जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 281 वीं बैठक दिनांक 28.05.2020 को प्रातः 11:30 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. श्रीमति अर्चना सिंह, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री आर. के. विजयवर्गीय, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा जयपुर।
3. श्रीमति रिंकू बंसल, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न सदस्य/अधिकारी ऑनलाईन उपस्थित थे:–

1. श्री गिरिश पाराशर, अतिरिक्त आयुक्त (एलपीसी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अशोक कुमार योगी, उपायुक्त जोन– 8 एवं 11 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री अबूसुफियान चौहान, उपायुक्त जोन–4 एवं 9, जविप्रा जयपुर।
4. श्रीमति कुंतल विश्नोई, उपायुक्त जोन–1 एवं 14, जविप्रा जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री गोपाल लाल सैनी	वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जयपुर।
2. श्री रामरतन शर्मा	उपायुक्त जोन–5 एवं 7, जविप्रा जयपुर।
3. श्री सीताराम मीना	उप निदेशक, जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नवल किशोर मीणा,	उप रजिस्ट्रार, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–1 (281/28.05.2020)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 280 दिनांक 18.05.2020 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत।

बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 280 दिनांक 18.05.2020 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–2–जोन–7 (281/28.05.2020)

विषय:–बाबा आर.एन.गौड गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गणपति नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–6ए को सृजित कर योजना मानचित्र में संशोधन बाबत्।

प्रकरण के तथ्य:–

1. बाबा आर.एन. गौड़ निर्माण सहकारी समिति की योजना गणपति नगर के भूखण्ड संख्या बी–6–ए विजय सिंह राठौड़ पुत्र श्री चतर सिंह राठौड़ के नाम से आवंटन पत्र दिनांक 12.07.1997 को जारी किया गया था।
2. तत्पश्चात श्री विजय सिंह राठौड़ द्वारा उक्त भूखण्ड का विक्रय दिनांक 25.08.2014 को पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से श्री राजेन्द्र सिंह शेखावत पुत्र श्री राम सिंह शेखावत को किया गया है।

उक्त भूखण्ड का पट्टा जारी करने हेतु श्री राजेन्द्र सिंह शेखावत द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

3. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत विद्युत, पानी, टेलीफोन के बिल की प्रति पत्रावली में संलग्न है।
4. क. अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड में दो कमरे, टायलेट निर्मित है व आवासीय उपयोग हो रहा है।
5. उक्त योजना के अनुमोदित मानचित्र में जेड.एल.सी. की बैठक दिनांक 20.06.17 में लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण बिन्दु संख्या 5 के अनुसार ''भूखण्ड संख्या बी–7 को मौके पर उपलब्ध सड़क के अनुसार ही पहुँच मार्ग दिया जावे।''
6. उक्त योजना के अनुमोदित मानचित्र के अनुसार भूखण्ड संख्या बी– 7 को मौके पर एग्जिस्टिंग सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है तथा भूखण्ड संख्या बी–6–ए को सड़क 20 फीट चौड़ी दर्शाया हुआ है।
7. अतः उक्त भूखण्ड संख्या बी– 6–ए योजना गणपति नगर (बाबा आर.एन. गौड़ गृ.नि.स.स.) पर अनुमोदित मानचित्र में दर्शित रोड को विलोपित कर भूखण्ड सृजन के संबंध में प्रकरण को जोन स्तरीय समिति की बैठक में रखा गया। जिसमें प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित बी.पी.सी.–एल.पी. को भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।
8. प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के संबंध में भी विचार किया जाना है।
9. अतः प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित अवलोकनार्थ एवं समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण समस्त तथ्यों सहित अवलोकनार्थ एवं विचारार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि मौके पर भूखण्ड संख्या बी–6ए निर्मित है तथा मौका निरीक्षण कर समीपस्थ स्थित भूखण्डों यथा भू. स. 5, 6–बी एवं 7 आदि से उक्त भूखण्ड की स्वीकृति बाबत् सहमति प्राप्त की गई। उनके द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि भूखण्ड संख्या बी–7 को सेक्टर प्लान की 80' चौडी सडक से पहूंच मार्ग उपलब्ध है। अतः बाबा आर.एन.गौड गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गणपति नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–6ए को सृजित करते हुये योजना मानचित्र में संशोधन करने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–3–जोन–8 (281 / 28.05.2020)

विषयः– **आवेदक यशवीर शूरा द्वारा प्रस्तावित ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के आराजी खसरा नम्बर 316 रकबा 0.58 हैक्टेयर, 320 / 633 रकबा 0.04 हैक्टेयर, 692 / 315 रकबा 0.01 हैक्टेयर, 693 / 316 रकबा 0.19**

हैक्टेयर, 316/584 रकबा 0.25 हैक्टेयर में से 0.0783 हैक्टेयर कुल किता 5 रकबा 0.8983 हैक्टेयर अर्थात 8983 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय योजना ''प्रधान विला'' के योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः—

1.	योजना का नाम	**आवासीय योजना ''प्रधान विला''**
2.	आवेदक का नाम	**श्री यशवीर शूरा पुत्र श्री सुमेर सिंह शूरा, निवासी—गेट नम्बर 3, मुहाना मण्डी, ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर, जयपुर।**
3.	ग्राम व तहसील सहित खसरा नम्बर मय रकबा	**ग्राम सुखिया तहसील सांगानेर के आराजी खसरा नम्बर 316 रकबा 0.58 है0, 320/633 रकबा 0.04 है0, 692/315 रकबा 0.01 है0, 693/316 रकबा 0.19 कुल किता 4 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर भूमि।**
4.	प्रकरण के तथ्य	योजना की भूमि की 90ए के आदेश प्रकरण संख्या 12/2018 दिनांक 15.10.18 को जारी किये गये है (पृष्ठ संख्य 43/सी)। नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है (पृष्ठ संख्या 48—49/सी)।
5.	भूमि का भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025/जोनल प्लान 10 के अनुसार भूमि का भू—उपयोग (यू—1) आवासीय क्षेत्र है, जिसमें आवासीय गतिविधियॉं अनुज्ञेय है पृष्ठ संख्या 22/सी व 27/सी) मास्टर प्लान 2011 में भूमि का भू—उपयोग आवासीय है (पृठ संख्या 26/सी)।
6.	**तकनीकी विश्लेषण :—**	

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**	**प्रतिश**
आवासीय	2612.61	51
ईडब्ल्यूएस	86.20	1
एलआईजी	219.00	04
फुटकर व्यावसायिक	107.7	2
पार्क	230.92	
एस.डब्ल्यू.एम	50.97	5
सडक	1735.81	34
योजना क्षेत्रफल (अ)	**5043.48**	**100**
खातेदार व्यावसायिक	789.13	25
जेडीए व्यावसायिक	295.37	9
100फीट सेक्टर सडक	2072.02	65
कुल सेक्टर सडक + व्यावसायिक पट्टी (ब)	**3156.52**	**100**
कुल योजना क्षेत्रफल (अ+ब)	**8200.00**	

1. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—10 की स्वीकृत 30.0मीटर सडक के सहारे स्थित है।
2. मास्टर प्लान 2025 के अनुसार भूमि का भू—उपयोग आवासीय है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है (पृष्ठ 27/सी)।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र पत्रावली के पृष्ठ संख्या 71/सी पर संलग्न है जिसका एरिया विश्लेषण उपरोक्तानुसार है।
4. आवेदक द्वारा योजना में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड प्रस्तावित किये है जो प्रस्तावित मानचित्र पृष्ठ संख्या 71/सी पर अवलोकनीय है।
5. आवेदक द्वारा 100फीट सेक्टर रोड व व्यावसायिक पट्टी में आ रही भूमि 3156.52 वर्ग मीटर भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की गई है। समर्पणनामा पत्रावली के पृष्ठ संख्या 52/सी पर संलग्न है।

