचित्र में उपविभाजित भूखण्डो पर मूल भूखण्ड के सेटबैक अनुसार सेटबैक अंकित किये गये है। उपविभाजित भूखण्डो के अन्य सेटबैक भवन विनियम 2020 की तालिका 1 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

पूर्व मे जारी साईट प्लान अनुसार अंकित सेटबैकः–

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (25 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक	पार्श्व सैटबेक	पीछे का सैटबेक
9/B1/93	2477.19	9 मीटर	6 मीटर (18 मीटर सडक पर)	6 मीटर	6 मीटर

उपविभाजित भूखण्डो के भवन विनियम 2020 के अनुसार सेटबैकः–

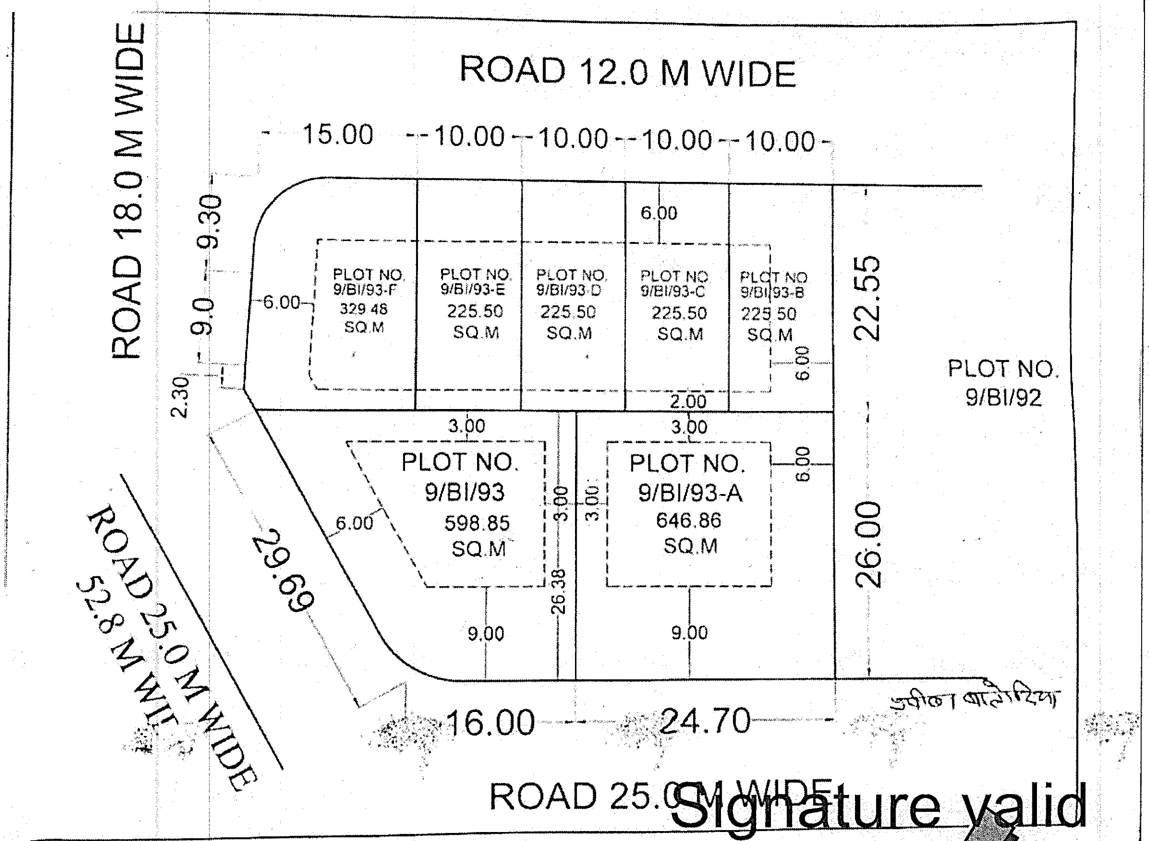
भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (25 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक	पार्श्व सैटबेक	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या 9/B1/93	598.85	9 मीटर	6 मीटर (18 मीटर सडक [illegible])	[illegible]	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

			पर)		
भूखण्ड संख्या 9/B1/93-A	646.86	9 मीटर	3 मीटर	6 मीटर	3 मीटर
भूखण्ड संख्या 9/B1/93-B	225.50	6 मीटर	6 मीटर	—	2 मीटर
भूखण्ड संख्या 9/B1/93-C	225.50	6 मीटर	—	—	2 मीटर
भूखण्ड संख्या 9/B1/93-D	225.50	6 मीटर	—	—	2 मीटर
भूखण्ड संख्या 9/B1/93-E	225.50	6 मीटर	—	—	2 मीटर
भूखण्ड संख्या 9/B1/93-F	329.48	6 मीटर	6 मीटर (18 मीटर सडक पर)	—	2 मीटर

<u>उपविभाजित भूखण्डो के भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्डों पर सेटबैक की स्थिति निम्नानुसार प्राप्त होती है :-</u>

3.



उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे ... अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य ...

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

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

5. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार—विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 02 से 06 को मान्य करते हुए रिंग रोड योजना के भूखण्ड संख्या 9/बी—1/93 क्षेत्रफल 2477.19 वर्ग गज, का सात भागों में उपविभाजन करते हुए मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. **प्रश्नगत मूल भूखण्ड पर भवन मानचित्र समिति (भवन मानचित्र) अथवा जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की नही की गई है, की सुनिश्चितता जोन द्वारा किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **भूखण्ड पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में उक्त उपविभाजन की स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
5. **प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिशचितता जोन स्तर पर की जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर बीपीसी एलपी शाखा द्वारा प्रस्तावित सैटबेक के अनुसार सैटबेक कायम किये जावें एवं प्रस्तावित भूखण्डों की संख्या मूल भूखण्ड की संख्या से शुरू नही करते हुए मूल भूखण्ड संख्या के साथ ए, बी, सी आदि अंकित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा मौके पर उपलब्ध पूर्व जारी पट्टे की भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में रिपोर्ट प्रेषित नही की गई है। अतः मौके पर उपलब्ध भूमि जो कि पूर्व जारी पट्टे में अंकित क्षेत्रफल से अधिक नही हो के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/उपविभाजन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—04 (373/06.11.2024)

RajKaj Ref No.: 11711699

विषयः– श्री जयप्रकाश महर्षि पुत्र स्व. नाथूलाल महर्षि, जाति–ब्राहमण, निवासी–580–ए बरकत नगर, टोक फाटक गॉधी नगर, जयपुर एवं श्री हरीश कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा जाति–ब्राहमण, निवासी–02, पीएचडी ऑफिस के पास, चाकसू जिला–जयपुर के द्वारा ग्राम–पीपला भरतसिंह तहसील सागांनेर जिला–जयपुर द्वारा ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के पुराना खसरा नम्बर 1270/876 (नवीन खसरा नंबर 1529/1270 व 1530/1270 कुल रकबा 017 हैक्ट. पर निजी खातेदारी के वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री जयप्रकाश महर्षि पुत्र स्व. नाथूलाल महर्षि, जाति–ब्राहमण, निवासी–580–ए बरकत नगर , टोक फाटक गॉधी नगर, जयपुर एवं श्री हरीश कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा जाति–ब्राहमण, निवासी–02, पीएचडी ऑफिस के पास, चाकसू जिला–जयपुर के द्वारा ग्राम–पीपला भरतसिंह तहसील सागांनेर जिला–जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के पुराना खसरा नम्बर 1270/876 (नवीन खसरा नंबर 1529/1270 व 1530/1270 कुल रकबा 0.17 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1270/876	0.17	चाही–ए	
			कुल किता 01	0.17 हैक्ट.		
		90ए पश्चात्	1529/1270	0.1200	वणिज्यिक प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			1530/1270	0.0500		
			कुल किता 02	0.17 हैक्ट.		
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1270/876 रकबा 0.17 हैक्ट. भूमि का 90ए वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 08.07.2024 को पारित किया गया। श्री जयप्रकाश महर्षि पुत्र स्व. नाथूलाल महर्षि, जाति–ब्राहमण, निवासी–580–ए बरकत नगर , टोक फाटक गॉधी नगर, जयपुर एवं श्री हरीश कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा जाति–ब्राहमण, निवासी–02, पीएचडी ऑफिस के पास, चाकसू जिला–जयपुर के द्वारा ग्राम–पीपला भरतसिंह तहसील [illegible]			–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ			–
11.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ			–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
14.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु

15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सडक के सहारें 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक तत्तपश्चात आवासीय दर्शित है।	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सडक के सहारें 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक व तत्तपश्चात आवासीय दर्शित है।	–
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

	प्रस्तावित सडक की चौडाई	विकास योजना–10 की 60 मीटर प्रस्तावित सडक गुजर रही है, जो आंशिक भिन्न दर्शित है।	
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि की गहराई का 95.33 प्रतिशत भाग सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में एवं शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा है। अतः जविप्रा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21.6 (i) की पालना में आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक उपयोग के अन्तर्गत आने के कारण व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए सम्पूर्ण भूखण्ड का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।	—
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभिंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर EXISTING B.T ROAD से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिस पर पूर्व में आवासीय योजना ऑडिट सिटी कल्याण नगर अनुमोदित है।	—
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभिंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना ओडिट सिटी कल्याण नगर से लगते हुए स्थित है।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (97/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार क्षेत्रफल**	1700.00
2.	**वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल**	1700.00

32.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नही।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 17:24:34 IST
Reason: Approved

35.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
37.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 101/एन पर की गई है।		
38.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर EXISTING B.T ROAD से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 1271/876 को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किया जा चुका है एवं उक्त की एवज में आरक्षण पत्र भी जारी किया जा चुका है। परन्तु प्रश्नगत खसरा नम्बर वर्तमान मे जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज ना होकर निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। प्रकरण मे जोन द्वारा संबंधित तहसील को पत्र लिखा जाकर उक्त खसरें के जविप्रा मे नाम नामान्तरण होने के उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि से जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर प्रस्तावित सडक गुजर रही है, जो आंशिक भिन्न दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना मे दर्शित अलाईमेन्ट से पूर्व दिशा की ओर आवेदित भूमि 3.01 मीटर की गहराई मे एवं पश्चिम दिशा की ओर 2.65 मीटर की गहराई मे प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान में विकास योजना की 60 मीटर सड़क का एलाइनमेन्ट पूर्व में उक्त 60 मीटर सड़क में समर्पित खसरा नं. 1271/876 के जारी आरक्षण पत्र (99/सी) व सड़क की मौका स्थिति (98/सी) के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका अनुसार अथवा जोनल विकास योजना अनुसार के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि की गहराई का 95.33 प्रतिशत भाग सेक्टर व्यवसायिक भू–उपयोग में एंव शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा है। अतः जविप्रा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21.6 (i) की पालना में आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक उपयोग के अन्तर्गत आने के कारण व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए सम्पूर्ण भूखण्ड का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. पत्रावली मे संलग्न गूगल मानचित्र व पी.टी. सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर लगता हुआ विद्यमान रास्ता दर्शित है। जोन द्वारा उक्त रास्ते के संबंध मे कोई टिप्पणी नही की गई है। उक्त रास्ते मे निहित खसरा नम्बर 1504/1410, 1507/1070 व 1404/1069 किस्म चाही निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। आवेदित भूमि के पीछे की ओर उक्त रास्ता जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना ऑडिट सिटी कल्याण नगर के आवासीय भूखण्ड से प्रभावित है। अतः उक्त विद्यमान रास्ते की चौडाई के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 04 पर लिये गये निर्णयानुसार सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्राप्त डीजीपीएस सर्वे सीडी के अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 1700.19 वर्गमीटर है, किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा व 90–ए आदेश अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 1700.00 वर्गमीटर है। उक्त के क्रम में प्राप्त डीजीपीएस सर्वे सीडी, एजेण्डा नोट व धारा 90–ए के आदेश में क्षेत्रफल विश्लेषण में आंशिक भिन्नता है। जिसके संबध में जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरांत अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं धारा 90–ए में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर किस प्रकार का व्यावसायिक गतिविधि हेतु भूमि का उपयोग किया जावेगा। अतः उक्त उपयोग की न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में आपत्ति दर्ज होना एवं उक्त आपत्ति का निस्तारण होने का उल्लेख किया गया है। उक्त आपत्ति पूर्ण निस्तारण का समम्पूर्ण दायित्व जोन का होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

है।

9. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से कम है। अतः बीपीसी–एलपी समिति से अनुमोदन के पश्चात भूखण्ड की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 1271/876 की भूमि जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित की जा चुकी है एवं उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है। उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत करवाया गया कि वर्तमान में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक, पूर्व में उक्त सडक हेतु समर्पित भूमि के अनुसार मौके पर निर्मित है। अतः उक्त भूमि का अलाईन्मेंट वर्तमान निर्मित सडक अनुसार रखा जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि गूगल मानचित्र व पी.टी. सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर लगता हुआ विद्यमान रास्ता दर्शित है। उक्त रास्ता निजी खातेदारी भूमि पर दर्शित है तथा पूर्व अनुमोदित योजना में उक्त सडक को अल्प भाग में बंद कर दिया गया है तथा शेष भाग में सम्पूर्ण सडक की भूमि प्रस्तावित भूखण्ड के अलाईनमेंट में प्रस्तावित नही किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि उक्त सडक वर्तमान में मौके पर दर्शित नही है। अतः उक्त सडक को कायम किया जाना उचित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 06 से 11 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ वाणिज्यिक एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल की मौके पर उपलब्धता के अनुसार ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट वर्तमान निर्मित सडक अनुसार रखा जावें एवं उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में अंकन होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर किस प्रकार का व्यावसायिक गतिविधि हेतु भूमि का उपयोग किया जावेगा। अतः उक्त उपयोग का न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में प्राप्त आपत्ति का निस्तारण होने की सुनिश्चितता [illegible] स्तर पर की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