6. प्रस्तावित योजना के चारों ओर गैर अनुमोदित क्षेत्र है।
7. आवेदक (खातेदार) की 789.13 वर्ग मीटर भूमि हेतु योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या एससी–2 से एससी–7 है व जविप्रा के भूखण्ड एससी–1 व एससी–8, एससी–9 है जिनका कुल क्षेत्रफल 345.63 वर्ग मीटर होता है।
8. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के पत्र क्रमांक प.2(18)नविवि/5/09 दि0 28.6.10 के अनुसार आवेदित भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही हो चुकी है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जानी है।

अतः एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. योजना मानचित्र में दर्शित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या एससी–3 व एससी–5 के मध्य स्थित 9.00 मीटर सडक एवं पार्क, ठोस कचरा प्रबंधन स्थल आदि में संशोधन उपरांत निदेशक आयोजना के स्तर से अनुमोदन उपरांत मानचित्र जारी किया जावे।
2. योजना में पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार देय होगें।
3. प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./उपविभाजन/पुर्नगठन/विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–4–जोन–8 (281/28.05.2020)

विषयः– मैसर्स महागणपित रीगल इन्फ्रा प्रा0 लि0 जरिये निदेशक वेदिता सर्राफ द्वारा ग्राम सायपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 117/2, 118/2, 120, 902/394 कुल किता 4 रकबा 0.93 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना गणेश विहार के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

विषय : निजी खातेदारी की आवासीय योजना **"गणेश विहार"** का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।

1.	योजना का नाम	**आवासीय योजना "गणेश विहार"**
2.	आवेदक का नाम	**मैसर्स महागणपति रीयल इन्फ्रा प्रा.लि., जरिये निदेशक वेदिता सर्राफ पंजीकृत कार्यालय–701बी, पर्ल अक्षिता ए–36, तिलक नगर, जयपुर।**
3.	ग्राम व तहसील सहित खसरा नम्बर मय रकबा	ग्राम सायपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 117/2 रकबा 0.37 है0, खसरा नम्बर 118/2 रकबा 0.12 है0, खसरा नम्बर 120 रकबा 0. 42 है0, खसरा नम्बर 902/394 रकबा 0.02 है0 कुल किता 4 कुल रकबा 0.93 हैक्टेयर भूमि।
4.	प्रकरण के तथ्य	योजना की भूमि की 90बी के आदेश प्रकरण संख्या 19/2009 दिनांक 16.09.2009 को जारी किये गये है (पृष्ठ संख्य 43/सी)।
5.	भूमि का भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग Other recreational and partly residential है, तथा जोनल डवलपमेंट प्लान–9 के अनुसार आवासीय है पृष्ठ संख्या 79/सी) मास्टर प्लान 2011 में

		भूमि का भू–उपयोग Rural है (पृष्ठ संख्या 75/सी)। आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान–9 की 12.0 मीटर रोड से प्रभावित है।
6.	तकनीकी विश्लेषण :–	

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग गज	प्रतिशत
आवासीय	5022.00	47.66
ईडब्ल्यूएस	180.11	1.71
एलआईजी	325.89	3.09
फुटकर व्यावसायिक	264.67	2.51
पार्क एवं एस.डब्ल्यू.एम	526.89	5.00
सडक (सुरक्षा गलियारा)	645.11	6.12
सडक शेष	3572.89	33.91
कुल योग	**10537.56**	**100.00**

1. उक्त भूमि मौके पर लगभग रिक्त है।
2. प्रस्तावित योजना मानचित्र पत्रावली के पृष्ठ संख्या 72/सी पर संलग्न है जिसका एरिया विश्लेषण उपरोक्तानुसार है।
3. आवेदित भूमि गूगल मैप पृष्ठ संख्या 78/सी पर संलग्न है।
4. मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग Other recreational and partly residential है, तथा जोनल डवलपमेंट प्लान–9 के अनुसार आवासीय है ।
5. आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान–9 की 132 के0वी0 एच.टी. लाईन से प्रभावित है जिसके अनुसार नियमानुसार 27.0 मीटर सेफ्टी कोरीडोर प्रस्तावित योजना में छोडा गया है।
6. आवेदक द्वारा रिटेल शॉप कुल भूखण्डों के आधार पर दिये गये है।
7. आवेदक द्वारा योजना में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड प्रस्तावित किये है जो प्रस्तावित मानचित्र पृष्ठ संख्या 72/सी पर अवलोकनीय है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जानी है।

अतः एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि योजना की धारा 90–बी कार्यवाही दिनांक 16.09.2009 को हो चुकी थी, जिसको जोनल विकास योजना तैयार करते समय कमिटमेंट मानते हुये भू–उपयोग अन्य रिक्रियेशनल से आवासीय किया जा चुका है। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. योजना मानचित्र में दर्शित पार्क में संशोधन उपरांत निदेशक आयोजना के स्तर से अनुमोदन उपरांत मानचित्र जारी किया जावे।
2. योजना में पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार देय होगें।
3. प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./उपविभाजन/पुर्नगठन/विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–5–जोन–9 (281 / 28.05.2020)

विषयः–निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बैंक आफिसर्स बी ब्लॉक में स्थित 160 फिट सेक्टर रोड की उपलब्धता व उसके निर्माण तथा संशोधित मानचित्र अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर प्लान 30 में प्रस्तावित 160 फीट सेक्टर रोड़ के सम्बन्ध में सचिव महोदया से विस्तृत विचार–विमर्श पश्चात जोन–9 को निर्देशित किया गया कि मौके पर आज ही परीक्षण कर प्रपोजल तैयार कर आगामी बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखा जाना सुनिश्चित करें। उक्त प्रपोजल में अनुमोदित कॉलोनी अनुसार सेक्टर रोड़ का एलाईमेंट तैयार करा लिया जावे ताकि जविप्रा के CommittmentS पर कोई प्रभाव ना पड़े एवं उक्त सड़क भाग पर हो रहे अतिक्रमण को चिन्हित कर अतिक्रमण शाखा की मदद से हटवाया जावें। (संलग्न पृ.सं. 477 / सी अवलोकनीय है) 133 / एन पर संलग्न पी.टी.सर्वे व अनुमोदित योजना मानचित्र बैंक ऑफिसर्स बी ब्लॉक में अंकित160 फीट सेक्टर रोड़ के सम्बन्ध में उपायुक्त जोन–9, अमीन जोन–9, कनिष्ठ अभियंता जोन–9 के साथ संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया। चर्चा अनुसार प्रश्नगत 160 फीट सेक्टर रोड़ एलाईमेंट की जांच कर तथ्य निम्नानुसार है :–

1. प्रश्नगत 160 फीट सेक्टर रोड़ संलग्न 453 / सी मानचित्र में मार्क ए से बी को छोड़कर शेष मौके पर बी. टी. रोड़ निर्मित है। मार्क ए से बी के अन्तर्गत ग्राम महल तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 556, 557, 558 बैंक ऑफिसर्स कैम्पस बी ब्लॉक योजना अनुमोदित है। उक्त अनुमोदित योजना में 160 फीट सेक्टर रोड़ व 80 फीट सेक्टर रोड़ को लगाते हुये योजना को अनुमोदित किया गया है और अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही याजना में भूखण्डों के पट्टे जारी किये गये है। योजना में अंकित 160 फीट रोड़ के एलाईमेंट में तथा सेक्टर प्लान अनुसार प्रस्तावित 160 फीट रोड़ एलाईमेंट में कुछ भिन्नता है जिसके लिये विकासकर्ता को दिनांक 19.06.2017 को सम्पूर्ण 160 फीट रोड़ की जगह की उपलब्धता एवं पी.टी.सर्वे हेतु सूचित किया गया। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा तहसील सांगानेर की राजस्व टीम (पटवारी ग्राम रामनगरिया, पटवारी ग्राम महल, गिरदावर ग्राम महल एवं रामनगरिया एवं जेडीए जोन–9 राजस्व इस्पेक्टर) द्वारा संयुक्त रूप से उपस्थित रहकर योजना बैंक ऑफिसर्स बी ब्लॉक का सीमाज्ञान किया गया एवं योजना की सीमा मौके पर कायम की गई, जिस कारण मौके पर विकासकर्ता की अतिरिक्त भूमि निकली जिसकी मौका फर्द रिपोर्ट पत्रावली के पृ.सं. ....../सी पर संलग्न है। उक्त मौका फदर्ज रिपोर्ट में अनुमोदित मानचित्र व मौका अनुसार भिन्नता पाई गई जिसके कारण उक्त योजना का पीटी सर्वे करवाया गया। इस आधार पर योजना का संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया जिसमें मौके अनुसार योजना में अतिरिक्त नये भूखण्ड संख्या बी–198–ए, बी–224–ए बी–228–ए एवं बी, बी–231–ए, बी–232–ए, सृजित किये गये है।

योजना सीमा कायम करने एवं सीमा पर चारदीवारी करने के पश्चात संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है जो कि योजना के 60 : 40 के अनुपात में है। इस प्रकार योजना में गुजर रही 160 फीट

रोड़ सम्पूर्ण उपलब्ध हो रही है तथा भूखण्ड संख्या बी–223 से बी–226 तक बी–235 से बी–238 तक के भूखण्डों को समान क्षेत्रफल एवं समान 160 फीट रोड़ पर अनुमोदित मानचित्र अनुसार रखते हुये सम्पूर्ण 160 फीट रोड़ पर जगह उपलब्ध करवाई गई है जिसकी जांच राजस्व अमीन द्वारा पत्रावली नोटशीट के पैरा 219/एन पर की गई है जो कि सही पायी गई है। ग्राम रामनगरिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 79/0.33, 80/0.08, 81/0.56, 82/0.01, 83/0.87, 84/0.03, 85/372/0.02, 116/373/0.08, 87/0.45, 91/0.06, 92/0.52, 96/0.76, 97/0.15, 98/374/0.09, 88/0.01, 89/0.91, 93/0.47, 94/0.27, 95/0.43, 101/0.87, 111/0.09 कुल किता 21 रकबा 7.06 हैक्टेयर एवं ग्राम महल तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 577/0.06, 578/0.15, 579/0.14, 583/0.47, 584/0.27, 580/0.12, 581/0.29, 582/0.03, 562/0.58, 632/0.94, 634/0.08 कुल किता 11 रकबा 3.13 हैक्टेयर भूमि की 90बी निर्णय दिनांक 19.04.2002 को किया गया है परन्तु खसरा नम्बर 577 का कुछ भाग खातेदार के स्वामित्व में नही है व जविप्रा के नाम दर्ज है। इस सम्बन्ध में खातेदार द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसके स्वामित्व सम्बन्धी कार्यवाही जोन में प्रक्रियाधीन है, उक्त भूमि स्वामित्व में आने पर ही लीजडीड की कार्यवाही की जावेगी जिसके सम्बन्ध में राजस्व रिपोर्ट पैरा 219/एन पर अंकित है। योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है:–

1. आवासीय क्षेत्रफल	72759.02 वर्ग गज	59.35 प्रतिशत
2. कार्मिशियल	794.44 वर्ग गज	0.65 प्रतिशत
3. पार्क	574.79 वर्ग गज	0.47 प्रतिशत
4. सड़क क्षेत्रफल	48461.75 वर्ग गज	39.53 प्रतिशत
कुल योग	122590.00 वर्ग गज	100 प्रतिशत

2. पूर्व में योजना से वंचित रहे खसरा नम्बर 562 रकबा 0.05 व 633 रकबा 0.01 हैक्टेयर का 160 फीट रोड़ में निःशुल्क समर्पण किया गया है। इस हेतु खातेदार द्वारा इकरारनामा, घोषणा पत्र, शपथ पत्र, समर्पणनामा व समझौता पत्र प्रस्तुत किया गया है जो इस योजना में सम्मिलित किया जाना है।

योजना की 160 फीट रोड़ का मौके पर उपलब्ध ना होने पाने की स्थिति में एन.आर.आई चौराहे से गोनेर 300 फीट रोड़ का सीधा पहुंच मार्ग उपलब्ध नही हो पा रहा है। योजना की 160 फीट रोड़ एन.आर.आई चौराहे से गोनेर 300 फीट रोड़ को जोड़ती है।

अधिशाषी अभियंता जोन–9 के द्वारा दिनांक 03.04.2018 से इस रोड़ के निर्माण का प्रयास जारी है जिसका विवरण पत्रावली नोटशीट के पैरा 122–222/एन पर अंकित है। परन्तु जगह उपलब्ध नही होने की स्थिति में रोड़ बनाना संभव नही हो पा रहा है। निजी खातेदारी की योजना बैंक ऑफिसर्स कैम्पस बी ब्लॉक का संशोधित मानचित्र अनुमोदन की अनुशंषा की जाती है ताकि जविप्रा कमिटमेंट्स पर भी असर ना पड़े और 160 फीट रोड़ अलाईमेंट अनुमोदित लीजडीड व मानचित्रानुसार रखा जाना है। जिससे 160 फीट रोड़ के अलाईमेंट व संशोधित मानचित्र के अनुमोदन हेतु पत्रावली ए.सी.टी.पी.बी.पी.सी. (एलपी) को भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि मौके पर कुछ भाग को छोडकर शेष भाग में 160′ एवं 80′ रोड निर्मित है। योजना मानचित्र में अंकित उक्त सडकों की स्थिति एवं जोनल प्लान व सेक्टर प्लान की अलाईमेंट में भिन्नता है। सडकों के दोनों ओर स्थित भूखण्डों के पट्टे जारी किये जा चुके है। अतः योजना मानचित्र में अंकित अनुसार ही उक्त सडकों का अलाईमेंट रखा जावे।

अतः समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव अनुसार योजना मानचित्र अनुसार निर्धारित 160′ व 80′ सडकों का अलाईमेंट में संशोधन किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई। **साथ ही उक्त रोड के अलाईमेंट को जोन सहायक नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा में जोनल प्लान में अंकन करवाया जाना सुनिश्चित किया जाये ताकि इसी अलाईमेंट के अनुरूप भविष्य में प्राप्त होने वाले प्रकरणों में कार्यवाही की जा सके।**

एजेण्डा संख्याः–6–जोन–11 (281 / 28.05.2020)

विषयः–ग्राम बालमुकुन्दपुरा उर्फ नाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 279 रकबा 0.207444 हैक्ट. ख.नं. 279 / 2 रकबा 0.210843 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.418287 हैक्ट. भूमि पर (वाणिज्य) पेट्रोल पम्प (Fuel Station) एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः– प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100203 के द्वारा ग्राम बालमुकुन्दपुरा उर्फ नाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 279 रकबा 0.207444 हैक्ट. ख.नं. 279 / 2 रकबा 0.210843 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.418287 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश (वाणिज्य) पेट्रोल पम्प हेतु दिनांक 21.11.2019 को पारीत किया जा चुका है, जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 45 / सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– पैरा 10 / एन के अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर व शेष ग्रामीण है।(प्रति संलग्न 48 / सी)
3. मास्टर प्लान 2025 / जोनल प्लान 16:– मास्टर विकास योजना 2025 / जोनल प्लान 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 (HIZ) आवासीय है तथा 90मीटर सड़क के पश्चात 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर दर्शित है, जिसमें (वाणिज्य) पेट्रोल पम्प (Fuel Station) गतिविधि अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 35 व 36 / सी)
4. पहुच मार्गः– आवेदक की भूमि एन.एच.8 (जयपुर–अजमेर हाईवे) पर स्थित है, जिससे पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।(प्रति संलग्न 34 / सी)
5. गूगल अर्थ प्लानः– उक्त भूमि गूगल अर्थ प्लान पृष्ठ 34 / सी पर संलग्न है।
6. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 37 / सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज एवं 90ए आदेश के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	(वाणिज्य) पेट्रोल पम्प (Fuel Station) एकल पट्टा	1910.37
2.	प्लानटेशन कोरिडोर से प्रभावित क्षेत्रफल	1349.91
3.	90 मीटर रोड (NH-8)से प्रभावित क्षेत्रफल	922.59
	कुल क्षेत्रफल	4182.87