5.	आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिया 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 जविप्रा भवन विनियम 2020 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–05 (373/06.11.2024)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–12</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ.सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री जगदीश नारायण पुत्र श्री नानूलाल एवं श्री नन्दकिशोर दत्तक पुत्र श्री कजोड निवासी मामा की ढाणी, ग्राम सिरसी, सिरसी रोड, जयपुर।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम सिरसी तहसील सिरसी के खसरा नम्बर 640 कुल किता 1 रकबा 1.8084 हैक्टयर में से 2065.00 व.मी. (90ए की कार्यवाही के पश्चात् तरमीम होने से खसरा नं. 2594/640 रकबा 2065 व.मी.)</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>640</td><td>1.8084 मे से 0.2065 हैक्टें.</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात</td><td>2594/640</td><td>0.2065</td><td>वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम सिरसी तहसील सिरसी के खसरा नम्बर 640 कुल किता 1 रकबा 1.8084 हैक्टयर में से 2065.00 व.मी. का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 20.08.2024 को श्री जगदीश नारायण पुत्र श्री नानूलाल एवं श्री नन्दकिशोर दत्तक पुत्र श्री कजोड के पक्ष में पारित किया गया है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप</td><td></td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</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">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू–उपयोग औद्योगिक है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 30 मीटर गहराई तक मिक्सयूज शेष आवासीय दर्शित है।</td><td></td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">आवेदित भूमि जोनल प्लान [illegible] के अनुसार [illegible] 24 मीटर गहराई मिक्सयूज शेष आवासीय [illegible] है।</td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

15.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी की 48 मीटर 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।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी की 48 मीटर सडक से 540.00 वर्गमीटर (26.15 प्रतिशत) क्षेत्रफल प्रभावित है।	—
18.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार पेट्रोल पम्प Permissible गतिविधि है।	—
20.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
21.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की टिप्पणी अनुसार आवेदित भूमि को सिरसी से बिन्दायका जाने वाली सडक पर स्थित है। जिसकी चौडाई वर्तमान में 24 मीटर है एवं 14 मीटर बी.टी. सडक निर्मित है।	—
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 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम सिरसी के खसरा नं. 706 किस्म गै.मु.रास्ता स्वामित्व जविप्रा है तथा खसरा नं. 644/2 किस्म गै.मु.सडक स्वामित्व सार्वजनिक निर्माण विभाग स्थित है। प्रश्नगत खसरों पर जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक प्रस्तावित 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 कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे 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	—	—
26.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं 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 (जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा अनुसार) 53/सी**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	पेट्रोल पम्प भूखण्ड का क्षेत्रफल	1525.00	73.85
2.	जेडडीपी रोड 48 मीटर	540.00	26.15
3.	**कुल क्षेत्रफल**	2065.00	100.00
	5 प्रतिशत फैसिलिटी	76.25	

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

	रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
34.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**—पत्रावली के पैरा 34/एन पर की गई है।		

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग 30 मीटर गहराई तक मिक्सयूज शेष आवासीय दर्शित है एवं जोनल प्लान 11 बी के अनुसार भू—उपयोग 24 मीटर गहराई मिक्सयूज शेष आवासीय दर्शित है। एमडीपी—2025 वॉल्यूम—04 डीपीसीआर के अनुसार प्रस्तावित उपयोग permissible गतिविधि है। "जयपुर विकास प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के एजेण्डा सं. 61.7 में निम्नानुसार निर्णय वर्णित हैः—
   "बैठक के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात् मिश्रित भू—उपयोग में पेट्रोल पम्प निम्न शर्त के अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया "यदि प्रश्नगत भूखण्ड के पीछे आवासीय भूखण्ड है तो सुरक्षा की दृष्टि से पीछे का सैटबेक कम से कम 15 मीटर रखा जावें।" उक्त के क्रम में जोन की टिप्पणी अनुसार आवेदित भूमि की 50 मीटर की परिधि में कोई आवासीय भूखण्ड स्थित नही होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही जोन द्वारा की जा चुकी है।
   उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि मिश्रित तथा आवासीय भू—उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। मिश्रित भू—उपयोग के क्रम में लिये गये निर्णय अनुसार उक्त भू—भाग में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है किन्तु आवासीय भू—भाग में पेट्रोल पम्प permissible गतिविधि के अंतर्गत माना गया है। जोन द्वारा प्रकरण में सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त किये बिना ही प्रकरण में धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। अतः प्रश्नगत उपयोग को मिश्रित तथा आवासीय भू—उपयोग में मान्य किये जाने तथा उक्त भूमि पर नियमन राशि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन व मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि 48 मीटर सडक पर स्थित है किन्तु संलग्न दस्तावेज एवं जोनल विकास योजना मानचित्र के अनुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार 60 मीटर प्रस्तावित है। जोन द्वारा सडक मार्गाधिकार पर कोई कमिटमेंट के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। सम्पूर्ण अनुमोदित जेडडीपी मानचित्र में 48 मीटर सडक का उल्लेख नही है। अतः उक्त सडक मार्गाधिकार एवं मिश्रित भू—उपयोग पट्टी की चौडाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम सिरसी से बिन्दायका को जाने वाली सडक पर स्थित है। उक्त सडक की चौडाई 24 मीटर उपलब्ध है एवं 14 मीटर चौडाई मे बी.टी. सडक निर्मित है। प्रश्नगत सडक मे निहित जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर 706 किस्म गै.मु.रास्ता है तथा खसरा नं. 644/2 किस्म गै.मु.सडक जिसका स्वामित्व सार्वजनिक निर्माण विभाग के नाम दर्ज है, से पहुँच मार्ग प्राप्त है। नियमानुसार प्रचलित भवन विनियम अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु न्यूनतम 24 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होना आवश्यक है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. *कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर के आदेश दिनांक 17.05.2022 के अनुसार* ***"अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पेट्रोल पम्प के प्रस्तावित स्थल की 50 मीटर की परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, 50 मीटर की परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 Beds and above) विद्यमान नहीं हो रही हो तथा न्यूनतम 18/24 मीटर सडक पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना संभव नहीं हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चितता हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 Beds and above) विद्यमान नहीं हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नही हो तो माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय के परिपेक्ष्य में पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु भू—उपयोग परिवर्तन करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी।"*** के अनुसरण में जोन की टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की 50 मीटर परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान, हॉस्पिटल विद्यमान नहीं है एवं प्रश्नगत भूखण्ड किसी आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित एवं प्रस्तावित नहीं है। अतः प्रकरण में *ऑइल कम्पणी द्वारा प्रश्नगत भूमि पर* पैट्रोल पम्प हेतु निर्धारित मानचित्र में दर्शाये गये वेन्टपाईप, डिस्पेसिंग यूनिट एवं स्टोरेज टेंक से 50 मीटर व 30 मीटर की परिधि में कोई आवासीय भवन विद्यमान ना हो की *सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त पेट्रोल पम्प के 50 मीटर परिधि में वाटर बॉडी का नही होने के संबंध में भी उल्लेख किया गया है। ... कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। अतः उपरोक्त दोनों बिन्दुओं की* ...

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

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

5. जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के मध्य में विद्युत पोल दर्शित है। जिसके संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के क्रम में जोन से स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर तदानुसार नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में PESO व MORTH द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल मे से 26.15 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट दिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रश्नगत भूमि का पार्श्व सैटबेक 15 मीटर रखे जाने का उल्लेख है। जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार प्रश्नगत भूमि का पार्श्व सैटबेक 6 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः पार्श्व सैटबेक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 30 मीटर गहराई तक मिक्स–यूज शेष आवासीय दर्शित है एवं जोनल प्लान 11 बी के अनुसार भू–उपयोग 24 मीटर गहराई मिक्सयूज शेष आवासीय दर्शित है। प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रश्नगत सडक पर हुए कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा जोनल विकास योजना की उक्त सडक का इस भाग में पूर्व कमिटमेंट के अनुसार मार्गाधिकार 48 मीटर होने का उल्लेख किया गया एवं उक्तानुसार ही सडक की आधी गहराई में 24 मीटर मिश्रित भू–उपयोग होने का उल्लेख किया गया। साथ ही यह भी अवगत करवाया गया कि पूर्व में अन्य प्रकरण में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि का अधिकतम भाग मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत होने के क्रम में सम्पूर्ण भूमि को मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत मानते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का कितना भाग मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है का जोन द्वारा स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है किन्तु संलग्न मानचित्र के अनुसार प्रश्नगत भूमि का 60 प्रतिशत से अधिक भाग की भूमि मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के 50 मीटर की परिधि में कोई आवासीय निर्माण, अस्पताल, स्कूल तथा वाटर बॉडी स्थित नही है। अतः उक्त भूमि पर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन किया जा सकता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 07 को मान्य करते हुये निम्न शर्तो के साथ वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रमाणित पीटी सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के मध्य में स्थित विद्युत पोल को हटाये जाने हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

जावें।

2. प्रकरण में PESO व MORTH द्वारा निर्धारित मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क सडक हेतु समर्पित करवाई जावें।
4. प्रश्नगत भूमि का 60 प्रतिशत या इससे अधिक भाग मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर अनुमति प्रदान की गई है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि का 26.15 प्रतिशत भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक सडक मार्गाधिकार अनुसार 9 मीटर व अन्य सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार प्रचलित भवन विनियम अनुसार 3 मीटर रखा 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 जविप्रा भवन विनियम 2020 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।

एजेण्डा संख्याः–06 (373/06.11.2024)

विषयः– आवासीय योजना "वैष्णो धाम सिटी विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

प्रकरण को पूर्व मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक 342 दिनांक 26.09.2023 मे एजेण्डा संख्या 43 पर रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया था :–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया है कि आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में 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। प्रस्तावित योजना वैष्णो धाम सिटी विस्तार का क्षेत्रफल 3.25 हैक्ट. है। वैष्णो धाम सिटी का क्षेत्रफल 10 हैक्ट है, जिसमें 5 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडा गया था।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व में अनुमोदित योजना तथा आवेदित भूमि का संयुक्त रूप से क्षेत्रफल 13.25 हैक्ट. प्राप्त हो रहा है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 229वीं बैठक दिनांक 23.07 2015 में नितिगत निर्णय लिया गया है कि "यू–2 व यू–3 जोन में पूर्व में अनुमोदित 10 हैक्टेयर भूमि के अतिरिक्त यदि समीपवर्ती क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए विस्तार योजना प्रस्तुत की जाती है तो इस स्थिति में विस्तार योजना को सम्मिलित करते हुए राजस्थान टॉउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार विस्तार योजना क्षेत्र के आधार पर पार्क व सुविधा क्षेत्र 10–10 प्रतिशत प्रत्येक लिया जावे।ß

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रस्तावित वैष्णो धाम सिटी विस्तार के भाग को 10 हैक्ट. से अधिक मानते हुए विस्तार के भौग पर 10 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के प्रावधान लगाते हुए योजना में पार्क व सुविधा क्षेत्रफल 10–10 प्रतिशत रखते हुए योजना अनुमोदन की सहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01. 03 से 07 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना ष्वैष्णो धाम सिटी–विस्तारष के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

टाउनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टे से अधिक) के प्रावधान संख्या 3, 4 व 7.01 के अनुसार आवेदक से उक्त योजना डी.पीआर. तथा आवेदक का रियल स्टेट डवलपर मे पंजीकरण प्राप्त होने के पश्चात् ही योजना मानचित्र जारी किया जावे व टाउनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टे से अधिक) के समस्त प्रावधान की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं 569 गै. मु. चाह की भूमि को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से गुजर रही एल.टी लाईन से प्रभावित भूखण्डों के पट्टे एलटी लाईन शिफ्ट होने के उपरान्त ही जारी किये जावें ।

प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.23 एवं बीपीसी–एलपी द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।

योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावें।

आवेदक से प्रकरण से संबंधित लेय राशि यथा बीएसयूपी/विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि जो भी लेय हो की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा के विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार हैः–

प्रश्नगत योजना पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना वैष्णो धाम सिटी विस्तार के रूप मे प्रस्तावित कि गई है। विस्तार हेतु प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल 3.25 हैक्टे. है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे प्रस्तुत किये गये मानचित्र मे केवल विस्तार हेतु प्रस्तावित भूमि का 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया था। इस प्रकृति के प्रकरणों हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) की 229वीं बैठक दिनांक 29.07.2015 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"यू–2 व यू–3 जोन में पूर्व में अनुमोदित 10 हैक्टेयर भूमि के अतिरिक्त यदि समीपवर्ती क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए विस्तार योजना प्रस्तुत की जाती है तो इस स्थिति में विस्तार योजना को सम्मिलित करते हुए राजस्थान टॉउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार विस्तार योजना क्षेत्र के आधार पर पार्क व सुविधा क्षेत्र 10–10 प्रतिशत प्रत्येक लिया जावे।"

उक्त प्रावधान के अनुसार उक्त योजना को बी.पी.सी. (एल.पी.) की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में अनुमोदित किया गया।

वर्तमान में समान प्रकृति के प्रकरणों मे मूल योजना एवं विस्तार हेतु प्रस्तावित भूमि के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छुडवाये जाने के निर्णय लिये गये है। उक्त के क्रम मे दिनांक 09.08.2024 को पत्र के माध्यम से दोनो योजनाओं के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु विकासकर्ता को सूचित किया गया है। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा पत्र दिनांक 04.10.2024 के माध्यम से निम्नानुसार निवेदन किया गया है

"उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि निजी खातेदारी की निजी खातेदार की योजना वैष्णो धाम सिटी विस्तार, ग्राम लाखना तह. सांगानेर का मानचित्र अनुमोदन बी.पी.सी. (एल.पी.) की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में किया गया था। जिसके उपरान्त जोन–14 द्वारा उक्त योजना का मांग पत्र दिनांक 03.01.2024 को जारी किया गया। जिसके कम में हमारे द्वारा मांग राशि जविप्रा कोष में जमा करवा दी गयी। जिसके उपरान्त योजना का मानचित्र जारी करने हेतु पत्रावली बी.पी.सी. एल.पी. में भिजवाये जाने पर बी.पी.सी. एल.पी. द्वारा समिति के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के क्रम में विकासकर्ता रियल एस्टेट कम्पनी का रजिस्ट्रेशन पंजीयन करवाकर प्रति प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया था। जिसके पालना में हमारे द्वारा विकासकर्ता रियल एस्टेट कम्पनी का रजिस्ट्रेशन पंजीयन के लिये जविप्रा में आवेदन कर पंजीयन शुल्क राशि 5,00,000/– रू. जरिये चालान संख्या 900982 दिनांक 28.12.2023 को जमा करवाये गये। जिसके कम में जविप्रा द्वारा विकासकर्ता रियल एस्टेट कम्पनी का पंजीयन प्रमाण पत्र हमें दिनांक 16.07.2024 को जारी किया गया। जिसके उपरान्त हमारे द्वारा पंजीयन प्रमाण पत्र प्रस्तुत करते हुए मानचित्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया था।

महोदया जोन कार्यालय द्वारा पत्र दिनांक 05.08.2024 के द्वारा प्रस्तावित विस्तार योजना में 10 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया हैं इस संबंध में निवेदन है कि हमारे द्वारा प्रस्तावित योजना में 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र पूर्व में ही प्रस्तावित किया हुआ है।

अतः श्रीमान् प्रश्नगत योजना के मानचिन्त्र का अनुमोदन तत्समय प्रचलित नियमों/आदेशों/परिपत्रों के अनुसार जविप्रा की बी.पी.सी. (एल.पी.) की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में किया जा चुका है केवल मानचित्र जारी किया जाना शेष है। इसलिए निवेदन है कि उक्त योजना का मानचित्र पूर्व में अनुमोदन अनुसार ही जारी करवाने की कृपा करें।"

उपरोक्त तथ्यों के क्रम मे प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण दिनांक 26.09.2023 की बैठक में समिति द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है। उक्त कार्यवाही विवरण अध्यक्ष, जविप्रा द्वारा अनुमोदित किये जाने के पश्चात् दिनांक 06.11.2023 को जारी किये गये थे, किन्तु विकासकर्ता के डवलपर्स रजिस्ट्रेशन नही होने के क्रम में उक्त डवलपर्स रजिस्ट्रेशन दिनांक 16.0[illegible] को प्राप्त होने

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]i
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

के पश्चात् प्रकरण का मानचित्र जारी किये जाने हेतु जोन द्वारा पत्रावली प्रस्तुत की गई।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा योजना के पेटे नियमन राशि दिनांक 10.01.2024 से पूर्व जमा करवाई जा चुकी है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में लागू नियम उक्त दिनांक के पश्चात् समिति के समक्ष प्रस्तुत प्रकरणों में लिये गये है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पर बीपीसी एलपी द्वारा वर्ष–2023 में लिये गये निर्णय एवं उक्त के पश्चात् अन्य प्रकरणों में विस्तार के संबंध में लिये गये निर्णय से पूर्व जमा राशि के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में लिये गये निर्णय के अनुसार कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।

<u>एजेण्डा संख्याः–07 (373/06.11.2024)</u>

विषयः– मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि द्वारा ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट. पर आवासीय योजना "रियासत संतोषपुरा" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि.			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			274/271	0.1565	बारानी–1	
			276/273	0.1920	बारानी–1	
			97	0.6300	बारानी–3	
			98	0.0500	बारानी–3	
			कुल किता 04	कुल रकबा 01.0285 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	गै.मु. आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			274/271	0.1565		
			276/273	0.1920		
			97	0.6300		
			98	0.0500		
			कुल किता 04	कुल रकबा 01.0285 हैक्ट		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

15.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.11.2023 को श्री कालूराम मीना पुत्र श्री कानाराम मीना, श्री कालूराम मीना पुत्र श्री मंगलाराम मीणा, श्री गणेश कुमार मीना पुत्र श्री मंगल राम, श्री छोटूराम मीणा पुत्र श्री जगन्नाथ, श्री जीतेश मीणा पुत्र श्री कानाराम, श्री रामलखन मीणा पुत्र श्री मंगलराम मीणा जरिये मु.आम. श्री विनोद शर्मा पुत्र श्री बोदूराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् उक्त आवेदको द्वारा मुख्तयारनामा प्रस्तुत कर श्री विनोद शर्मा को मुख्तयार आम नियुक्त किया गया। तथा विनोद शर्मा द्वारा प्रश्नगत भूमि को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. को दिनांक 08.12.	—
16.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
17.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
18.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
19.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
20.	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			
21.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
22.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	—
23.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	—
24.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
25.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
26.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
27.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
28.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

29.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि मे 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।"	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
30.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 व 216 में 12 मीटर सड़क हेतु भूमि जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की गयी है। जिससे आवेदित भूमि को 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
31.	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			
32.	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।	–
33.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
34.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
35.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
36.	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: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

37. जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (229/सी)

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	6420.34	62.43
2.	INFORMAL	45.00	02.19
	PARKING	180.62	
TOTAL (1 + 2)		6645.96	64.62
3.	PARK	525.74	05.11
4.	S.W.M.	52.63	0.51
5.	MOBILE TOWER	20.04	0.20
6.	PU (TOILET)	10.02	0.10
7.	ROAD	3030.61	29.46
TOTAL (3 TO 7)		3639.04	35.38
TOTAL SCHEME AREA		**10285.00**	**100.00**
		1.0285 HECT.	

38.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
39.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज मे नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
40.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
41.	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।	–
42.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

43. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>पत्रावली के पैरा 94/एन पर की गई है।

44. **प्रकरण को पूर्व बीपीसी एलपी की 355वीं बैठक दिनांक 11.06.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–**

<u>समिति का निर्णय:–</u>

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति_द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01. 0285 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.11.2023 को श्री कालूराम मीना पुत्र श्री कानाराम मीना, श्री कालूराम मीना पुत्र श्री मंगलाराम मीणा, श्री गणेश कुमार मीना पुत्र श्री मंगल राम, श्री छोटूराम मीणा पुत्र श्री जगन्नाथ, श्री जीतेश मीणा पुत्र श्री कानाराम, श्री रामलखन मीणा पुत्र श्री मंगलराम मीणा जरिये मु.आम. श्री विनोद शर्मा पुत्र श्री बोदूराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् उक्त आवेदको द्वारा मुख्तयारनामा प्रस्तुत कर श्री विनोद शर्मा को मुख्तयार आम नियुक्त किया गया। तथा विनोद शर्मा द्वारा प्रश्नगत भूमि को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. को दिनांक 08.12.2023 को बेचान किया गया। वर्तमान में आवेदक मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. के द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है कि:–

"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा। नियमानुसार आवेदक द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन करते समय प्रारूप–2 को संलग्न किया जाता है, किन्तु आवेदक द्वारा उक्त की पालना किये बिना ही प्रश्नगत भूमि का बेचान/विक्रय किया गया, जो कि धारा 90ए के आदेश के पश्चात् प्रश्नगत भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है एवं बेचान नहीं किया जा सकता है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

उपरोक्त बिन्दुओं के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन को धारा 90ए के नियमों के परिपेक्ष्य में परीक्षण करते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।"

तत्पश्चात् इस प्रकार के प्रकरणों के निस्तारण हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया है:–

"उपरोक्त के क्रम में जविप्रा स्तर से दिनांक 11.07.2024 को बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय पर राज्य सरकार के स्तर से उपरोक्त वांचित प्रकरणों पर निम्न बिन्दुओं के अनुसार कार्यवाही किये जाने पर दिशा–निर्देश प्राप्त करने हेतु पत्र भिजवाया गया है:–

(i) 90ए के उपरान्त क्रेता/आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि को बेचान क्रेता को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही क्रेता के नाम से की जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।

(ii) दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावें, कि उक्त भूमि का बेचान किसी अन्य को तो नही किया गया है एवं क्रेता के नाम ले–आउट अनुमोदन एवं समस्त कार्यवाही किये जाने से किसी के हित तो नही प्रभावित होते है।

(iii) धारा 90ए के उपरान्त ले–आउट प्लान अनुमोदन से पूर्व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा बेचान की स्थिति में रजिस्ट्रार कार्यालय को भी सूचित किया जावें, ताकि उक्त भूमि का किसी अन्य को बेचान होने की स्थिति में नियमानुसार कार्यवाही की जा सके।

अतः पूर्व में प्रचलित कार्यवाही एवं लम्बित चल रहे प्रकरणों के दृष्टियाः दिनांक 11.06.2024 से पूर्व के प्रकरण जिनमें 90ए के उपरान्त भूमि का बेचान कर 90ए शुदा भूमि एवं ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तावित आवेदन में अंकित आवेदक के नाम पृथक–पृथक है, में पूर्वानुसार उपरोक्त राज्य सरकार को भिजवाये गये पत्र में अंकित बिन्दुओं की सुनिश्चितता करते हुए जविप्रा द्वारा पूर्व में प्रचलित प्रक्रिया अनुसार ही प्रकरणों में अनुमोदन की कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।"

<u>उपरोक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं की पूर्ति करते हुए प्रश्नगत प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी के समक्ष प्रस्तुत किया गया है।</u>

<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः</u>–

1. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार बी.पी.सी. एल.पी. की 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार राज्य सरकार को प्रेषित पत्र मे अंकित बिन्दुओं के संबंध मे जोन द्वारा की गई कार्यवाही निम्नानुसार है :–

   <u>बिन्दु संख्या 01</u>– विकासकर्ता द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि को बेचान क्रेता को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही क्रेता के नाम से किये जाने बाबत् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

   <u>बिन्दु संख्या 02</u>– संबंधित जोन द्वारा दिनांक 10.07.2024 को सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जा चुका है। जिसके अनुसार विज्ञप्ति प्रकाशन के 7 दिवस की अवधि के पूर्ण हो चुकी है। जोन द्वारा आपत्ति प्राप्त होने अथवा नही होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है।

   <u>बिन्दु संख्या 03</u>– जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के बेचान की स्थिति के संबंध मे रजिस्ट्रार कार्यालय को पत्र प्रेषित किया गया है परन्तु प्रश्नगत भूमि के संबंध मे रजिस्ट्रार कार्यालय से कोई सूचना प्राप्त नही की गई है।

   संबंधित जोन द्वारा दिनांक 10.07.2024 को प्रकाशित सार्वजनिक विज्ञप्ति के संबंध में यदि कोई आपत्ति/सुझााव प्राप्त हुये है, तो उनके निस्तारण उपरान्त साथ ही रजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि के बेचान के संबंध मे सूचना प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 24 मीटर सड़क का प्रावधान है।

   नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है एवं जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. तथा आवेदित भूमि के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार होने पर अनुमत किये जाने का प्रावधान है।

   प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम [illegible] के खसरा [illegible] रकबा 01.44 हैक्ट. किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक [illegible] 1.0285 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु [illegible] आदेश दिनांक 22.08. 2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत [illegible] गया है कि खसरा नं. 175 राजस्व ग्राम की मूल आबादी है अथवा [illegible] मूल [illegible] के 500 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

की परिधि में स्थित होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत योजना को जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 12 मीटर सडक हेतु पूर्व अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम में किये गये संशोधन का अंकन योजना रियासत टाउन प्रथम के अनुमोदित मानचित्र पर जोन द्वारा किया जा चुका है। उक्त निर्णय बीपीसी एलपी द्वारा किया गया था किन्तु संशोधन का अंकन बीपीसी एलपी शाखा से अनुमोदित करवाये बिना ही मूल मानचित्र पर जोन स्तर पर किया गया है। संशोधन का मूल मानचित्र पर किये गये अंकन को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को दो भाग में प्रस्तावित की गई है। जिसमें से एक भाग की भूमि अल्प होने की स्थिति में सम्पूर्ण पार्क को एक–साथ दर्शाया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना में पार्क के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को Dead End के रूप में पार्क तक प्रस्तावित किया गया है। उक्त को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि पूर्व अनुमोदित रियासत टाउन–प्रथम योजना के आवासीय भूखण्डों के साथ प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्डों एवं प्रस्तावित पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. 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 को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया 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 प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

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 राजस्व ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू की मूल आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित है एवं प्रश्नगत प्रकरण को बी.पी. सी. एल.पी. की 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में धारा 90ए की कार्यवाही एवं ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदक दिनांक 11.06.2024 से पूर्व का होने के क्रम में प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के मूल खातेदार से शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि निर्धारित समयावधि में प्रश्नगत प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 06 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "रियासत संतोषपुरा" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी विज्ञप्ति पर कोई आपत्ति दर्ज नही होने ... पुनः सुनिश्चितता एवं रजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि का किसी अन्य ... व्यक्ति

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 17:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

2. प्रश्नगत योजना में उत्तरी भाग में प्रस्तावित पार्क के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को अन्य योजना रियासत टाउन–प्रथम में प्रस्तावित जन सुविधा हेतु आरक्षित भूमि तक प्रस्तावित किया जावें।
3. पूर्व अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम के आवासीय भूखण्डों एवं योजना में प्रस्तावित पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जावें।
4. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित पार्क को योजना में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन हेतु प्रस्तावित भूमि के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें एवं योजना में कुल 5 प्रतिशत पार्क की भूमि आरक्षित रखी जावें।
5. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
6. योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की संख्या को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं प्लानिंग बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित किया 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 सुनिश्चितता 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।