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तुत प्रकरण 4000 वर्गमीटर से कम है। अतः समस्त पट्टा विलेख जविप्रा स्तर से किया जाना है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने के कारण 5 प्रतिशत समतुल्य राशी जमा की जानी प्रस्तावित है।
- प्लानटेंशन बैल्ट के संबध में राज्य सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–द्वितीय दिनांक 25.3.2013 अनुसार प्लाटेंशन कोरिडोर का स्वामित्व आवेदक का रहेगा व प्लानटेंशन कोरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जायेगा व सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावेगी।
- प्रस्तावित भूमि जयपुर–अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। जिसमें 90 मीटर का मुख्य मार्ग एंव 30–30 मीटर का प्लानटेशन कोरीडोर प्रस्तावित है। 90 मीटर रोड़ में जाने वाली आवेदक की भूमि 922.59 वर्गमीटर का प्रार्थी द्वारा निःशुल्क समर्पित की गई है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा जानी प्रस्तावित हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण पेट्रोल पम्प (Fuel Station) एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि बीपीसी एलपी की 278वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 में प्रश्नगत भूमि पर (वाणिज्य) पेट्रोल पम्प (Fuel Station) एकल पट्टा सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। जिसमें से प्रमुख बिन्दु– "नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(44)नविवि/3/2009/पार्ट II दिनांक 20.04.2017 के अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु आवश्यक गहराई के पश्चात् 30 मीटर गहराई के पश्चात् 30 मीटर की वृक्षारोपण पट्टी रखा जाना अनिवार्य होगा। राजमार्ग से प्रश्नगत भूखण्ड तक प्रवेश व निकास 12 मीटर चौडा रखा जावे" था । आवेदक द्वारा पुनः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प हेतु आवश्यक भूमि छोडने के पश्चात् 30 मीटर की वृक्षारोपण पट्टी तक पहूंच हेतु पृथक से 12 मीटर भूमि छोडना संभव नहीं है। आवेदक द्वारा रिलायंस ग्रुप द्वारा दोनों ओर 12 मीटर प्रवेश व निकास हेतु भूमि छोडते हुये तैयार किया गया साईट प्लान संलग्न किया गया है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् जोन के प्रस्ताव निम्न शर्तों के साथ का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. पेट्रोल पम्प हेतु निर्धारित भूखण्ड में से प्लांटेशन कोरीडोर की भूमि हेतु 12 मीटर चौडाई का पहूंच मार्ग उपलब्ध कराया जावेगा, जिसमें किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं किया जावेगा।

2. भूखण्ड के अग्र सैटबैक MoRTH के प्रावधानानुसार रखने होगें।
3. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
4. भूखण्ड पर पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार देय होगें।
5. प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./उपविभाजन/पुर्नगठन/विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
6. एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 8.2.2 के उपबिन्दु (ज) के अनुसार पेट्रोल पम्प भूखण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य जिला सडक/अन्य जिला सडक पर स्थित होने पर सबंधित एजेन्सी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/पी.डब्ल्यूडी से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जावे।

एजेण्डा संख्याः—7—जोन—11 (281/28.05.2020)

विषयः— मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरार्थ श्री नितेश अग्रवाल द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मंगलम ग्रांड सिटी ई ब्लॉक के भूखण्ड संख्या ई—23 से ई—30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्ग गज एवं मुख्य व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 3345.96 वर्ग गज का रिप्लानिंग कर योजना मानचित्र में संशोधन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः—

1. 90बी/90एः— योजना की 7.37 हैक्ट. भूमि के 90बी के आदेश प्रकरण संख्या 88/2008 दिनांक 26.4.2010 को जारी किये गये है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 80—82/सी पर संलग्न है। उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है जिसकी फोटो प्रति पृष्ठ संख्या 164/सी पर संलग्न है।
2. निजी खातेदार मैसर्स लैण्डमार्क एग्जिम प्रा.लि. एवं सूलजा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. द्वारा प्रस्तुत निजी खातेदारी आवासीय योजना गार्डन एस्टेट ब्लॉक—ई का अनुमोदन आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 9.6.2011 को किया गया है। उक्त योजना को जरिये विक्रय पत्र मंगलम बिल्ड डललपर्स प्रा.लि. द्वारा क्रय कर गार्डन एस्टेट ब्लॉक—ई को संशोधित कर मंगलम ग्रांड सिटी ई—ब्लॉक प्रस्तुत किया गया है।
3. निजी खातेदारी योजना मंगलम ग्रांड सिटी ई—ब्लॉक की संशोधित जेडएलसी दिनांक 20.12.2013 को हो चुकी है, जिसका अनुमोदन श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 23.1.2014 को किया जा चुका है। अनुमोदित योजना मानचित्र पृष्ठ संख्या 167/सी पर संलग्न है।
4. आवेदक द्वारा दिनांक 19.8.2019 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मंगलम ग्रांड सिटी—ई—ब्लॉक, ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के भूखण्ड संख्या ई—23 से ई—30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्गगज एवं मुख्य व्यावसायिक भूखण्ड संख्या—1 क्षेत्रफल 3345.96 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 6279.24 वर्गगज अनुमोदित है, को वर्तमान में रियल एस्टेट सेक्टर में काफी आर्थिक मंदी होने एवं उक्त बड़े भूखण्डों की मार्केट में डिमाण्ड ना होने के कारण समय की आवश्यकतानुसार भूखण्डों को छोटे—छोटे सामान्य आवासीय भूखण्ड सृजित कर मानचित्र में संशोधन कर अनुमोदन करवाना चाहता है।
5. मंगलम द्वारका (मंगलम ग्रांड सिटी—ई विस्तार—1) के भूखण्ड संख्या ई—23 से ई—30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्गगज की लीजडीड जारी है एवं मुख्य व्यावसायिक भूखण्ड संख्या—1 क्षेत्रफल 3345.96 वर्गगज की

लीजडीड जारी नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र (पृष्ठ संख्या 320/सी) अनुसार उक्त भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्गगज भूमि किसी भी व्यक्ति को बेचान/हस्तांतरण नहीं किया गया है एवं भूखण्ड कम्पनी के स्वामित्व में है।

6. पैरा 257/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–30 रिक्त है।
7. मास्टर प्लान 2011:– आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण है।
8. मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान–16:– मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास प्लान–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय यू–2 आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।
9. गूगल प्लानः– आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 322/सी पर संलग्न है।
10. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 273/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए संशोधन के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

प्रयोजन	**पूर्व अनुमोदित मानचित्र क्षेत्रफल व. मी.**	**प्रतिशत**	**नव प्रस्तावित मानचित्र क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
आवासीय	**43539.59**	**49.40**	**42856.31**	**48.62**
सुविधा क्षेत्र	4670.75	5.30	4670.75	5.30
खुदरा व्यावसायिक	1680.70	1.90	1680.70	1.90
ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	2381.20	2.70	2381.20	2.70
व्यावसायिक	**3345.96**	**3.80**	**2359.85**	**2.68**
सडक	**29858.02**	**33.88**	**31537.41**	**35.78**
200फीट सेज रोड से प्रभावित क्षेत्रफल	2214.96	2.52	2214.96	2.52
भविष्य विस्तार	438.22	0.50	438.22	0.50
कुल योग	88129.40	100.00	88139.40	100.00

<u>जोन के प्रस्तावः–</u>

- प्रस्तावित भूमि मौके पर रिक्त है।
- मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक के अनुमोदित मानचित्र में अनुमोदित भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्गगज को संशोधन कर छोटे आवासीय भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–26, ई–26–ए, ई–26–बी, ई–26–सी, ई–27 से ई–30, ई–30–ए, ई–30–बी, ई–30–सी, ई–30–डी, ई–30–ई, ई–30–एफ, ई–30–जी, ई–30–एच, ई–30–आई, ई–30–जे एवं मुख्य व्यावसायिक भूखण्ड संख्या–1 क्षेत्रफल 3345.96 वर्गगज को संशोधन कर छोटे आवासीय भूखण्ड संख्या ई–12–ए से ई–12–ई एवं ई–1–ए से ई–1–एफ कुल 32 भूखण्ड नवसृजित किये गये है।
- भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–30 की लीजडीड उक्त योजना संशोधन प्रस्ताव अनुमोदन उपरान्त जविप्रा में समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण "मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक आवासीय योजना के भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्गगज को संशोधन कर छोटे आवासीय भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–26, ई–26–ए, ई–26–बी, ई–26–सी, ई–27 से ई–30, ई–30–ए, ई–30–बी, ई–30–सी, ई–30–डी, ई–30–ई, ई–30–एफ, ई–30–जी, ई–30–एच, ई–30–आई, ई–30–जे एवं मुख्य व्यावसायिक भूखण्ड संख्या–1 क्षेत्रफल 3345.96 वर्गगज को संशोधन कर छोटे आवासीय भूखण्ड संख्या 61–ए से 61–एफ एवं ई–12–ए से ई–12–ई कुल 32 भूखण्डों का संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक द्वारा योजना के भूखण्ड संख्या ई–23 से ई–30 कुल क्षेत्रफल 2933.28 वर्ग गज एवं मुख्य व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 3345.96 वर्ग गज की रिप्लानिंग कर कुल 32 आवासीय भूखण्ड सृजित किये गये है। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. रिप्लानिंग के भूखण्ड संख्या ई–23, ई–30 ई–30–सी के साईड में 10'–0" चौडी लेन दर्शाई गई है। भूखण्ड संख्या ई–23 को विलोपित कर 10'–0" चौडी लेन के स्थान पर 30'–0" चौडी सडक रखते हुये शेष भूमि को भूखण्ड संख्या ई–24 में समायोजित किया जावे।
2. भूखण्ड संख्या ई–30डी, व ई–30सी के साईड में 10'–0" चौडी लेन को विलोपित कर भूखण्ड संख्या ई–30डी व ई–30सी में समायोजित किया जावे।
3. प्रकरण में नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जावे।
4. भूखण्डों पर पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार देय होगें।
5. प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण / बी.एस.यू.पी. / उपविभाजन / पुर्नगठन / विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–8–जोन–11 (281 / 28.05.2020)

विषयः–मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरार्थ श्री नितेश अग्रवाल द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मंगलम ग्रांड सिटी ई ब्लॉक विस्तार के भूखण्ड संख्या ई–280 से ई–287 कुल क्षेत्रफल 3337.68 वर्ग गज की रिप्लानिंग कर योजना मानचित्र में संशोधन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90बी / 90एः– योजना की 4.67 हैक्ट. भूमि के 90ए के आदेश प्रकरण संख्या 6 / 2014 दिनांक 12.9.2014 को जारी किये गये है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 126–127 / सी पर संलग्न है। योजना की 0.86 हैक्ट. भूमि के 90बी के आदेश प्रकरण संख्या 88 / 2008 दिनांक 26.4.2010 को जारी किये गये है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 128–130 / सी पर संलग्न है। उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है जिसकी फोटो प्रति पृष्ठ संख्या 167–172 / सी पर संलग्न है।

2. निजी खातेदारी मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक विस्तार, ग्राम महापुरा व चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास तहसील सांगानेर का अनुमोदन आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 1.5.2015 को किया गया है।

3. आवेदक द्वारा दिनांक 19.8.2019 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक विस्तार, ग्राम महापुरा एवं चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास तहसील सांगानेर के भूखण्ड संख्या ई–280 से ई–287 कुल क्षेत्रफल 3337.68 वर्गगज अनुमोदित है, को वर्तमान में रियल एस्टेट सेक्टर में काफी आर्थिक मंदी होने एवं उक्त बड़े भूखण्डों की मार्केट में डिमाण्ड ना होने के कारण समय की आवश्यकतानुसार भूखण्डों को छोटे–छोटे सामान्य आवासीय भूखण्ड सृजित कर मानचित्र में संशोधन कर अनुमोदन करवाना चाहता है।(पृष्ठ संख्या 247/सी)

4. मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक विस्तार के भूखण्ड संख्या ई–283 की लीजडीड जारी है एवं भूखण्ड संख्या ई–280, ई–281, ई–282, ई–284, ई–285, ई–286, ई–287 की लीजडीड जारी नहीं है।

5. मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक विस्तार के भूखण्ड संख्या ई–283 की लीजडीड श्रीमती रिद्धी जैन पत्नी श्री मयंक झांझरी को जारी की गई है। श्रीमती रिद्धी जैन द्वारा उक्त योजना/भूखण्ड संख्या ई–283 में संशोधन किये जाने की सहमति प्रस्तुत की है।(पृष्ठ संख्या 251/सी)

6. आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र (पृष्ठ संख्या 247/सी) अनुसार ई–280, ई–281, ई–282, ई–284, ई–285, ई–286, ई–287 की भूमि किसी भी व्यक्ति को बेचान/हस्तांतरण नहीं किया गया है एवं भूखण्ड कम्पनी के स्वामित्व में है।

7. पैरा 206/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या ई–280 से ई–287 कुल क्षेत्रफल 3337.68 वर्गगज रिक्त है।

8. मास्टर प्लान 2011:– आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण है।(पृष्ठ संख्या 255/सी)

9. मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान–16:– मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास प्लान–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय यू–2 आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।(पृष्ठ संख्या 254/सी व 256/सी)

10. गूगल प्लानः– आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 253/सी पर संलग्न है।

11. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 248/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए संशोधन के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

प्रयोजन	पूर्व अनुमोदित मानचित्र क्षेत्रफल व. मी.	प्रतिशत	नवप्रस्तावित मानचित्र क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
आवासीय	**29511.02**	**47.17**	**28891.72**	**46.18**
ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1550.17	2.48	1550.17	2.48
खुदरा व्यावसायिक	655.47	1.05	655.47	1.05
सुविधा क्षेत्र	6615.61	10.57	6615.61	10.57

पार्क	3124.91	5.00	3124.91	5.00
सडक	21100.87	33.73	**21720.17**	**34.72**
कुल योग	62558.05	100.00	62558.05	100.00

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तावित भूमि मौके पर रिक्त है।
- मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक विस्तार के अनुमोदित मानचित्र में अनुमोदित भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या ई–280 से ई–287 कुल क्षेत्रफल 3337.68 वर्गगज को संशोधन कर छोटे आवासीय भूखण्ड संख्या ई–280, ई–281, ई–282, ई–283, ई–283–ए, ई–283–बी, ई–283–सी, ई–283–डी, ई–284, ई–285, ई–286, ई–287, ई–287–ए, ई–287–बी, ई–287–सी, ई–287–डी, ई–287–ई, ई–287–एफ, ई–287–जी, ई–286–एच, ई–285–आई, ई–284–जे, ई–285–के, ई–284–एल कुल 24 भूखण्ड नवसृजित किये गये है।
- एल.टी.लाईन / एच.टी.लाईन से प्रभावित भूखण्डों का पट्टा एल.टी.लाईन / एच.टी.लाईन हटाने के पश्चात दिया जाना प्रस्तावित है।
- भूखण्ड संख्या ई–283 की लीजडीड उक्त योजना संशोधन प्रस्ताव अनुमोदन उपरान्त जविप्रा में समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण "मंगलम ग्रांड सिटी–ई–ब्लॉक विस्तार आवासीय योजना के अनुमोदित भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या ई–280 से ई–287 कुल क्षेत्रफल 3337.68 वर्गगज को संशोधन कर छोटे आवासीय भूखण्ड संख्या ई–280, ई–281, ई–282, ई–283, ई–283–ए, ई–283–बी, ई–283–सी, ई–283–डी, ई–284, ई–285, ई–286, ई–287, ई–287–ए, ई–287–बी, ई–287–सी, ई–287–डी, ई–287–ई, ई–287–एफ, ई–287–जी, ई–286–एच, ई–285–आई, ई–284–जे, ई–285–के, ई–284–एल कुल 24 भूखण्डों का संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्या ई–280 से ई–287 कुल क्षेत्रफल 3337.68 वर्ग गज की रिप्लानिंग कर कुल 24 आवासीय भूखण्ड सृजित किये गये है। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ रिप्लानिंग कर संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जावे।
2. भूखण्डों पर पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार देय होगें।
3. प्रकरण से सवंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण / बी.एस.यू.पी. / उपविभाजन / पुर्नगठन / विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–9–जोन–11 (281/28.05.2020)</u>