<u>एजेण्डा संख्या:–08 (373/06.11.2024)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषय:– आवासीय योजना "दा साउथन सिटी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिकनेटेड पार्टनर श्राकेश कुमार सैनी।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="12">3.</td><td rowspan="12">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="12">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="12">–</td></tr>
<tr><td>173</td><td>0.21 में से 0.03</td><td>बंजड–1</td></tr>
<tr><td>174</td><td>0.31 में से 0.05</td><td>बंजड–1</td></tr>
<tr><td>178</td><td>0.88 में से 0.08</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>179</td><td>0.54 में से 0.22</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>180</td><td>0.31 में से 0.24</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>181</td><td>0.78 में से 0.76</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>182</td><td>0.07</td><td>बंजड–1</td></tr>
<tr><td>183</td><td>0.06</td><td>बंजड–1</td></tr>
<tr><td>184</td><td>1.55 में से 0.20</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>185</td><td>2.24 में से 0.29</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>**किता 10**</td><td>**2.00** हैक्ट.</td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

		90ए के पश्चात्	196/173	0.03	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			198/174	0.05		
			200/178	0.08		
			202/179	0.22		
			204/180	0.24		
			206/181	0.76		
			182	0.07		
			183	0.06		
			208/184	0.20		
			210/185	0.29		
			किता 10	**2.00 हैक्ट.**		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया	–
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	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड 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	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर एवं ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) को भू–उपयोग शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल किया जा चुका है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय, 24 मीटर सडक के सहारे 12 मीटर सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है, साथ उक्त भूमि 90 मीटर व 30 मीटर सडक मार्गाधिकार में स्थित है। मास्टर प्लान विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 04 के बिन्दु सं. 10.9.1 में यू–2 भू–उपयोग में योजना प्रस्तावित किये जाने हेतु न्यूनतम 10.0 हैक्ट. भूमि होने व 30 मीटर मार्गाधिकार होने की बाध्यता है, उक्त भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में [illegible] अधिसूचना 29.04 2023 उक्त क्षेत्र को यू–1 [illegible] मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 90 [illegible] सडक के सहारे 30 [illegible] कोरीडोर व उसके पश्चात् 45 मीटर [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 17:24:34 IST
Reason: Approved

		व्यावसायिक स्थित है। गूगल मानचित्र में उक्त भूमि के उत्तर दिशा में नाला दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा साथ लगते हुए अन्य प्रकरण में दी गई टिप्पणी के अनुसार सडक के साथ प्रस्तावित सेक्टर कॉमर्शियल भू–पट्टी मास्टर प्लान कॉमर्शियल का भाग है एवं सडक को डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति जो भी कम हो के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रस्तावित 90 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।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से संबंधित बिन्दु–			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 90 मीटर टोंक रोड से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त हेतु आवेदक द्वारा पास लगते हुए खसरे 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में से 671.67 वर्गमीटर भूमि लेते हुए 12 मीटर पहुँच उपलब्ध करवाई गई 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।	प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा नं. 172 किस्म गै. मु.नाला स्थित है। जिसकी लगभग चौडाई 30 मीटर से अधिक है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके 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	–	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अंतर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

26.	जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (162/सी)		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	11027.86	56.13
2.	INFORMAL COMM.	253.91	01.29
TOTAL (1 + 2)		11281.77	57.42
3.	PARK	1238.40	06.30
4.	S.W.M.	52.18	00.27
5.	P.U.	10.02	00.05
6.	M.T.	20.03	00.10
7.	ZDP ROAD	403.53	02.05
8.	ROAD	6642.51	33.81
TOTAL (3 TO 8)		8366.67	42.58
TOTAL SCHEME AREA		19648.44	100.00
LOSS AREA (NOT IN POSSESSION)		351.56 SQ.MT.	
TOTA AREA		20000.00 SQ. MT. (02.00 HECT.)	

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>पत्रावली के पैरा 158/एन पर की गई है।		

33. प्रकरण को पूर्व बीपीसी एलपी की 355वीं बैठक दिनांक 11.06.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गया :–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति_द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया गया है। वर्तमान में आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है किः–

"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"।

नियमानुसार आवेदक द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन करते समय प्रारूप–2 को संलग्न किया जाता है, किन्तु आवेदक द्वारा उक्त की पालना किये बिना ही प्रश्नगत भूमि का बेचान/विक्रय किया गया, जबकि धारा 90ए के आदेश के पश्चात् प्रश्नगत भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है एवं बेचान नही किया जा सकता है।

उपरोक्त बिन्दुओं के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को [illegible] किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदारों द्वारा [illegible] प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन को धारा 90ए के [illegible] में परीक्षण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

		करते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।" **उक्त निर्णय के परिपेक्ष्य में जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गईः–** *"प्रश्नगत भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्र 2.00 हैक्टेयर का विक्रय आवेदक खातेदारों द्वारा 90ए आदेश के पश्चात प्रार्थी /क्रेता विकासकर्ता के पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र के द्वारा किया गया है। इसी परिप्रेक्ष्य में भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए (बी) एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम 2012 के निम्न प्रावधान अवलोकनीय है* *Section 90A(7)(b) of Rajasthan Land Revenue Act 1956* *"the land shall be deemed to have been placed at the disposal of the local authority under section 102&A and shall be available for allotment to the person to whom permission is granted under this section] or to the successors assignees or transferees of such person, by the local authority for any permissible non-agricultural purposes in accordance with the rules] regulations or bye & laws made under the law applicable to the local authority, subject to the payment to the local authority of urban assessment or premium or both leviable and recoverable under sub- section (4)"* *Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non- Agricultural Purposes and Allotment) Rules, 2012* *11. Allotment of land by Local Authority के उपनियम* *(3) Allotment of land shall be made in favor of person to whom permission is granted under sub-section (6) of section 90&A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 or in favor of his successor, as signees or transferees"* *90ए की कार्यवाही के पश्चात भूमि का आवंटन स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदक स्वयं अथवा उसके उत्तराधिकारी, समुनिर्देशिती एवं हस्तान्तरिती के पक्ष में किये जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त नियमों के किसी भी प्रावधान के अन्तर्गत 90ए शुदा भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्र के अन्य व्यक्ति/संस्था/कम्पनी/फर्म के मैं के पक्ष में विक्रय को प्रतिबन्धित नहीं किया गया है। उपरोक्त जोन द्वारा प्रेषित रिपोर्ट को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।"* तत्पश्चात् प्रकरण को पुनः बी.पी.सी. एल.पी. की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 मे रखा जाकर समिति द्वरा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– ***"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आवेदक एवं धारा 90ए शुदा भूमि के धारक एक नही है। ले–आउट अनुमोदन के आवेदक एवं धारा १0ए शुदा भूमि के धारक पृथक–पृथक होने के क्रम में पूर्व बीपीसी (एलपी) की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के धारक से प्रश्नगत भूमि के बेचान के संबंध में विक्रय पत्र एवं सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा धारा 90ए के नियमों के अंतर्गत भूमि धारक से प्राप्त सहमति पत्र जिसमें प्रश्नगत भूमि का ले–आउट मानचित्र जारी होने से पूर्व किसी को बेचान नहीं किये जाने एवं सहमति पत्र जो कि रजिस्टर्ड नही है, का अवलोकन किया गया एवं उपरोक्त तथ्यों पर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने को उचित नहीं माना गया।"*** बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया है:– *"उपरोक्त के क्रम में जविप्रा स्तर से दिनांक 11.07.2024 को बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय पर राज्य सरकार के स्तर से उपरोक्त वांचित प्रकरणों पर निम्न बिन्दुओं के अनुसार कार्यवाही किये जाने पर दिशा–निर्देश प्राप्त करने हेतु पत्र भिजवाया गया है:–* *(i) 90ए के उपरान्त क्रेता/आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि की बेचान [illegible] को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही क्रेता के नाम से की जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।* *(ii) दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावें, कि [illegible] नही किया गया है एवं क्रेता के नाम ले–आउट अनुमोदन एवं समस्त कार्यवाही [illegible] तो नही प्रभावित*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

होते हैं।

(iii) धारा 90ए के उपरान्त ले–आउट प्लान अनुमोदन से पूर्व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा बेचान की स्थिति में रजिस्ट्रार कार्यालय को भी सूचित किया जावें, ताकि उक्त भूमि का किसी अन्य को बेचान होने की स्थिति में नियमानुसार कार्यवाही की जा सके।

अतः पूर्व में प्रचलित कार्यवाही एवं लम्बित चल रहे प्रकरणों के दृष्टियाः दिनांक 11.06.2024 से पूर्व के प्रकरण जिनमें 90ए के उपरान्त भूमि का बेचान कर 90ए शुदा भूमि एवं ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तावित आवेदन में अंकित आवेदक के नाम पृथक–पृथक है, में पूर्वानुसार उपरोक्त राज्य सरकार को भिजवाये गये पत्र में अंकित बिन्दुओं की सुनिश्चितता करते हुए जविप्रा द्वारा पूर्व में प्रचलित प्रक्रिया अनुसार ही प्रकरणों में अनुमोदन की कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।"

उपरोक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उक्त बिन्दुओं की पूर्ति करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित मानचित्र को अनुमोदन हेतु पुनः बीपीसी एलपी के समक्ष प्रस्तुत करने का निवेदन किया गया है।

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

1. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार बी.पी.सी. एल.पी. की 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार राज्य सरकार को प्रेषित पत्र मे अंकित बिन्दुओं के संबंध मे जोन द्वारा की गई कार्यवाही निम्नानुसार है :–

   बिन्दु संख्या 01– जोन रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि को बेचान क्रेता को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही क्रेता के नाम से किये जाने बाबत् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

   बिन्दु संख्या 02– संबंधित जोन द्वारा दिनांक 10.07.2024 को सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जा चुका है। जिसके अनुसार विज्ञप्ति प्रकाशन के 7 दिवस की अवधि के पूर्ण हो चुकी है। जोन द्वारा आपत्ति प्राप्त होने अथवा नही होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रकरण में प्राप्त आपत्तियों की पूर्ण निस्तारण के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

   बिन्दु संख्या 03– जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के बेचान की स्थिति के संबंध मे रजिस्ट्रार कार्यालय को दिनांक 17.10.2024 को पत्र प्रेषित किया गया है परन्तु प्रश्नगत भूमि के संबंध मे रजिस्ट्रार कार्यालय से कोई सूचना प्राप्त नही की गई है। रजिस्ट्रार कार्यालय में प्रेषित पत्र पर जवाब प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

   अतः उपरोक्त के क्रम में संबंधित जोन द्वारा दिनांक 10.07.2024 को प्रकाशित सार्वजनिक विज्ञप्ति के संबंध में यदि कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुये हैं, तो उनके निस्तारण उपरान्त साथ ही रजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि के बेचान के संबंध मे सूचना प्राप्त होने के पश्चात् अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि के सामने टोंक रोड की चौडाई 90 मीटर + 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर + 45 मीटर व्यावसायिक भू–पट्टी तथा शेष आवासीय दर्शित है एवं 24 मीटर सडक के सहारे 12 मीटर सैक्टर व्यावसायिक के अंतर्गत उक्त भूमि का 258 वर्गमीटर क्षेत्र आता है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर एव 45 मीटर व्यावसायिक भू–पट्टी क्षेत्र को पार्क में दर्शाया गया है। मास्टर विकास योजना 2025 की वॉल्यूम–2 मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

   "It is also recommended that one single plot depth or 1.5 times of the road width whichever is less could be considered for commercial development. Property depth above 1.5 times of roads width could be considered by the competent Statutory Committee of JDA."

   आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर खसरा नम्बर 172 किस्म गै.मु.नाला दर्शित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क को खसरा नम्बर 172 के बफर के रूप में प्रस्तावित किया गया है तथा दक्षिण दिशा में स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के 12 मीटर सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित क्षेत्र को कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। आवेदक द्वारा 90 मीटर सडक के पश्चात् प्रस्तावित व्यावसायिक भू–पट्टी एवं वृक्षारोपण पट्टी कुल 75 मीटर भू–पट्टी के भाग को पार्क की भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एक अन्य प्रकरण में दी गई रिपोर्ट में विरोधाभास की स्थिति होने के क्रम में प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से व्यावसायिक भू–पट्टी के संबंध में पुनः रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही उक्तानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

जाना प्रस्तावित है।

4. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को टोंक रोड से पहुँच मार्गाधिकार उपलब्ध करवाया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि कलवर्ट के पास स्थित है। आवेदक द्वारा योजना को खसरा नं. 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में 12 मीटर सडक दर्शाते हुए जो कि योजना के पार्क के साथ प्रस्तावित किया गया है, योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, जो कि योजना का भाग नही है। आवेदक द्वारा 2 हैक्ट की योजना प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा कुल 920.20 व.मी. भूमि को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करने हेतु सहमति प्रस्तुत की गयी है। अतः योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों को पृथक से दर्शित सडक से पहुँच दिये जाने के मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदक द्वारा योजना को खसरा नं. 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में 12 मीटर सडक दर्शाते हुए जो कि योजना के पार्क के साथ प्रस्तावित किया गया है, योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, जो कि योजना का भाग नही है। उक्त खसरें की भूमि को बिन्दु सं. 03 पर मान्य किये जाने की स्थिति में 12 मीटर पहुँच हेतु निःशुल्क समर्पणनामा की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 172 की किस्म गै.मु.नाला की भूमि से जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार जी–1 (वॉटर बोडी, रिवर व नाला) के सहारे 12.00 मीटर बफर में सडक व पार्क प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार 10 मीटर से अधिक चौडाई के नाले आदि पर 9 मीटर बफर रखे जाने का प्रावधाान है। अतः गै.मु..नाले की भूमि के बफर में प्रस्तावित पार्क एवं 12 मीटर सडक को बफर के रूप में समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल विकास योजना–15 के अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) दर्शित है। जिसे राजस्थान राजपत्र विशेषांक अधिसूचना दिनांक 29.04.2023 के द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल (45 मीटर व 12 मीटर गहराई तक) किया जा चुका है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि 20000.00 वर्गमीटर. भूमि में से 351.56 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए 19648.44 वर्गमीटर भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना में ठोस कचरा प्रबंधन को नियमित आकर में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना 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. 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 प्रकरण को बी.पी.सी. एल.पी. की 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में धारा 90ए की कार्यवाही एवं ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदक दिनांक 11.06.2024 से पूर्व का होने के क्रम में प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के मूल खातेदार से शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि निर्धारित समयावधि में प्रश्नगत प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 05 से 11 को मान्य करते हुए केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा साउथन सिटी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी विज्ञप्ति पर कोई आपत्ति दर्ज नही होने की पुनः सुनिश्चितता एवं रजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि का किसी अन्य खातेदार/व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से व्यावसायिक भू—पट्टी की गहराई के संबंध में पुनः रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही उक्तानुसार कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में योजना को खसरा नं. 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में 12 मीटर सडक दर्शाते हुए पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, जो कि योजना का भाग नही है। उक्त 12 मीटर भू—पट्टी का जविप्रा में निःशुल्क समर्पित होने तथा राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा के नाम सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. कब्जा से बाहर की भूमि धारा 90ए के आदेश के तहत् उक्त भूमि जविप्रा के नाम निहित है। अतः उक्त भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें एवं उक्त भूमि लैण्ड बैक में दर्ज करवाया जावें।
5. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
6. 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।
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—09 (373/06.11.2024)

विषयः— श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम सिंह द्वारा निजी खातेदारी की योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या छ—04 क्षेत्रफल 770.00 वर्गमीटर एवं भू.सं. IN—05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर का पुर्नगठन करने बाबत।	जोन—14

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :—

स्वामित्व रिपोर्ट :—

1. आवेदिका श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम सिंह द्वारा ऑनलाईन आवेदन क्रमांक 185778 दिनांक 11.09.2024 से निजी खातेदारी की योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या छ—04 क्षेत्रफल 770.00 वर्गमीटर एवं भू.सं. IN—05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर का पुर्नगठन करने हेतु आवेदन किया गया।
2. जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भू. सं. IN—04 क्षेत्रफल

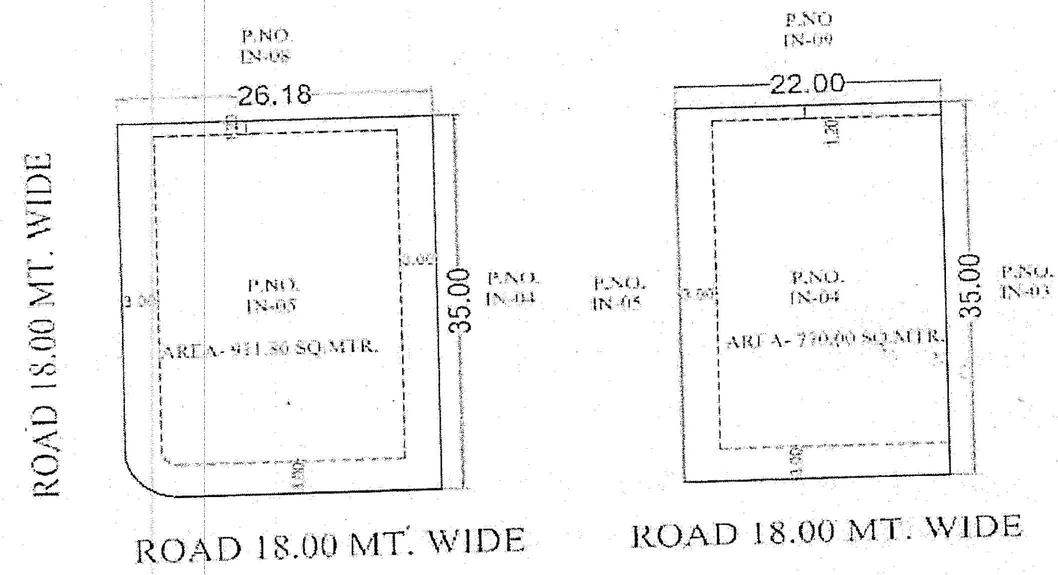
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

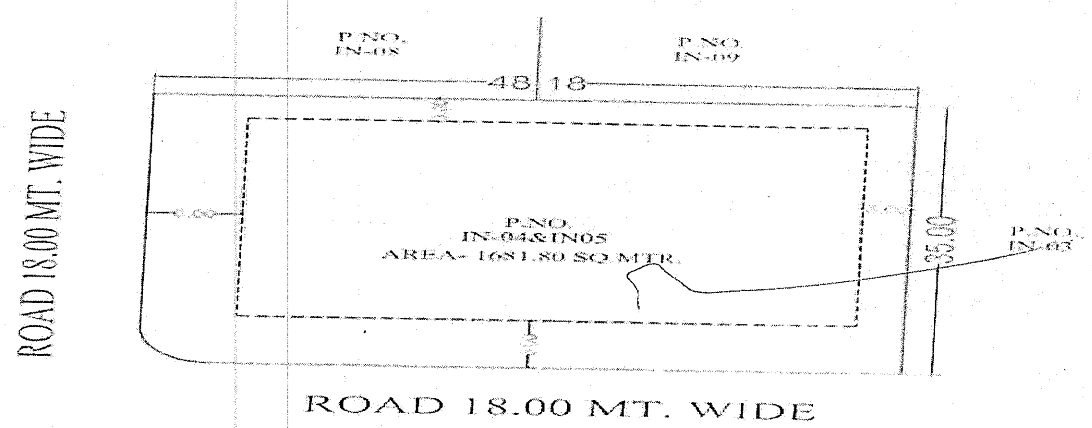
770.00 वर्गमीटर की लीजडीड क्रमांक 3727 दिनांक 22.07.2024 एवं भू.सं. IN–05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर की लीजडीड क्रमांक 3754 दिनांक 23.07.2024 को श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम सिंह के पक्ष में जारी की गयी है।

तकनीकि रिपोट:–

1. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है।
2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन प्लान अनुसार योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या IN–04 क्षेत्रफल 770.00 वर्गमीटर एवं भू.सं. IN–05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर का पुर्नगठन चाहा गया है।
3. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड संख्या IN–04 एवं भू.सं. IN–05 की स्थिति निम्नानुसार है:–



4. **आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन प्लान अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड संख्या IN–04–IN–05 की स्थिति निम्नानुसार है :–**



5.

5. प्रकरण में योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या IN–04 क्षेत्रफल 770.00 वर्गमीटर एवं भू सं. IN–05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर का भूखण्ड संख्या IN–04–IN–05 क्षेत्रफल 1681.80 वर्गमीटर में पुर्नगठित करने पर पुर्नगठित भूखण्ड को बिल्टअप क्षेत्रफल उपलब्ध हो रहा है।
6. प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड पर 18–18 मीटर सड़क पर 6 मीटर एवं शेष दोनों ओर [illegible] मीटर के सेटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 17:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

प्रस्तावित किये गये है।

7. प्रकरण में योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या IN–04 क्षेत्रफल 770.00 वर्गमीटर एवं भू. सं. IN–05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर का पुर्नगठन चाहा गया है। अतः प्रकरण में पुर्नगठित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण उपविभाजन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा के विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार हैः–

1. प्रकरण मे जोन द्वारा भूखण्ड संख्या IN–05 एवं IN–06 पर भवन मानचित्र अनुमोदन किये गये है अथवा नहीं के संबंध मे कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा पुनर्गठित भूखण्ड पर 18 मीटर सडक की ओर 6–6 मीटर सेटबैक एवं शेष दोनो ओर 3–3 मीटर सेटबैक प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 में औद्योगिक भूखण्डों पर रिको भवन विनियम 2021 के अनुसार मापदण्ड रखे जाने का प्रावधान है। रिको भवन विनियम 2021 की तालिका 5.1 के अनुसार 1501 वर्गमीटर से 3000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर अग्र सेटबैक 5 मीटर रखे जाने का प्रावधान है एवं पार्श्व सेटबैक I एवं पार्श्व सेटबैक II न्यूनतम 3 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। जोन द्वारा अग्र सेटबैक 6 मीटर प्रस्तावित किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार सैटबेक कायम किये जाने को समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत भूखण्ड पर सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–

पूर्व मे जारी साईट प्लान अनुसार अंकित सेटबैकः–

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (18 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक	पार्श्व सैटबेक	पीछे का सैटबेक
IN–05	911.80	3 मीटर	3 मीटर (18 मीटर सडक पर)	3 मीटर	1.2 मीटर
IN–06	770.00	3 मीटर	3 मीटर	3 मीटर	1.2 मीटर

पुर्नगठित भूखण्ड संख्या IN–05 एवं IN–06 पर जोन द्वारा प्रस्तावित सेटबैक :–

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (18 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक (18 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक	पीछे का सैटबेक
पुर्नगठित भूखण्ड संख्या IN–05 एवं IN–06	1681.80	6 मीटर	6 मीटर	3 मीटर	3 मीटर

पुर्नगठित भूखण्ड संख्या IN–05 एवं IN–06 पर रिको भवन विनियम 2021 के अनुसार सेटबैक :–

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (18 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक (18 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक	पीछे का सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 17:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या IN–05 एवं IN–06	1681.80	5 मीटर	5 मीटर	3 मीटर	3 मीटर

3. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 05 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी की योजना रियासत इण्डस्ट्रियल पार्क के औद्योगिक भूखण्ड संख्या IN–04 क्षेत्रफल 770.00 वर्गमीटर एवं भू.सं. IN–05 क्षेत्रफल 911.80 वर्गमीटर का पुर्नगठित मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन किये जा रहे भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता करने पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
5. **पुनर्गठित भूखण्ड पर जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।**
6. **प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिशचितता जोन स्तर पर की 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 के क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।**
10. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./ आवासीय/ पुनर्गठन**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–10 (373/06.11.2024)

विषय :– 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों में मिश्रित/व्यावसायिक भू–उपयोगा अनुमत नहीं किये जाने से संबंधित मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 एवं वॉल्यूम–4 के प्रावधान में संशोधन बाबत्।	मास्टर प्लान

प्रकरण के तथ्य :–

1. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृ.स. 80 पर तालिका 2.5 List of Roads on Which Mixed Land use is permitted में 41 सडक पर मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय है। उक्त तालिका के नीचे निम्न नोट अंकित किया गया है–

   The above list enumerates in the present context and the list can be further enhanced with the permission of the Authority or in considered by in zonal development plan during the plan period.

   All plots situated at major junction on these roads and all plots/houses situated on either side of flyover/ROB are barred from mixed land use permission.

2. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के बिन्दु संख्या–2.9.3 Urban Corridor के पृष्ठ संख्या–102 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–
   1- Commercial and mixed residential activities shall not be allowed at major junction as a principle.
   2- Entry and exit points of junction are to be designed in such way to prevent accidents. Ingress and exgress points are to be clearly incorporated in the building plans.
   3- Junction improvements to encourage flow of traffic and reduce conflict, thereby taking into account safety and also minimizing emission.
   4- Clearance of sight distance at junction with a minimum space to be entered,
   5- All trees at the confluence of junction need removal/relocation.

3- मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 पृष्ठ संख्या–164 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:– "All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use Commercial use permission in future. Existing establishments may continue and regularized as per policy of state government. New permission shall not be granted, if traffic generation activities are sought to be established such as Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments etc. Only convenient shops of mixed use can be considered as part commercial activities on such places."

4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृष्ठ संख्या 178 पर प्राधिकरण की 60 वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के ऐजेण्डा संख्या 60.3 के बिन्दु संख्या 26 पर List of Roads on Which Mixed Land use is permitted में 41 सडको की तालिका के नीचे निम्न नोट अंकित किया गया है:–

   The above list enumerate in the present context and the list can be further enhanced with the permission of the Authority of in consideration of Zonal development plan during the plan period.
   All plots situated at major junction on these roads and all plot/houses situated on either side of flyover/ROB are barred from mixed land use permission unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provision in such activities.

   साथ ही व्यावसायिक उपयोग हेतु दर्शित 21 सडको की तालिका के नीचे निम्न नोट अंकित किया गया है:–
यातायात के सफल संचालन हेतु प्रस्ताव है कि उक्त ऐसी सभी सडकें जिन पर व्यावासायिक भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है ऐसी सडको के जंक्शन पर व आर.ओ.बी./फ्लाईओवर के दोनो ओर स्थित सडकों पर व्यावसायिक भू–उपयोग प्रतिबंधित रहेगा व नियमन भी नही किया जायेगा।

5- इसके अतिरिक्त मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (DPCR) के पृष्ठ संख्या–49 पर अंकित बिन्दु संख्या–10.14 Special Conditions मे निम्नानुसार प्रावधान अंकित है:–Commercial and Mixed landuse areas
   "All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic [illegible] generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such [illegible] detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions [illegible] such activities. In

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 [illegible]7:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.

उपरोक्त प्रावधानों में संशोधन के क्रम में तत्कालीन मंत्री, नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग एवं अध्यक्ष जविप्रा श्री शान्ती धारीवाल द्वारा दिनांक 23.09.2023 को आयुक्त महोदय को उक्त प्रावधान में संशोधन करने हेतु दिशा–निर्देश तैयार कर अनुमोदन हेतु भिजवाने बाबत् निर्देशित किया गया।

उपरोक्त निर्देशों के क्रम में मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना की जिन सड़कों पर फ्लाई ओवर/आर.ओ.बी. पूर्ण रूप से विकसित हो चुके है अथवा प्रस्तावित है, उन सडकों पर आर.ओ.बी./फ्लाई ओवर के सहारे 18 मीटर व इससे अधिक चौड़ी ऐसी सभी सड़कें जिन पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित है एवं जिनके जंक्शन पर रोटरी/ट्रेफिक/आयलैण्ड निर्मित अथवा प्रस्तावित है या रोटरी/ट्रेफिक /आयलैण्ड प्रस्तावित नहीं है पर मिश्रित /व्यावसायिक गतिविधियां अनुज्ञेय किये जाने बाबत् मानदण्ड तैयार कर पैरा 17–18/एन पर अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये एवं तत्कालीन मंत्री महोदय द्वारा निर्धारित मानदण्डों का अनुमोदन पैरा 25/एन पर किया गया।

जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(3) के तहत अधिसूचना तैयार की जाकर आयक्त महोदय के पैरा 41/एन पर अनुमोदन प्राप्त किया गया तथा विज्ञप्ति प्रकाशन आम सूचना क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./2023/डी–596 दिनांक 07.12.2023 को जारी की गई।

उक्त के क्रम में प्राप्त आपत्ति/सुझावों का विवरण एवं मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी मय प्रस्ताव पैरा 47–49/एन पर प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त प्रस्ताव को बीपीसी–एलपी की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में रखा गया। समिति द्वारा निर्देशित किया गया कि–

"मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के प्रावधान सं. 10.14 (Special Conditions) के संबंध में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रस्तावों को अंतिम रूप देते समय विचार किया जावे।"

जविप्रा प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 में मास्टर विकास योजना–2025 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय में कॉर्नर, जंक्शन पर व आर.ओ.बी. पर स्थित भूखंडो में मिश्रित/व्यावसायिक अनुमत नहीं किये जाने से संबंधित प्रावधान में संशोधन हेतु निवेदन करते हुए क्रेडाई द्वारा निम्नानुसार अवगत कराया गया है –

मास्टर विकास योजना–2025 में सैक्टर/जोनल प्लान की 24 मीटर व अधिक मार्गाधिकार की अधिकांश सडकों के दोनों ओर व्यावसायिक एवं मिश्रित उपयोग हेतु पट्टी आरक्षित की जाती रही है, जिस पर कॉर्नर के भूखण्ड के व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के पट्टे जारी किये जाकर मानचित्र समिति के द्वारा भवन मानचित्र जारी किये जाते रहे है। मास्टर प्लान में निर्धारित उपयोग अनुसार ही जंक्शन पर स्थित कॉर्नर के भूखण्डों पर व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के पट्टे निर्धारित शुल्क जमा पश्चात जारी किये जाने पर कमिटमेंट की श्रेणी में आते है एवं ऐसे भूखण्डों पर भवन मानचित्र भवन विनियमानुसार अनुज्ञेय ऊंचाई के स्वीकृत करते हुए जारी किये जाते रहे है।

क्रेडाई द्वारा यह भी निवेदन किया गया है, कि वर्तमान में नवीन मास्टर प्लान–2047 प्रक्रियाधीन होनें एवं नवीन मास्टर विकास योजना लागू होनें में अभी भी दो वर्ष का समय लगेगा। विकासकर्ता के द्वारा निकाय क्षेत्र में भूखण्ड जो जंक्शन/कॉर्नर /आर.ओ.बी. के साथ लगते हुए है विकासकर्ता के द्वारा भूखण्डधारी के साथ ज्वाईट वेंचर/एम.ओ.यू. के रूप में निवेश भी किया गया है, जिससे प्रोजेक्ट नहीं आने के कारण विकासकर्ता को आर्थिक हानी का सामना करना पढ रहा है। इस प्रकार के प्रतिबन्ध होनें एवं समिति के द्वारा प्रस्ताव को निरस्त करने से विकासकर्ताओं में निराशा छायी हुई है।

इस संबंध में क्रेडाई की ओर से सुझाव निम्न प्रकार हैः–

1. यह कि कॉर्नर व जंक्शन पर स्थित भूखण्डों पर कर्वेचर/रेडीयस को बढाकर 9 मीटर तक कर दिया जावें एवं कॉर्नर भूखण्डों पर रोड की ओर बाउन्ड्रीवॉल का निर्माण नही किया जाकर रेलिंग लगाई जावे जिससे वाहनों को आने जाने हेतु दर्शिता बनी रहे। जिससे दुर्घटना की आशंका ना हो।

2. यह कि कॉर्नर पर स्थित भूखण्डों में परिसर के अन्दर की ओर भवन विनियम के प्रावधानुसार पार्किंग की समुचित व्यवस्था की जावें एवं वाहनों को अन्दर की ओर ही पार्किंग किया जावें।

3. यह कि कॉर्नर, जंक्शन पर स्थित भूखण्डों में प्रवेश एवं निकास द्वार दोनों अलग–अलग सडकों की ओर कार्वेचर/रेडीयस से निश्चित दूरी बना कर प्रावधानित कर भवन मानचित्र जारी किये जावे। जिससे वाहनों के प्रवेश एवं निकासी द्वार अलग–अलग होने से वाहनों के जाम की स्थिति उत्पन्न ना हो। सुगमता से प्रवेश एवं निकास हो सके।

क्रेडाई, राजस्थान से प्राप्त पत्र दिनांक 30.09.2024 एवं 08.10.2024 के क्रम में टिप्पणी है कि बीपीसी–एलपी की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में समिति द्वारा निर्देशित किया गया कि–"मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के प्रावधान सं. 10.14 (Special Conditions) के संबंध में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रस्तावों को अंतिम रूप देते समय विचार किया जावे।"

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

नवीन मास्टर विकास योजना–2047 तैयार कराये जाने हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी निविदा क्रमांक JDA/EE & TA to DE-I/01/2024–25 अपरिहार्य कारणों से दिनांक 10.10.2024 को खारिज की जा चुकी है। अतः वर्तमान में नवीन मास्टर प्लान–2047 तैयार होनें एवं नवीन मास्टर विकास योजना लागू होनें में अभी समय लगने की संभावना है। अतः क्रेडाई के द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के सम्बन्ध में विचार किये जाने हेतु संशोधित प्रस्ताव एवं मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी के क्रम में बीपीसी–एलपी की बैठक में रखे जाने हेतु प्रकरण पुनः अवलोकनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है। **(मास्टर प्लान शाखा द्वारा तैयार की गई प्रस्तुतीकरण की प्रति संलग्न)**

अतः 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों में मिश्रित/व्यावसायिक भू–उपयोगा अनुमत नहीं किये जाने से संबंधित मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 एवं वॉल्यूम–4 के प्रावधान में संशोधन के संबंध में क्रेडाई की ओर से प्राप्त सुझावों के परिपेक्ष्य में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ द्वारा प्रेषित एजेण्डा नोट समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। मास्टर प्लान शाखा द्वारा तैयार किये गये प्रस्तुतीकरण को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसको समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण का एजेण्डा के साथ रिकॉर्ड किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा द्वारा उक्त एजेण्डा में 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों पर मिश्रित/व्यावसायिक भू–उपयोगा अनुमत नहीं किये जाने तथा ऐसी सडको के जंक्शन पर व आर.ओ.बी./फ्लाईओवर के दोनो ओर स्थित सडकों पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग प्रतिबंधित किये जाने बाबत् मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 एवं वॉल्यूम–4 के प्रावधान का अंकन किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरणों के संबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वारा पूर्व में दो पृथक–पृथक पत्रावली पर प्रकरण प्रस्तावित थे, किन्तु उक्त प्रकरणों पर बीपीसी एलपी समिति द्वारा कोई निर्णय नही लिया गया था।

प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में तत्कालीन मंत्री महोदय, नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग एवं अध्यक्ष, जविप्रा द्वारा दिनांक 23.09.2023 को जव्रिपा के आर.ओ.बी. /फ्लाईओवर तथा रोड इन्टरसैक्शन पर भवन निर्माण की अनुमति हेतु उपयुक्त दिशा–निर्देश बनाये जाने हेतु निर्देशित किये जाने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में तैयार किये गये प्रस्तावों का अध्यक्ष, जविप्रा के अनुमोदन के पश्चात् जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) के तहत् आम जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया था। उपरोक्त विज्ञप्ति पर कुल 8 आपत्तियां प्राप्त हुई थी किन्तु उक्त आपत्तियों का सक्षम स्तर से निस्तारण करे बिना ही प्रकरण को बीपीसी एलपी की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में रखा गया था। बीपीसी एलपी द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

''प्राप्त टिप्पणी/सुझावों एवं वर्तमान में नवीन मास्टर प्लान–2047 प्रक्रियाधीन होने के दृष्टयाः समिति द्वारा उपरोक्त प्रस्ताव को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा को निर्देशित किया गया कि मास्टर प्लान विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (डीपीसीआर) के प्रावधान सं. 10.14 (Special Conditions) के संबंध में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रस्तावों को अंतिम रूप देते समय विचार किया जावें।'' वर्तमान में उक्त प्रस्ताव को पुनः बीपीसी एलपी की बैठक में क्रेडाई द्वारा प्रस्तुत की गई अभ्यावेदन दिनांक 08.10.2024 के संदर्भ में सक्षम स्वीकृति के पश्चात् प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा यह नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2047 तैयार कराये जाने

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी निविदा पूर्व में 2 बार निरस्त किया जा चुका है। उक्त के क्रम में निर्धारित समयावधि कम होने के तहत् वर्ष–2025 तक मास्टर विकास योजना तैयार किया जाना संभव नही हो पायेगा।

मास्टर प्लान शाखा द्वारा अवगत करवाया गया कि वर्तमान में प्रचलित मास्टर विकास योजना–2025 में उपरोक्त अंकित प्रावधान केवल 41 व 21 सडकों पर प्रभावी होने का उल्लेख किया गया है एवं यदि उक्त प्रावधान अन्य सडकों पर लागू किया जाता है, उक्त स्थिति में उक्त सडकों के प्रस्ताव सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाया जाना अपेक्षित था। वर्तमान में उपरोक्त अंकित प्रावधान 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सभी सडकों के जंक्शन पर व आर. ओ.बी./फ्लाईओवर के साथ स्थित भूखण्डों पर भी लागू है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राज्य सरकार द्वारा जंक्शन व आर.ओ.बी./फ्लाईओवर एवं सडकों को सुनियोजित रूप से विकसित करने हेतु बचत घोषणा की गई है एवं उक्त के क्रम में वर्तमान में जविप्रा के अभियांत्रिकी शाखा में लगभग 28.09 करोड के काम चल रहे है।

समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा द्वारा उपरोक्त अंकित कोरीडोर तथा जंक्शन हेतु दिये गये प्रस्ताव पर भी अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श उपरान्त निम्न तथ्यों के साथ प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया:–

1. मास्टर प्लान शाखा द्वारा 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर मिश्रित/व्यावसायिक भू–उपयोग तथा आर.ओ.बी./फ्लाईओवर के दोनो ओर स्थित सडकों पर व्यावसायिक भू–उपयोग को अनुमत किये जाने के क्रम में वर्तमान में मास्टर विकास योजना–2025 पर प्रतिबंधित 62 सडकों की सूची पर यातायात के सुधार हेतु विगत वर्षो में जविप्रा द्वारा क्यां कार्य किये गये है, के संबंध में अभियांत्रिकी शाखा से रिपोर्ट प्राप्त की जावें।
2. पूर्व में उपरोक्त एजेण्डा पर प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण हेतु नियमानुसार मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्राप्त आपत्तियों पर स्पष्ट प्रस्ताव एवं अनुशंषा प्रस्तुत की जावें।
3. मास्टर प्लान शाखा से उपरोक्त मास्टर प्लान की टिप्पणी वर्तमान में किन सडकों पर लागू है तथा किन सडकों पर नही के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी।
4. उपरोक्तानुसार तथ्यों को सम्मिलित करते हुए मास्टर प्लान शाखा द्वारा विस्तृत एजेण्डा नोट/प्रस्ताव प्रस्तुत किया जावें।

<u>अति.एजेण्डा संख्याः–01 (373/06.11.2024)</u>

विषयः–आवेदक श्री संजय छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल छाबड़ा एवं श्री सदीप छाबडा पुत्र श्री मोतीलाल छाबडा, जाति जैन, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता राकेश कुमार जैन निवासी प्लॉट नं. बी–9. विवेकानन्द मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर की ग्राम बगैरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 42, 43, 44/1, 45/1. 1042/45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104. 118, 119 कुल किता 27 कुल रकबा 10.355 हैक्ट भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनांक 28.03.2013 को के पक्ष में जारी किया गया था। आवेदनकर्ता द्वारा निजी खातेदारी की जविप्रा से अनुमोदित आवासीय योजना मोती सन्स टॉउनशिप के अनुमोदित ले–आउट प्लान में संशोधन करने हेतु संशोधित योजना मानिचत्र प्रस्तुत किया है।	जोन–11
प्रकरण कों पूर्व में बीपीसी–एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में प्रस्तुत किया गया। जिसमें समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :– **समिति का निर्णयः–** *''समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा [illegible] किया गया कि आवेदक के स्वामित्व एवं प्रश्नगत्त योजना के पश्चिमी दिशा से लगती हुई प्रस्तावित [illegible] को पहुँच उपलब्ध करवाये जाने हेतु प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 94 जिसकी [illegible] विकास [illegible] की [illegible] से जारी है, को*	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित कराते हुए योजना में उक्त भूखण्ड के स्थान पर सडक प्रस्तावित करते हुए योजना में संशोधन चाहा गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तुत भूमि के साथ लगती हुई प्रस्तावित योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार" के भूमि का उक्त संशोधन से पूर्व ही धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित योजना एवं प्रश्नगत योजना के मध्य जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 गै.म. रास्ता स्थित है, जिसकी भूमि को आवेदक द्वारा बिना सक्षम अनुमति के समायोजित करते हुए प्रस्तावित योजना को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं 122 को आवेदक द्वारा स्वयं की योजना में 12 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा योजना की 9 मीटर सडक को खसरा नं. 122 में सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार" को 12 मीटर पहुँच दर्शाई गई है।

उपरोक्त सभी तथ्यों के दृष्टिया समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त, प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सशोधन की कार्यवाही से पूर्व निम्न कार्यवाही जोन स्तर से सुनिश्चित करने के उपरान्त ही प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

1. *प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 की भूमि को स्वयं की भूमि के साथ पहुँच सडक में सम्मिलित करते हुए पहुँच उपलब्ध की गई है। अतः जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 को पहुँच के रूप में लिये जाने के क्रम में उक्त भूमि हेतु आवेदक द्वारा पृथक से आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।*
2. *उक्त आवेदन के क्रम में जोन द्वारा प्रस्ताव तैयार कर सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा एवं सक्षम समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार कार्यवाही पूर्ण की जावें।*

समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार प्रकरण के तथ्य एवं जोन के प्रस्ताव निम्नानुसार है :–

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

1. 90ए :– आवेदित भूमि ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 42, 43, 44/1, 45/1, 1042/45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 118, 119 कुल किता 27 कुल रकबा 10.355 हैक्ट भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनांक 28.03.13 किया गया है। (संलग्न प्रति पृष्ठ संख्या 47–48/सी)
2. नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः आवेदित भूमि ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 42, 43, 44/1, 45/1. 1042/45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 118, 119 कुल किता 27 कुल रकबा 10.355 हैक्ट भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनाक 28.03.2013 जिसका तहसीलदार सांगानेर के द्वारा दिनांक 08.04.2013 को नागान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है। (पृष्ठ सं. 54 से 57/सी)
3. उक्त भूमि पर सृजित योजना मोती सन्स टॉउनशिप का मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय श्रीमान आयुक्त महोदय जविप्रा द्वारा दिनांक 19.09.2013 को लिया जा चुका है।
4. नवीन आवेदित प्रस्तावित योजना मोती सन्त टॉउनशिप प्रथम के उत्तर दिशा में डेन्टल कॉलेज, दक्षिण दिशा में अनुमोदित योजना यूनिक सिटी, पूर्व दिशा में अनुमोदित योजना मोती सन्स टॉउनिशिप तथा पश्चिमी दिशा में अन्य खातेदारी भूमि स्थित है। जिसकी 90ए की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। अतः नवीन प्रस्तावित योजना के बारो तरफ 12 मीटर सड़क उपलब्ध नहीं होने के कारण अनुमोदित योजना मोती सन्स टॉउनशिप में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधन चाहा गया है। (पृष्ठ स.201/सी)
5. अनुमोदित योजना मोती सन्स एंव नवीन योजना मोती सन्स टॉउनशिप–प्रथम के खातेदार एव विकासकर्ता एक ही होने के कारण नवीन योजना को अनुमोदित योजना मोती सन्स टॉउनशिप की 9 मीटर सड़क को निरन्तरता में प्रस्तावित करने से सड़क द्वारा पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनाक 22.11 2016 अनुसार प्रस्तावित योजना को 12 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपलब्ध ना होने की स्थिती में 9 मीटर सडक मार्गधिकार से पहुंच मार्ग उपलब्ध कराया जा सकता है।
6. आवेदक द्वारा उक्त योजना में संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 94 क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर की लीजडीड संदीप छाबडा पुत्र श्री मोतीलाल छाबडा को इस कार्यालय के लीजडीड क्रमांक 2728 दिनांक 17.07.2014 को जारी की गई थी। उक्त लीजडीड को संशोधित योजना मानिवत्र में 9 नीटर सडक से पहुच मार्ग हेतु दिनांक 31.07.2023 को मूल लीजडीड समर्पित कर दी गई है। किन्तु यह लेख है कि आवेदक द्वारा पूर्व में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भूखण्ड संख्या 94 को सडक भाग में दर्शाये जाने हेतु लीजडीड व साईट प्लान के समर्पण हेतु समर्पणनागा प्रस्तुत किया जा चुका है तथा पुनः दिनांक 16.05.2024 पुनः प्रार्थना पत्र में समर्पण के संबंध में उल्लेख किया गया है। (पृष्ठ संख्या 201–202/सी)
7. आवेदित नवीन प्रस्तावित योजना मोती सन्स टॉउनशिप प्रथम से लगती हुई योजना है। आवेदक द्वारा प्ररतुत प्रार्थना पत्र एंव संलग्न प्रस्तावित संशोधित योजना मानिचत्र अनुसार नव सृजित आवासीय योजना मोती सन्स टॉउनिशप प्रथम को पहुंच मार्ग हेतु मोती सन्स टॉउनशिप से 9 मीटर सड़क उपलब्ध कराने हेतु योजना के में भूखण्ड संख्या 94 के क्षेत्रफल 123.76 वर्गगीटर को सड़क में दर्शाये जाने बाबत नियमानुसार संशोधन चाहा गया है। मोती सन्स टॉउनिशप के योजना मानिचत्र में उक्त संशोधन के अतिरिक्त सम्पूर्ण योजना को यथावत रखा गया है।
8. योजना के भूखण्ड संख्या 93 एवं 95 की लीजडीड श्री सदीप छाबडा पुत्र मोती लाल जैन के नाम से जारी की गई है। जिनमे से भूखण्ड राख्या 95 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र श्रीमती सुहानी जैन को विक्रय किया गया। संदीप कुमार छाबड़ा एवं सुहानी जैन द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि योजना मानचित्र में होने वाले संशोधन के कारण उनके भूखण्डों के सैटवेक में होने वाले परिवर्तन पर उन्हें कोई आपत्ति नहीं है तथा संशोधित होने वाले अनुमोदित मानचित्र अनुसार साईट प्लान में सैटवेक संशोधन हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया जावेगा।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 17:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

9. मौका रिपोर्ट :– राजकाज के पैरा 59/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या 94 पर मकान निर्मित ना किया जाकर मौके पर ग्रेवल सड़क का निर्माण किया गया है।

10. क्षेत्रफल का विश्लेषण:–207/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानिचत्र का गणना शीट संलग्न कर संशोधित प्रस्तावित योजना मानचित्र पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

क्र.स.	भू–उपयोग		अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल गणना व.मी			प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र क्षेत्रफल गणना व.मी		
			क्षेत्रफल	प्रतिशत		क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1.	आवासीय	भूखण्ड	22125.06	21.39	45.50	21996.80 आवासीय का कम क्षेत्रफल होने पर परिवर्तन	21.26	45.27
		ग्रुप हाउसिंग	23512.67	22.73		23512.67	22.73	
		ईडब्ल्यू.एस/एल.आई.जी	1320.57	1.28		1320.57	1.28	
2.	व्यावसायिक	फुटकर	252.00	0.24	5.75	252.00	0.24	5.75
		व्यावसायिक (होटल)	5702.77	5.51		5702.77	5.51	
3.	सडक		25255.39	—	24.42	25883.65 सडक का बढा हुआ परिवर्तन क्षेत्रफल	—	24.55
4.	सुविधा क्षेत्र व पार्क एवं ग्रीन बैल्ट	सुविधा क्षेत्र	10411.51	10.06	24.43	10411.51	10.06	24.43
		पार्क	10378.36	10.03		10378.36	10.03	
		ग्रीन बैल्ट	4491.52	4.34		4491.52	4.34	
	कुल योग		1,03,450.00		100.00	1,03,450.00		100.00

प्रकरण पूर्व में बीपीसी–एलपी की 358 वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा विचार विगर्श उपरांत प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित संशोधन की कार्यवाही से पूर्व निम्न कार्यवाही जोन स्तर से सुनिश्चित करने के उपरांत ही प्रकरण पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 की भूमि को स्वयं की भूमि के साथ पहुच सड़क में सम्मिलित करते हुए पहुंच उपलब्ध की गई है। अतः जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 को पहुंच के रूप में लिये जाने के क्रम में उक्त भूमि हेतु आवेदक द्वारा पृथक से आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।**
2. **उक्त आवेदन के क्रम में जोन द्वारा प्रस्ताव तैयार कर सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा एंव समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार कार्यवाही पूर्ण की जावें।**

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

1. प्रकरण में बीपीसी–एलपी की 358 वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 के एजेण्डा संख्या 04 एवं एजेण्डा संख्या 05 के क्रम में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में नवीन आवेदित ,योजना मोती संन्स टाउनशिप–प्रथम को 12 मीटर पहुंच उपलब्ध करानें हेतु आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर खसरा नं 122 किस्म गैर मुमकिन रास्तें की पहुंच मार्ग से प्रभावित भूमि का नियमानुसार राशि जमा करवाते हुए आवंटन करने बाबत निवेदन किया गया है जिसके क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025 में यू–2 दर्शित है। दिनाक 20–09–2013 का आवासीय प्रयोजनार्थ योजना मोती संन्स टाउनशिप अनुमोदित है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा आवेदित योजना से लगती हुई नवीन प्रस्तावित योजना मोती संन्स टाउनशिप–प्रथम को पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने हेतु भूखण्ड सख्य 94 क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर को सडक में दर्शाते हुए अनुमोदित योजना मोती सन्स टॉउनशिप के योजना मानिचत्र में संशोधन चाहा गया है।
3. प्रकरण में अनुमोदित योजना के संशोधन हेतु सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 01.06.2024 को राजस्थान पत्रिका समाचार पत्र में किया जा चुका है। प्रकाशित सार्वजनिक सूचना के संबंध में किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। (प्रति पृष्ठ संख्या 206/सी पर संलग्न है) अतः उपरोक्तानुसार मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।
4. योजना में आन्तरिक विकास कार्यो के पेटे रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों का रहन मुक्त किया जा चुका है। (प्रति पृष्ठ संख्या 204/सी)
5. अनुमोदित योजना मानचित्र में संशोधन हेतु नियमानुसार मानचित्र सशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही है।
7. आवेदित प्रकरण में राजकाज पैरा नं. 118/एन पर जोन के लेखाधिकारी द्वारा प्राप्त टिपणी अनु[illegible] भूमि की डीएल.सी दर रू 2556/–प्रति वर्गमीटर व आरक्षित दर से 6000/– प्र[illegible]
5. प्रकरण में राजकाज पैरा नं. 128/एन पर जोन राजस्व शाखा द्वारा [illegible] 122 [illegible] 1300

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

वर्गमीटर किस्म गैर मुमकिन रास्ता में से 200 वर्गमीटर भूमि नवीन प्रस्तावित योजना मोती सन्स टाउनशिप–प्रथम को पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने के लिये प्रस्तावित न्यूनतम 12 मीटर सडक से प्रभावित है जिसको पहुँच मार्ग के रूप में अनुमत किये जाने बाबत समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रकरण में राजकाज पैरा न. 132/एन पर निदेशक (नगर आयोजना) द्वारा प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने बाबत् निर्देशित किया गया ळें

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

1. जोन द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा नंबर 122 किस्म गै.मु. रास्ता की सम्पूर्ण भूमि में से 200 वर्गमीटर भूमि विकासकर्ता की नवीन प्रस्तावित योजना मोतीसंन्स टाउनशिप–प्रथम को पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत खसरा विकासकर्ता के पूर्व अनुमोदित योजना मोतीसंन्स टाउनशिप एवं नवीन प्रस्तावित योजना मोतीसंन्स टाउनशिप–प्रथम के मध्य स्थित है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र मे प्रश्नगत खसरे की भूमि को योजना की आन्तरिक सडक के मार्गाधिकार में सम्मिलित करते हुए 12 मीटर चौडाई की सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मोतीसंन्स टाउनशिप के भूखण्ड सं. 94 क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर की भूमि को 12 मीटर सडक में सम्मिलित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा केवल 200 वर्गमीटर भूमि जो कि पूर्व अनुमोदित योजना से वर्तमान में आवेदित भूमि को जोडती है के एवज में राशि जमा करवाये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में खसरा नंबरा 122 कि सम्पूर्ण भूमि हेतु विकासकर्ता से राशि ली जानी है अथवा विकासकर्ता के आवेदन अनुसार राशि ली जानी है के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में मोतीसंस योजना को रहन मुक्त कर दिया गया है किन्तु गूगल मानचित्र अनुसार उक्त योजना में प्रस्तावित पार्क का विकास अंकित नही है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा 9 मीटर पहुँच मार्ग से योजना को 12 मीटर पहुँच अंकित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही किस 12 मीटर सडक को मानते हुए की गई है के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा केवल उक्त भूखण्ड सं. 94 की जारी लीजडीड को समर्पित करते हुए 9 मीटर पहुँच मार्ग धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने के संबंध में उल्लेख किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी स्पष्ट नही किया गया है कि योजना की अनुमोदित 9 मीटर सडक को 12 मीटर किस प्रकार की जावेगी। नियमानुसार योजना अनुमोदन हेतु न्यूनतम 12 मीटर विद्यमान सडक होना आवश्यक है। अतः न्यनूतम पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित योजना के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित योजना को पहुँच चेने हेतु योजना में संशोधन चाहा गया है, ताकि योजना को पहुँच उपलब्ध हो सके। दोनो योजनाओं के विकासकर्ता एक ही होने के क्रम में प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 94 को सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए साथ लगती हुई प्रस्तावित योजना को जविप्रा के स्वामित्व की खसरा नं 122 किस्म गै.मु.रास्ते की भूमि के साथ सम्मिलित करते हुए 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त संशोधन के प्रस्ताव जोन द्वारा बीपीसी एलपी बैठक में रखे जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत योजना के साथ लगती हुई योजना की धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः उक्त संशोधन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. बिन्दु सं. 03 पर अनुमति प्रदान किये जाने के क्रम में प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. बिन्दु सं. 03 पर अनुमति प्रदान किये जाने के क्रम में प्रश्नगत संशोधन का अंकन मूल मानचित्र पर किये जाने के पश्चात् ही साथ लगती हुई योजना में कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 122 में प्रस्तावित 12 मीटर पहुँच का ही आवेदक द्वारा शुल्क दिये जाने के संबंध में उल्लेख किया गया है किन्तु प्रकरण में आवेदक द्वारा सम्पूर्ण खसरा नं. 122 को सडक मार्गाधिकार में प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त खसरा नं. 122 की भूमि हेतु राशि ली जानी है अथव नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में पूर्व अनुमोदित योजना मोतीसंस टाउनशिप के भूखण्ड सं. 94 क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर भूमि को जविप्रा के स्वामित्व के खसरा नं 122 किस्म गै.मु.रास्ते की भूमि के साथ सम्मिलित करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तावित नवीन योजना मोतीसंन्स टाउनशिप–प्रथम को 12 मीटर सडक पहुँच मार्ग के रूप मे देने पर सहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा के स्वामित्व के खसरा नं 122 की भूमि राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु.रास्ते के रूप में [illegible] है एवं आवेदक द्वारा उक्त खसरें की भूमि को सडक हेतु उपयोग में ली जा रही है, [illegible] उक्त भूमि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