विषयः–आवेदक दिलीप बैद एच.यू.एफ. कर्ता श्री दिलीप बैद पुत्र श्री आनन्दमल बैद निवासी–12 तख्तेशाही रोड, जयपुर के द्वारा ग्राम चिरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 292/1 रकबा 0.14 हैक्ट. ख.नं. 293/1 रकबा 2.39 हैक्ट. ख.नं. 294 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 296 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 297 रकबा 0.14 हैक्ट. ख.नं. 298 रकबा 0.17 हैक्ट. ख.नं. 299/1 रकबा 0.79 हैक्ट. ख.नं. 293/523 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 287/1 रकबा 0.95 हैक्ट. ख.नं. 288 रकबा 0.10 हैक्ट. ख.नं. 289 रकबा 0.64 हैक्ट. ख.नं. 290/1 रकबा 0.43 हैक्ट. ख.नं. 291 रकबा 0.06 हैक्ट. कुल किता 13 कुल रकबा 5.94 हैक्ट. औद्योगिक (एकल पट्टा) एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–बीः– प्रकरण संख्या 35/2009 के द्वारा ग्राम ग्राम चिरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 292/1 रकबा 0.14 हैक्ट. ख.नं. 293/1 रकबा 2.39 हैक्ट. ख.नं. 294 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 296 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 297 रकबा 0.14 हैक्ट. ख.नं. 298 रकबा 0.17 हैक्ट. ख.नं. 299/1 रकबा 0.79 हैक्ट. ख.नं. 293/523 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 287/1 रकबा 0.95 हैक्ट. ख.नं. 288 रकबा 0.10 हैक्ट. ख.नं. 289 रकबा 0.64 हैक्ट. ख.नं. 290/1 रकबा 0.43 हैक्ट. ख.नं. 291 रकबा 0.06 हैक्ट. कुल किता 13 कुल रकबा 5.94 हैक्ट. भूमि पर धारा 90बी का अनुज्ञा आदेश औद्योगिक हेतु दिनांक 08.01.2010 को पारीत किया जा चुका है। प्रति पृष्ठ संख्या 31/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– पैरा 13/एन के अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।(प्रति संलग्न 40/सी)
3. मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल प्लान–16:– पैरा 13/एन के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2 HIZ व आंशिक औद्योगिक दर्शित है, जिसमें औद्योगिक गतिविधी अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 39/सी व 42/सी)
4. पहुँच मार्गः– आवेदित भूमि को 60फीट चौडी बी.टी. रोड जो कि कलवाडा (सेज योजना) से बगरू को जाती है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि जोनल प्लान 16 की प्रस्तावित 75 मीटर रोड है जिसमें 75 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 4416.89 व.मी. भूमि को जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है साथ ही Existing Commitment के अनुसार आवेदित भूमि मौके पर 18 मीटर बी.टी. रोड से क्षेत्रफल 3043.01 व.मी. भूमि जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। मौके पर कमिटमेन्ट अनुसार Existing 18 मीटर सडक से प्रभावित 288, 136, 135, 134, 295, 287/2, 290/2, 292/2 की स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज है।
5. गूगल प्लानः– आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 41/सी पर संलग्न है।
6. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 36/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	औधोगिक (एकल पट्टा)	51940.10
2.	75 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	4416.89
3.	18 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	3043.01
	कुल क्षेत्रफल	59400.00

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तुत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से अधिक है। परन्तु पूर्व में धारा 25(1) का प्रकाशन राजस्थान सरकार के गजट के असाधारण अंक में होने के पश्चात समस्त पट्टा विलेख जविप्रा स्तर से जारी किया जाना प्रस्तावित है।
- उक्त भूमि में मौके पर फैक्ट्री संचालित है।
- प्रकरण पूर्व में भू उपयोग परिवर्तन की धारा 25(3) में प्रकाशन करवाये जाने के पश्चात् प्रकरण 25(2) तहत राज्य सरकार को प्रेषित किया गया था, जिसमें राज्य सरकार द्वारा रकबा 5.94 हैक्ट. भूमि का भू उपयोग ग्रामीण क्षेत्र से औद्योगिक प्रयोजनार्थ सक्षम स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात प्रकरण में धारा 25(1) की विज्ञप्ति का प्रकाशन राजस्थान सरकार के गजट के असाधारण अंक में दिनांक 24.12.2009 में प्रकाशित करवाया जा चुका है। अतः प्रकरण में वर्तमान में राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से अधिक है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।
- आवेदित भूमि पर रीको के मापदण्ड देय होंगें।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण औद्योगिक (एकल पट्टा) मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त भूमि का भू–उपयोग उपान्तरण ग्रामीण से औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिनांक 24.12.2009 को किया जा चुका है। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ औद्योगिक एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखवाया जावे।
2. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको के भवन विनियमानुसार देय होगें।
3. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक 3(43)नविवि/13/09 दिनांक 25.02.2009 की बिन्दु संख्या (व) के अनुसार ऐसे समस्त सामान्य प्रकरणों में भू–उपान्तरण की सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् समस्त पट्टा विलेख निकाय स्तर पर जारी किये जा सकेगें। उक्त परिपत्र के अनुसार प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित नहीं किया जावे।

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

<u>एजेण्डा संख्याः–10–जोन–11 (281/28.05.2020)</u>

विषयः–आवेदक दिलीप बैद एच.यू.एफ. कर्ता श्री दिलीप बैद पुत्र श्री आनन्दमल बैद निवासी–डी–139, सावित्री पथ, बापूनगर, जयपुर के द्वारा ग्राम चिरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 137 रकबा 0.39 हैक्ट. ख.नं. 139 रकबा 0.53 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.92 हैक्ट. भूमि पर "कुटीर उद्योग" (एकल पट्टा) एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत।

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. 90–एः– प्रकरण संख्या 422/2018 के द्वारा ग्राम चिरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 137 रकबा 0.39 हैक्ट. ख.नं. 139 रकबा 0.53 हैक्ट. ख.नं. 140 रकबा 1.07 हैक्ट. ख.नं. 142/1 रकबा 0.29 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबा 2.28 हैक्ट. में से खसरा नम्बर 137 रकबा 0.39 हैक्ट. ख.नं. 139 रकबा 0.53 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.92 हैक्ट. भूमि पर धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश औद्योगिक हेतु दिनांक 27.12.18 को पारीत किया जा चुका है। प्रति पृष्ठ संख्या 42/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011ः– पैरा 13/एन के अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।(प्रति संलग्न 63/सी)
3. मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल प्लान–16ः– पैरा 13/एन के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2 HIZ दर्शित है, जिसमें कुटीर उद्योग गतिविधी अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 64/सी व 61/सी)
4. पहुँच मार्गः– आवेदित भूमि Existing Commitment की 60फीट चौडी बी.टी. रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जिसमें 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 492.36 व.मी. एवं जोनल प्लान–16 की प्रस्तावित 75 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 14.76 व.मी. जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है मौके पर कमिटमेन्ट अनुसार Existing 18 मीटर सडक से प्रभावित 288, 136, 135, 134, 295 का स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज है।
5. गूगल प्लानः– आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 62/सी पर संलग्न है।
6. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 60/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	कुटीर उद्योग (एकल पट्टा)	8611.49
2.	18 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	492.36
3.	75 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	14.76
	कुल क्षेत्रफल	9118.61

<u>जोन के प्रस्तावः–</u>

- राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2012 के अनुसार प्रस्तुत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से कम है। अतः समस्त पट्टा विलेख जविप्रा स्तर से जारी किया जाना है।

- मौके पर भूमि रिक्त है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।
- आवेदित भूमि पर रीको के मापदण्ड देय होंगें।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण कुटीर उद्योग (एकल पट्टा) मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग यू–2 HIZ क्षेत्र में स्थित है जिसमें कुटीर उद्योग अनुज्ञेय है। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ **"कुटीर उद्योग"** औद्योगिक एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
2. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको के भवन विनियमानुसार देय होगें।
3. प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./उपविभाजन/पुर्नगठन/विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–11–जोन–11 (281/28.05.2020)

विषयः– मैसर्स त्रिमूर्ति बिल्डहोम प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेश जैन पुत्र श्री भागचन्द जैन की निजी खातेदारी में ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2382, 2383, 2384, 2385, 2412, 2413, 2417/2604, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2437/1, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2451, 2452, 2464/1, 2465/1, 2467/1, 2475, 2460/2682, 2505/2671, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2506/2670, 2504/2659, 2508/2662, 2505/2663, 2508/2661, 2496, 2497, 2505, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540 कुल किता 72 रकबा 26.43 हैक्ट. में अनुमोदित योजना एवं ग्राम दहमीकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2415, 2416, 2417 रकबा 0.90 हैक्ट. एवं ग्राम दहमीकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2425, 2426 कुल रकबा 0.42 हैक्ट. इस प्रकार पूर्व में अनुमोदित योजना के आंशिक भाग एवं नवीन रकबा 1.32 हैक्ट. कुल रकबा 27.75 हैक्ट. भूमि का सम्मिलित करते हुये "सोलिटेयर इण्डस्ट्रियल पार्क" का संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90एः– प्रकरण संख्या 60/12 ग्राम दहमीकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2382, 2383, 2384, 2385, 2412, 2413, 2417/2604, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2437/1, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2451, 2452, 2464/1, 2465/1, 2467/1, 2475, 2460/2682, 2505/2671, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2506/2670, 2504/2659, 2508/2662, 2505/2663, 2508/2661, 2496, 2497, 2505, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540 कुल किता 72 रकबा 26.43 हैक्ट. के आंशिक भाग में संशोधन एवं नवीन 90ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100056 ग्राम दहमीकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2415, 2416, 2417 रकबा 0.90 हैक्ट. निर्णय दिनांक दिनांक 19.8.2019 एवं 90ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100364 ग्राम दहमीकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2425, 2426 रकबा 0.42 हैक्ट. निर्णय दिनांक 22.01.20 उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है। इस प्रकार नवीन रकबा 1.32 हैक्ट. इस प्रकार कुल रकबा 27.75 हैक्ट. भूमि पूर्व में अनुमोदित योजना सोलिटियर इण्डस्ट्रिलय पार्क के आंशिक भाग को सम्मिलित करते हुये नवीन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. पूर्व में उक्त योजना का मानचित्र बी.पी.सी. (एल.पी.) की 192 दिनांक 04.04.13 में अनुमोदित किया जा चुका है तथा उक्त योजना का पूर्व में कैम्प दिनांक 04.10.16 को आयोजित किया जा चुका है। अब आवेदक द्वारा उक्त योजना में कुछ नवीन खसरा नम्बरान् को शामिल करते हुये संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जो कि पृष्ठ संख्या 497/सी पर संलग्न है।
3. मास्टर प्लान 2011ः– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक है। (प्रति संलग्न 517/सी)
4. मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान–16ः– मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास प्लान–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है, जिसमें औद्योगिक योजना अनुज्ञेय है। (प्रति संलग्न 518/सी)
5. जोनल प्लानः– आवेदित भूमि को जोनल प्लान–16 की Existing 30 मीटर सड़क के अनुसार संशोधित किया गया है। (प्रति संलग्न 519/सी)
6. निजी खातेदारी औद्योगिक योजना "सोलिटेयर इण्डस्ट्रियल पार्क" की जेड.एल.सी. दिनांक 13.7.2016 को हो चुकी है, जिसका अनुमोदन श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 1.8.2016 को किया जा चुका है। अनुमोदित योजना मानचित्र पृष्ठ संख्या 494/सी पर संलग्न है।
7. आवेदक द्वारा दिनांक 18.2.20 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि योजना के कुछ भाग में भूखण्ड का शैप सही नहीं होने के कारण एवं रियल एस्टेट सेक्टर में काफी आर्थिक मंदी होने एवं उक्त बड़े भूखण्डों की मार्केट में डिमाण्ड ना होने के कारण समय की आवश्यकतानुसार भूखण्डों को छोटे–छोटे

औद्योगिक भूखण्ड सृजित कर मानचित्र में संशोधन कर अनुमोदन करवाना चाहता है।(पृष्ठ संख्या 496/सी)

8. आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र (पृष्ठ संख्या 510/सी) अनुसार संशोधित मानचित्र में दर्शित भूखण्ड–15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 कुल 8 भूखण्डों को किसी भी व्यक्ति/कम्पनी को फ्लेट /यूनिट का बेचान/आवंटन नहीं किया गया है एवं ना ही बुकिंग के लिये आवंटन/इकरारनामा नहीं किया गया।

9. पैरा 222/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है आवेदित भूमि को जोनल प्लान–16 की Existing 24 एवं 30 मीटर सड़क से सम्पर्क उपलब्ध है।

10. गूगल प्लानः– आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 520/सी पर संलग्न है।

11. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 497/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए संशोधन के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

पूर्व में अनुमोदित क्षेत्रफल विश्लेषणः–

क.सं.	भू उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1	औद्योगिक	**151136.20**	**57.18**
2	आवासीय	7578.54	02.87
3	बहु आवासीय	6156.05	2.33
4	व्यवसायिक	7890.50	2.99
	कुल (1+2+3+4)	172761.29	65.37
5	पार्क	**13375.87**	**5.06**
6	सुविधा क्षेत्र	**13055.45**	**4.94**
7	M.D.P. 2525 Road 30 MTR. सुविधा क्षेत्र	**6475.58**	**2.45**
8	सडक	**58631.81**	**22.18**
	कुल (5+6+7+8)	91538.71	34.63
	कुल योजना क्षेत्र	264300.00	100
	संशोधित क्षेत्रफल गणना		
क.सं.	भू उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1	औद्योगिक	**157761.86**	**56.85**
2	आवासीय	7578.54	2.73
3	बहु आवासीय	6156.05	2.22
4	व्यवसायिक	7890.50	2.84
	कुल (1+2+3+4)	179386.95	64.64
5	पार्क	**14998.39**	**5.41**
6	सुविधा क्षेत्र	**13875.14**	**5.00**
7	M.D.P. 2525 Road 30 MTR. सुविधा क्षेत्र	**4183.35**	**1.51**
8	सडक	**65056.17**	**23.44**
	कुल (5+6+7+8)	98113.05	35.36
	कुल योजना क्षेत्र	277500.00	100.00

जोन के प्रस्तावः–

- सोलिटेयर इण्डस्ट्रियल पार्क के अनुमोदित मानचित्र में अनुमोदित भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 कुल 8 भूखण्डों का क्षेत्रफल 16490.30 वर्गगज को संशोधन कर छोटे औद्योगिक भूखण्ड संख्या–151 से 200 कुल 50 भूखण्ड नवसृजित किये गये है। साथ ही उक्त संशोधित ब्लॉक में पूर्व में अनुमोदित Irregular पार्क व फैसिलिटी इकजाई कर संशोधित कर दिया गया है।
- प्रस्तावित योजना क्षेत्र की संशोधित भूमि मौके पर रिक्त है।