पट्टीनुमा रूप में स्थित है। अतः उक्त खसरें की भूमि पर आवेदक से राशि लिया जाना उचित नही है। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि उपरोक्त हो रहे संशोधन के क्रम में आवेदक से संशोधन शुल्क लिया जावें एवं उक्त संशोधन को पूर्व अनुमोदित योजना मोतीसंस टाउनशिप में अंकित किया जावें। पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्ड सं. 94 की लीजडीड को आवेदक से निःशुल्क सडक हेतु समर्पित करवाई जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण को पुनः बैठक में ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जावें।

अति.एजेण्डा संख्याः–02 (373/06.11.2024)

विषयः निजी खातेदारी की आवासीय योजना उदय एनक्लेव में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या फेसिलिटी–3 क्षेत्रफल 2687.11 वर्ग गज में से 2210.55 वर्ग गज (1848.29 वर्गमीटर) का सस्थानिक एण्ड यूज निर्धारण करने बाबत।	जोन–09

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1 दशनानी गोस्वामी रामा समिति द्वारा दिनांक 31.7.2023 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर जोन क्षेत्राधिकार में 2500 वर्गमीटर भूमि छात्रावास हेतु आवंटन किये जाने का निवेदन किया है (पृ.सं. 173/सी)।

2. जोन 9 के क्षेत्राधिकार में निजी खातेदारी की आवासीय योजना उदय एनक्लेव में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूखण्ड संख्या फेसिलिटी 3 क्षेत्रफल 2687.11 वर्ग गज में से 2210.55 वर्ग गज (1848.29 व.मी) का संस्थानिक एण्ड यूज निर्धारण किये जाने हेतु प्रकरण प्रस्तावित है।

3. योजना 7.64 हैक्टेयर का मानचित्र अनुमोदन वर्ष 2010 को हो चुका है। इस परियोजना के कुल क्षेत्रफल का 9.70 प्रतिशत भाग सुविधा क्षेत्र/पार्क के लिये आरक्षित रखा गया है जिसमें कुल सुविधा क्षेत्र के 7 भूखण्ड सृजित है।

4. संस्था को आवंटन हेतु क्षेत्रफल 2500 व.मी. की एवज में योजना के सबसे अधिक क्षेत्रफल 2687.11 वर्ग गज (2246.76 वर्गमीटर) के सुविधा क्षेत्र का भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है।

5. नगरीय विकारा विभाग के आदेश क्रमांकः प–3 (77) नविवि/3/2009 पार्ट– पअ जयपुर दिनांक 19.07.2018 के बिन्दु राख्या 3 के अनुसार 2 हैक्टेयर से अधिक की योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखा जाना है जिसमें से 1/2 भाग विकाराकर्तो को डिस्पेसरी/विद्यालय आदि हेतु आवंटन किये जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता तीन माह की अवधि में नगरीय निकाय में आवेदन प्रस्तुत नहीं करता है जो नगरीय निकाय द्वारा आवेदन आमंत्रित कर अन्य संस्था/व्यक्ति को नियमानुसार भूमि आधारित की जा सकती है।

6. उक्त क्रम में खातेदार को नोटिस दिनांक 21.07.22 को जारी किया गया परन्तु विकासकर्ता द्वारा आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है।

7. नगरीय विकारा विभाग के उपरोक्त आदेश के बिन्दु संख्या के में यह भी उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में अनुमोदित ले आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले स्थल हेतु भूमि चिन्हित नहीं है वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित/आरक्षित है ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्युनतम 5 प्रतिशत पार्क व खुले स्थल हेतु चिन्हित किया जाकर विकसित किया जावे एवं शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अंतिम उपयोग (एण्ड यूज) निर्धारित किया जाकर तदानुसार कार्यवाही की जायें।

8 प्रश्नगत योजना उदय एनक्लेव का क्षेत्रफल 10 हैक्टेयर से कम है एंव योजना में सुविधा क्षेत्र/पार्क का क्षेत्रफल 9480.21 वर्ग गज है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 9.70 प्रतिशत है। योजना मानचित्र अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र पृथक पृथक अंकित नहीं है। उक्त में से न्यूनतम 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र को प्रस्तावित किया जाना है। पार्क हेतु भूखण्ड चिन्हित किये जाने के उपरान्त सुविधा क्षेत्र 4421.11 वर्ग गज शेष रहता है जो योजना का 4.53 प्रतिशत है।

9 नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 19.07.2018 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार कुल सुविधा क्षेत्र का 50 प्रतिशत भाग ही आवंटन किया जा सकता है। इस प्रकार आवंटन योग्य सुविधा क्षेत्र 2210.55 वर्ग गज (1848.29 व.मी) होता है जिसकी एवज में सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड संख्या फेसिलिटी–3 (क्षेत्रफल 2687.11 वर्ग गज) में से 2210.55 वर्ग गज (184829 व.मी.) को सस्था हेतु छात्रावास बाबत आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है।

10. योजना उदय एनक्लेव में दर्शित शेष सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड फेसिलिटी–1 (क्षेत्रफल [illegible] वर्ग गज), फेसिलिटी–4 (क्षेत्रफल 591.44 वर्ग गज), फेसिलिटी–5 (क्षेत्रफल 2474.33 वर्ग गज), फेसिलिटी–6 (क्षेत्रफल [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699

10 वर्ग गज जो योजना का 5.17 प्रतिशत होता है को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है तथा सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड फेसिलिटी–2 (क्षेत्रफल 768.00 वर्ग गज) भूखण्ड फेसिलिटी–7 (क्षेत्रफल 966.00 वर्ग गज) एवं भूखण्ड फेसिलिटी 3 (शेष क्षेत्रफल 476.56 वर्ग गज) को पब्लिक यूटिलिटी (पी.यू.) हेतु चिन्हित किया जाना प्रस्तावित है।

11. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 30.09.2023 के अनुसार संस्था को 2500 व.मी. क्षेत्रफल छात्रावास हेतु आवरित करने की स्वीकृति प्राप्त हुई है परन्तु आदेश दिनांक 19.07.2017 के अनुसार जविप्रा द्वारा अधिकतम क्षेत्रफल 1848.29 वर्गमीटर आवंटित किया जा सकता है जिसके क्रम में संस्था द्वारा सहमति प्रदान की गई है।

12. विभिन्न प्रकरणों में एण्ड यूज निर्धारण से सम्बन्धित निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा लिया जाता है। अत प्रकरण के उपरोक्त तथ्यो को मध्यनजर रखते हुये बीपीसी (एलपी) की बैठक में राज्य सरकार के आदेश के अनुशरण में योजना उदय एनक्लेव के सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड संख्या फेसिलिटी–3 (क्षेत्रफल 2687.11 वर्ग गज) में से 2210.55 वर्ग गज (1848.29 व.मी.) का संस्थानिक (छात्रावास) फेसिलिटी–1 (क्षेत्रफल 613.33 वर्ग गज) फेसिलिटी–4 (क्षेत्रफल 591.44 वर्ग गज) फेसिलिटी–5 (क्षेत्रफल 2474.33 वर्ग गज), फेसिलिटी–6 (क्षेत्रफल 1360.00 वर्ग गज) कुल क्षेत्रफल 5039.10 वर्ग गज को पार्क तथा सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड फेसिलिटी–2 (क्षेत्रफल 768.00 वर्ग गज) भूखण्ड फेसिलिटी–7 (क्षेत्रफल 966.00 वर्ग गज) एवं भूखण्ड फेसिलिटी–3 (शेष क्षेत्रफल 476.56 वर्ग गज) को पब्लिक यूटिलिटी (पी.यू.) एण्ड यूज स्वीकृत किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी के समक्ष प्रस्तुत है।

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

आवेदक दशनाम गोस्वामी सभा समिति द्वारा जोन–9 के क्षेत्राधिकार मे भूमि चिन्हित कर दशनाम गोस्वामी समाज छात्रावास हेतु 2500.00 वर्गमीटर भूमि आवंटन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। जोन द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना उदय एन्कलेव के सुविधा क्षेत्र 3 क्षेत्रफल 2687.11 वर्गगज मे से 2210.55 वर्गगज (1848.29 वर्गमीटर) भूमि आवंटित किये जाने हेतु एंड यूज निर्धारण चाहा गया है।
जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे आम सूचना दिनांक 23.08.2024 को जारी की जा चुकी है। जिसमें आज दिनांक तक कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही हुये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार योजना मे प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र/पार्क की भूमि मौके पर उपलब्ध है।
नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 19.07.2018 के बिन्दु संख्या 3 मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–
"2 हैक्टेयर से अधिक किसी भी टाउनशिप याजना हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनाक 08.07.2011 के अनुसार 10 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं के विकास हेतु विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना है। जिसमें से 1/2 भाग में नगरीय निकाय द्वारा विद्युत उप केन्द्र (जी एस.एस), टेलीफोन एक्सचेन्ज, ओवर हेड टैंक, ठोस कूड़ा–करकट संग्रह केन्द्र आदि हेतु विकसित किया जाना अपेक्षित है। शेष आधा भाग विकासकर्ता को डिस्पेन्सरी, विद्यालय आदि विकसित करने हेतु नियमानुसार आवंटन किए जाने का प्रावधान है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.02.2015 के अनुसार ले–आउट प्लान में सुविधा क्षेत्र में छोडी गई भूमि विकासकर्ता द्वारा 03 माह में आवेदन किए जाने पर आरक्षित दर पर आवंटन किए जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता सुविधा क्षेत्र आवंटन हेतु अनिच्छुक है अथवा 03 माह की अवधि में नगरीय निकाय में आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं करता है तो नगरीय निकाय द्वारा आवेदन आर्मत्रित कर अन्य इच्छुक व्यक्ति / संस्था को योजना अनुसार आरक्षित सुविधा क्षेत्र के विकास हेतु नियमानुसार भूमि आवंटित की जा सकती है। अतः 02 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल की टाउनशिप योजनाओ हेतु सुविधा क्षेत्र की भूमि के अन्तिम उपयोग बाबत् स्थिति स्पष्ट है। नगरीय निकाय द्वारा सक्षम अधिकारी अथवा ले–आउट प्लान समिति के स्तर पर उपरोक्तानुसार क्षेत्र की आवश्यकता के अनुरूप अन्तिम उपयोग का निर्धारण किया जावे।"
उक्त प्रावधान के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित कुल भूमि क्षेत्रफल 9460.21 वर्गगज जो कि योजना के कुल क्षेत्रफल का 9.70 प्रतिशत है मे से 5039.10 वर्गगज पार्क हेतु प्रस्तावित की गई है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 5.10 प्रतिशत है, शेष 4421.11 वर्गगज मे से 2210.56 वर्गगज (2.26 प्रतिशत) जन सुविधा तथा 2210.56 वर्गगज भूमि (2.26 प्रतिशत) संस्थानिक (छात्रावास) हेतु प्रस्तावित की गई है।

योजना मे सुविधा क्षेत्र/पार्क हेतु प्रस्तावित कुल भूमि का विवरण निम्न तालिका अनुसार है:–

S.No.	Facilities	Area	Use (Proposed by zone)
1-	Facility-01	613.33	Park
2-	Facility-02	768.00	Public Utility
3-	Facility-03	2687.11	Hostel & Public Utility
4-	Facility-04	591.44	Park
5-	Facility-05	2474.33	Park
6-	Facility-06	1360.00	Park

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

7-	Facility-07	966.00	P.U.
Total		**9460.21**	

जोन द्वारा निम्नानुसार एंडयूज निर्धारित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है:–

S.No.	Use	Area	Percentage as per total scheme area
1-	Park	5039.10	5.17
2-	Public Utility	2210.56	2.26
3-	Facility	2210.56	2.26
Total		**9460.21**	**9.7**

जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना उदय एन्कलेव के सुविधा क्षेत्र/पार्क के एंड यूज निर्धारण के संबंध मे समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक दशनाम गोस्वामी सभा समिति द्वारा दशनाम गोस्वामी समाज छात्रावास हेतु 2500 वर्गमीटर भूमि आवंटन किया जाना है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि उपरोक्त आवंटन के क्रम में जारी विज्ञप्ति पर किसी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही की गई है एवं मौके पर प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित विभिन्न स्थानों पर सात सुविधा क्षेत्र की भूमि योजना में अंकित क्षेत्रफल अनुसार अंकित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना वर्ष–2010 की अनुमोदित होने के क्रम में पार्क हेतु भूमि पृथक से प्रस्तावित नही की गई है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि में से कुल योजना के क्षेत्रफल का 5.17 प्रतिशत भूमि कुल 5039.10 वर्गगज पार्क हेतु प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया। उक्त के अतिरिक्त शेष रही सुविधा क्षेत्र की भूमि में से आधा भाग कुल 2210.56 वर्गगज सुविधा क्षेत्र यथा संस्थानिक (छात्रावास) एवं शेष आधा भाग 2210.56 वर्गगज योजना की जन सुविधाऐं हेतु प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया। उपरोक्त विभिन्न स्थलों पर अंकित सुविधा क्षेत्र का जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव के क्रम में निम्नानुसार End use निर्धारण किया गया:–

S.No.	Facilities	Area	End Use
1-	Facility-01	613.33	Park
2-	Facility-02	768.00	Public Utility
3-	Facility-03	2687.11	Hostel & Public Utility
4-	Facility-04	591.44	Park
5-	Facility-05	2474.33	Park
6-	Facility-06	1360.00	Park
7-	Facility-07	966.00	P.U.
Total		**9460.21**	

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

Signature valid
सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान)
Digitally signed by Preeti Gupta
जविप्रा, जयपुर
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 08, 09, 11, 12, 14 व मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.12 07:24:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11711699