अतः जोन स्तरीय समिति द्वारा सोलिटेयर इण्डस्ट्रियल पार्क के अनुमोदित मानचित्र में अनुमोदित भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 कुल 8 भूखण्डों का क्षेत्रफल 16490.30 वर्गगज को संशोधन कर छोटे औद्योगिक भूखण्ड संख्या–151 से 200 कुल 50 भूखण्डों का संशोधित मानचित्र अनुमोदन की अभिशंषा की जाती है।

अतः जोन स्तरीय समिति द्वारा "सोलिटयर इण्डस्ट्रियल पार्क" के भूखण्डों का संशोधित मानचित्र अनुमोदन की अभिशंषा की जाती है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ पूर्व में अनुमोदित औद्योगिक योजना मानचित्र में संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक से नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जावे।
2. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स रीको के अनुसार देय होगें।
3. योजना में 50 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखा जावे।
4. प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./उपविभाजन/पुर्नगठन/विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–12–जोन–14 (281/28.05.2020)

विषयः–मास्टर प्लान 2025/जोनल प्लान विकास प्लान में ग्राम दादनपुरा तहसील चाकसू के खसरा नं. 149/3, 100/1 किस्म बारानी दोयम के धारा 90–ए के अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रार्थी द्वारा दिनांक 14.09.2017 को नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से ग्राम दादनपुरा तहसील चाकसू के खसरा नंबर 149/3 व 100/1 की भूमि की 90–ए पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया था तथा पुनः आवेदक द्वारा आयुक्त महोदय के समक्ष दिनांक 29.01.2020 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. पैरा 25/एन व 53/एन राजस्व रिकॉर्ड अनुसार ग्राम दादनपुरा तहसील चाकसू के आवेदित खसरा नंबर 149/3 व 100/1 की वर्तमान जमाबंदी के अनुसार किस्म जमीन बारानी दोयम दर्ज रिकॉर्ड है। उक्त खसरा नंबर गत बन्दोबस्त सम्वत् 2008–2022 में गत खसरा नंबर 183 से बने है। गत खसरा नंबर 183

की भूमि का खतौनी बन्दोबस्त 2008–2022 में भू–वर्ग बारानी अलीफ (उत्तम) दर्ज रहा है। अर्थात् आवेदित भूमि का भू–वर्ग सम्वत् 2008 से वर्तमान रिकॉर्ड तक जलोड भूमि भू–वर्ग नहीं रहा है।

3. पैरा 166/एन अनुसार प्रश्नगत भूमि टोंक रोड एन.एच.–12 पर स्थित है तथा मौके पर भूमि रिक्त है तथा मौके पर कोई वाटर बोडी नहीं है व निकट के नाले से दुरी लगभग 180 मीटर है।
4. मास्टर प्लान 2025 में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग इकोलोजिकल जोन के अन्दर G-1 में Drain/River/Water Body दर्शाया गया है तथा मास्टर प्लान 2011 की सीमा क्षेत्र से बाहर स्थित है। पृष्ठ संख्या 95 व 109/सी पर संलग्न है।
5. मास्टर प्लान के वॉल्यूम 04 के बिन्दु संख्या 10.11 इकॉलोजिकल जोन में G-1 के अन्दर The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features. This zone is strictly reserved. Circulation public Utilities, recreational, Heritage protection ventures case only be Considered. in case of conflict the use with respect to ownership as per revenue record G-2 activities shall apply.
6. G-2 ds Note Item 01, 02, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22 and 24 of Permitted use premiss Of Rural Area can be considered by the statutory committee of JDA. प्रति 103–107/सी पर संलग्न है।
7. जयपुर विकास प्राधिकरण की 81वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के निर्णय अनुसार :–
   1. यदि किसी विशिष्ट भूखण्ड में भिन्न भिन्न भू–उपयोग अंकित हो गये है, तो भू–उपयोग का निर्धारण करते समय प्रमुख उपयोग के अनुसार ही उस भूखण्ड का भू–उपयोग मान्य किया जावें।
   2. Typographical error के संबंध में निर्णय लिया कि मानचित्र में भौतिक परिदृश्य को अंकित करने में यदि कोई त्रूटि रह गई हो तो वन विभाग की भूमि व वाटर बॉडीज को राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार सही माना जावें।
   3. बिन्दु संख्या 1, 2 एंव Drafting error हेतु निर्णय लिये जाने के संबंध में प्रकरण की प्रकृति के अनुसार जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) को अधिकृत किया गया है। पृष्ठ संख्या 49/सी पर संलग्न है।
8. मास्टर प्लान 2025/ड्राफ्ट जोनल विकास प्लान में भू–उपयोग में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार संशोधन करवाने हेतु जोन के पत्र कमांक डी–1564 दिनांक 26.04.2018 को सुझाव/आपत्ति भिजवा दी गई है। पृष्ठ सं. 97–98/सी पर संलग्न है।
9. पैरा 149/एन अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के कम में जोन 12 के समान प्रकृति के प्रकरण मैसर्स महिमा रियल स्टेट प्रा.लि. में भूमि मास्टर विकास योजना 2025 में जी–1 (नदी) दर्शित होने के उपरान्त भी बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में दिनांक 31.10.2019 को प्रकरण का अनुमोदन किया गया है। जिसके संबंध में बी.पी.सी.(एल.पी.) द्वारा पैरा 155/एन पर रिपोर्ट की गयी है कि "राजस्व रिकार्ड में भूमि आवेदक (खातेदार) के नाम अंकित होने पर प्राधिकरण की 60वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कम में जारी आदेश कमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान/2012/ डी–1638 दिनांक 12.12.12 के अनुसार

Topographical Error मानते हुये इसे राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खातेदार की भूमि माना जाकर कार्यवाही की गई है।"

10. पैरा 160/एन पर सचिव महोदया एवं पैरा 159/पर निदेशक (आयोजना) महोदय द्वारा प्रकरण में 155/एन द्वारा कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर रखते चूंकि मास्टर प्लान के वॉल्यूम 04 में अंकित पैट्रोल पम्प को जी–2 में स्थापित करने का निर्णय statutory committee के स्तर पर लिया जाता है। अतः प्रकरण 90–ए की कार्यवाही किये जाने से पूर्व पैट्रोल पम्प का तकनीकी अनुमोदन हेतु एजेण्डा नोट तैयार कर समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूमि राजस्व रिकार्ड अनुसार आवेदक के नाम दर्ज है एवं जलोड भूमि भू–वर्ग में स्थित नहीं है। मौके पर कोई वाटर बाडी स्थित नहीं है व निकट के नाले से प्रश्नगत भूमि की दूरी लगभग 180 मीटर है। अतः प्रश्नगत भूमि को जी–1 उपयोग में ना मानते हुये, topographical error मानते हुये राजस्व रिकार्ड अनुसार खातेदार की भूमि माना जाना उचित होगा।

विचार विमर्श पश्चात् समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग यू–2 LIZ निर्धारित करते हुये निम्न शर्तों के साथ 90–ए की स्वीकृति प्रदान करने का निर्णय लिया गयाः–

1. राजस्व रिकार्ड अनुसार खातेदारी भूमि होने के कारण topographical error मानते हुये इसे जोन सहायक नगर नियोजक द्वारा मास्टर प्लान शाखा में जोनल प्लान में अंकन करवाया जाना सुनिश्चित किया जाये।
2. मौके पर प्रश्नगत भूमि पर यदि कोई natural features स्थित हो तो उनको यथावत एवं प्राकृतिक बहाव/Drainage क्षेत्र को संरक्षित रखा रखा जावे।

01/06/2020

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) एवं
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान)

क्रमांकः जविप्रा/स.स./बीपीसी(एल.पी.)/2020/डी– 87 दिनांकः– 02/06/2020

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. वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान) / बीपी जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II / दक्षिण I/II जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

01/06/2020
सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) एवं
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान)