जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 274 वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 को प्रातः 12.00 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. श्रीमति अर्चना सिंह, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री आर. के. विजयवर्गीय, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा जयपुर।
3. श्री राजीव जैन, अतिरिक्त आयुक्त, (प्रशासन) जविप्रा जयपुर।
4. श्री अवधेश सिंह अतिरिक्त आयुक्त, (पीआरएन) जविप्रा जयपुर।
5. श्रीमति रिंकू बंसल, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे :

1. श्रीमति कुंतल विश्नोई	उपायुक्त जोन–1, एवं 14, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री लोकेश कुमार गौतम	उपायुक्त जोन–2 एवं 13, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राकेश कुमार गुप्ता	उपायुक्त जोन–6, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री रामरतन शर्मा	उपायुक्त जोन–7 एवं पीआरएन (दक्षिण–प्रथम) जविप्रा जयपुर।
5. श्री अशोक कुमार योगी	उपायुक्त जोन–8 एवं 11 जविप्रा जयपुर।
6. श्री अबूसुफीयान चौहान	उपायुक्त जोन– 4 एवं 9 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री मनीष फौजदार	उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री गोपाल लाल सैनी	वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जयपुर।
9. श्री मुरलीधर चेजारा	उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री पोद्दार प्रकाश शार्दूल	उप नगर नियोजक, बीपीसी, (एलपी) जविप्रा जयपुर।
11. श्री सीताराम मीणा	उप निदेशक जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री किशन खांडा	सहायक नगर नियोजक जोन–7, जविप्रा, जयपुर।
13. अरबन प्लानर/वास्तुविद	जोन–6,11,12, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–1 (274/11.10.2019)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 273 दिनांक 19.09.2019 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि हेतु एवं गत बैठकों में लिये गये निर्णयो की अनुपालना रिपोर्ट बाबत चर्चा।

कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्याः–2–जोन–4 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर भूमि के ग्रुप हाउसिंग एकल भूखण्ड के उपविभाजित भूखण्ड संख्या जीएच–3 क्षेत्रफल 36399.38 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय योजना "The royal avenue" के मानचित्र अनुमोदन किये जाने के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में से उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच–3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर भूमि पर प्रस्तावित योजना "The royal avenue" के मानचित्र अनुमोदन करने हेतु मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री सुरेश गुप्ता द्वारा आवेदन किया गया (पृ. सं. 286–287/सी)।
2. जविप्रा द्वारा ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर भूमि

का ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा दिनांक 14.08.07 को मैसर्स रेडियेन्ट होटल प्रा. लि. जरिये श्री सुशील कुमार आलुवालिया के पक्ष में जारी किया गया है (पृ. सं. 72/सी)।

3. उपरोक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के उपविभाजन के संबंध में प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की बैठक दिनांक 12.07.19 में रखा गया। बीपीसी (एलपी) के एजेण्डा सं. 3 (269/12.07.19) में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त नियमानुसार उपविभाजन शुल्क व अन्य देय शुल्क लेते हुए भूखण्ड का उपविभाजन करने तथा भूमि का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया है (नोटशीट के पैरा 422–423/एन के अनुसार)

4. संयुक्त शासन सचिव–तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र कमांक प. 1(76)नविवि/जयपुर/2019 जयपुर दिनांक 09.09.2019 (पृ. सं. 275/सी) द्वारा उक्त भूखण्ड का उपविभाजन करने के संबंध में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् इस कार्यालय के पत्र कमांक डी–1945 दिनांक 18.09.19 द्वारा ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर के उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच–3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर का उपविभाजन पत्र (पृ. सं. 283/सी) मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री सुरेश गुप्ता के पक्ष में जारी किया गया।

5. मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री सुरेश गुप्ता द्वारा उपरोक्त उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच–3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर के जविप्रा द्वारा जारी उपविभाजन पत्र मय जारी साईटप्लान जविप्रा में समर्पित करते हुए इस भूखण्ड की भूमि पर आवासीय भूखण्डों की योजना "The royal avenue" प्रस्तावित कर योजना मानचित्र के अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है (पृ. सं. 286–293/सी)।

6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में योजना की सीमा व क्षेत्रफल जविप्रा द्वारा जारी उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच–3 के अनुसार रखते हुए भूखण्डों की प्लानिंग की गई है, जो पृ. सं. 287/सी अनुसार संलग्न है।

7. प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2011 (पृ. सं. 247/सी) के अनुसार नर्सरी औचार्ड दर्शाया गया है, जिसका राज्य स्तरीय कमेटी द्वारा 2 मार्च, 2007 को भू–उपयोग नर्सरी औचार्ड से आवासीय कर दिया गया (पृ. सं. 49/सी अनुसार) एवं मास्टर प्लान 2025 के अनुसार यू–1 क्षेत्र में आवासीय एवं आंशिक भाग का भू–उपयोग Other Recreational दर्शाया गया है, लेकिन प्रस्तावित सम्पूर्ण भूमि का वर्ष 2007 में आवासीय उपयोग हेतु पट्टा जारी है (पृ. सं. 248/सी)

8. प्रस्तावित भूमि प्लानिंग जोन–2/जोनल डवलपमेन्ट प्लान–2 (पृ. सं. 249/सी) के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि में से 30.00 मीटर व 18.00 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त सडकों की स्थिति/अलाईमेन्ट पूर्व में जारी एकल पट्टे व उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच–3 के अनुसार ही प्रस्तावित किये गये है, जिसमें से 18.00 मीटर की चौडी सडक मौके पर निर्मित है।

9. मौका रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना की भूमि की सीमा का मौके पर डिमार्केशन है एवं भूमि रिक्त है। प्रस्तावित क्षेत्र को पंहुच मार्ग जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना रामेश्वरम् कॉलोनी में अनुमोदित 18 मीटर चौडी सेक्टर सडक से प्राप्त होता है।

10. प्रस्तावित योजना मानचित्र (287/सी) के क्षेत्रफल की जांच अनुसार क्षेत्रफल का विवरण निम्नानुसार है :–

क्र. सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व0 मी0)	प्रतिशत
1	आवासीय	19397.53	53.29
2	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1939.44	05.33
3	रिटेल दुकाने	499.85	01.37
	कुल (1+2+3)	**21836.82**	**59.99**
4	पार्क	1820.20	05.00

5	सुविधा क्षेत्र	3640.32	10.00
6	रोड	9102.04	25.01
कुल (4+5+6)		**14562.56**	**40.01**
योजना क्षेत्रफल		36399.38	100.00

11. जविप्रा द्वारा वर्ष 2007 में जारी ग्रुप हाउसिंग के एकल पट्टा/साईटप्लान अनुसार छोडे गये सुविधा क्षेत्र एवं सडकों हेतु छोडे गये क्षेत्रफल को पूर्व अनुसार ही रखा गया है।
12. प्रस्तावित योजना एवं भूखण्डों के सभी पैरामीटर्स टाउनशीप पॉलिसी–2010, एकीकृत भवन विनियम–2017 व मास्टर प्लान–2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में से उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच–3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर भूमि पर प्रस्तावित योजना "The royal avenue" के मानचित्र अनुमोदन करने की अनुशंषा करते हुए उक्त एजेण्डा विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भूमि का वर्ष 2007 में आवासीय पट्टा जारी किया गया जिसे कमिटमेंट मानते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.0 (टेबल 4–ए) एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित किया जावे।**
2. **नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा करवाये जावे।**

एजेण्डा संख्याः–3–जोन– 4(274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/5 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल पट्टे के अनुमोदन के सबधं में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/5 क्षेत्रफल 0.10 है0 भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्री आलोक कोटावाला पुत्र श्री हरिदास कोटावाला द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)।
2. नोटशीट के पैरा 13/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/5 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 9/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 21/सी अनुसार की जा चुकी है।
3. ग्राम–दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है0 भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है0 भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/5 का 0.10 है. को आलोक कोटावाला पुत्र हरिदास कोटावाला के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार भू–उपयोग यू–1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 15/सी)। प्रस्तावित

भूमि की स्थिति एवं भू–उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 14/सी अनुसार की जा चुकी है।

5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान–11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सडक प्रस्तावित है (पृ. सं. 13 व 14/सी), जिसके अनुसार सडक की भूमि छोडते हुए साईटप्लान प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 11/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 12/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 7/एन पर क0 अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/5 ग्राम दुर्गापुरा, तह0 सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगढी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 11/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंहुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।

7. **क्षेत्रफल विश्लेषणः**–पृष्ठ संख्या 21/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क0 अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौडी सड़क में निहित क्षेत्रफल	375.18
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1–2)	**624.82**

8. **जोन का प्रस्ताव**

I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियंता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।

II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।

III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सडक से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।

IV. आवेदित भूमि के सामने सडक क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

V. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी–2010 एवं एकीकृत भवन विनिमय 2017 के अंतर्गत की गई है।

VI. आवासीय एकल पट्टा मे वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होगे।

VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद–विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 5/सी पर संलग्न है।

VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके है, जिनकी प्रति पृ. सं. 17/सी से 20/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श एजेण्डा नोट में उल्लेखित शर्तों की पालना करते हुये आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्याः—4—जोन—6 (274/11.10.2019)

विषयः— ग्राम झोटवाडा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 357 एवं 358 क्षेत्रफल 3300.00 वर्ग गज का नियमन कर पट्टा जारी करने के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः—

1. श्री अनिल शेखावत पुत्र श्री गुंलाब सिंह शेखावत एवं श्रीमती मनोरमा शेखावत पत्नी श्री अनिल शेखावत निवासी बी—53, यश पथ, तिलक नगर, जयपुर द्वारा ग्राम झोटवाडा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 357 एवं 358 क्षेत्रफल 3300.00 व.ग. का नियमन कर पट्टा जारी करने के सम्बन्ध में आवेदन किया है।

2. उक्त कम में तहसीलदार द्वारा स्वामित्व की जांच की गई। जांच अनुसार खसरा नम्बर 357 रकबा 1 बीघा 01 बिस्वा एवं 358 रकबा 03 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 1 बीघा 04 बिस्वा को ग्राम झोटवाडा को खातेदार विजय सिंह द्वारा दिनांक 27/01/1977 को आवेदकगण श्री अनिल शेखावत पुत्र श्री गुंलाब सिंह शेखावत एवं श्रीमती मनोरमा शेखावत पत्नी श्री अनिल शेखावत को विकय किया गया था। खातेदार विजय सिंह द्वारा दिनांक 27.01.1977 को इकरारनामा/विकय पत्र का निष्पादन आवेदकगण को नही किया गया। (पृ.स. 13—20/सी पर सलग्न है।)

3. चूंकि विजय सिंह की मृत्यु दिनांक 08.09.1990 को होने के उपरान्त विजय सिंह की पत्नी श्रीमति सुमन वर्मा उर्फ सुमित्रा वर्मा बेवा स्व. श्री विजय सिंह द्वारा दिनांक 20.03.1991 को दो अलग—अलग इकरारनामो के द्वारा आवेदकगण के पक्ष में विकय किया गया, जिसमें इकरारनामा पृ.स. 13—20/सी पर सलग्न है। इकरारनामा में सुमन वर्मा द्वारा उल्लेख किया गया है कि मेरे पति विजय सिंह द्वारा दिनांक 27.01.1977 को आवेदकगण को विकय किया है, परन्तु रजिस्ट्री/इकरारनामा निष्पादन नही किया तथा यह भी स्वीकार किया कि मेरे पति एवं आवेदकगण के घनिष्ठ सम्बन्ध रहे, इसलिये विकय पत्र का निष्पादन नही हो पाया।

4. तहसीलदार जयपुर द्वारा दिनांक 07.10.1991 को राजस्व ग्राम झोटवाडा के खसरा नम्बर 357, 358, 595/2 कुल रकबा 16 बीघा 03 बिस्वा पर खातेदार विजय सिंह पुत्र श्री रामनारायण व शिल्पाचार्य गृ.नि.स.स. द्वारा अनाधिकृत तामीरात कर कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजन करने के आधार पर भू—राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90—ए की उपधारा—1 का उल्लंघन मानते हुए उपधारा—5 के अधीन कार्यवाही करते हुए उक्त भूमि को राज्यहित में निहित मानकर सिवायचक दर्ज करने का आदेश जारी किया गया। पृ.स. 6—8/सी पर सलग्न है। वर्तमान में उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। (प्रति पृ.स. 35/सी पर सलग्न है।

5. विजय सिंह की पत्नी श्रीमति सुमन वर्मा उर्फ सुमित्रा दर्मा द्वारा इकरारनामा दिनांक 20.03.1991 के अनुसार दिनांक 20.11.1993 को दो अलग—अलग पंजीकृत विकय पत्र द्वारा भूमि का बेचान श्री अनिल शेखावत पुत्र श्री गुंलाब सिंह शेखावत एवं श्रीमती मनोरमा शेखावत पत्नी श्री अनिल शेखावत को अविभाजित रूप से किया गया। (पृ.स. 23—32/सी पर एवं पृ.स. 43—54/सी पर स्पष्ट विकय पत्र की प्रति सलग्न है।

6. जविप्रा द्वारा बीपीसी—।। (सीपीसी) की मीटिंग संख्या 14/94 दिनांक 16 जून1994 को शिल्पाचार्य गृ.नि.स.स. द्वारा योजना कल्याण कुंज का मानचित्र उक्त भूमि पर अनुमोदित किया गया जिसमें 3300 व.ग. भूमि जो कि

खसरा नम्बर 357 व 358 में स्थित है, का अनुमोदन नही किया गया। चूंकि खसरा नम्बर 357 एवं 358 की उक्त भूमि खातेदार से आवेदकगण द्वारा रजिस्ट्री से क्रय की गई थी एवं चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल बनी हुई थी। स्पष्टीकरण पृ.स.10–12/सी अवलोकनीय है।

7. आवेदकगण द्वारा मौके का पीटी सर्वे मानचित्र, मास्टर प्लान–2025, जोनल डवलपमेंट प्लान, सेक्टर प्लान, गूगल मैप एवं समिति के अनुमोदित योजना मानचित्र पर अपनी भूमि को दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत कर आवासीय नियमन चाहा गया है।
8. जोनल विकास योजना 05 के अनुसार आवेदित भूमि को प्रस्तावित 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। (स्पष्टीकरण पृ.स. 37/सी पर सलग्न है।)
9. मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भूउपयोग मिश्रित एवं आवासीय है। (पृ.स. 38/सी पर सलग्न है।) एवं मास्टर प्लान 2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग आवासीय है।
10. पृ.स. 37/सी पर सलग्न पी.टी.सर्वे एवं कनिष्ठ अभियन्ता की पैरा 31/एन. पर अंकित मौका रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर क्षेत्रफल 2825.00 व.मी उपलब्ध है एवं जोनल विकास प्लान की 24 मीटर सडक में 32.18 व.मी. भूमि जाने के पश्चात 2793.01 व.मी. (3340.00 व.ग.) भूमि पर आवेदकगण का कब्जा है। अतः सडक से प्रभावित होने वाली भूमि निःशुल्क समर्पण करने के लिये प्रार्थी से समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है।
11. जोन स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसमें विचार विमर्श कर ग्राम झोटवाडा तहसील व जिला जयपुर के आवेदित खसरा नम्बर 357 एवं 358 की भूमि 3300.00 व.ग. का आवासीय नियमन करने हेतु प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) में भिजवाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रकरण में जविप्रा की भूमि एवं खातेदार की भूमि के नियमन की दरों के सबंध में जांच एवं परीक्षण आवश्यक है। अतः इस बिन्दु पर जोन उपायुक्त द्वारा परीक्षण उपरांत आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–5–जोन–7 (274/11.10.2019)

विषयः– राजस्व ग्राम लालरपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 1/207 रकबा 10495.35 वर्ग मीटर भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3–बी के तहत आवासीय योजना वैदिक विला के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. खातेदार घासीराम शर्मा उर्फ घासीलाल पुत्र श्री भौंरी लाल निवासी– गॉधी पथ, लालरपुरा पॉच्यावाला जयपुर के खसरा नम्बर 1/207 रकबा 10495.35 वर्ग मीटर भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 प्रोविजन 3बी के तहत आवासीय योजना "वैदिक विला" के अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तावित भूमि ग्राम लालरपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1/207 रकबा 10495.35 वर्ग मीटर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 प्रोविजन 3बी के तहत जरिये

क्रमांक/प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100043/D-1109 दिनांक 01.07.2019 द्वारा पूर्ण किया जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 48/सी पर संलगन है।

3. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 (24/सी) के अनुसार आवासीय एवं मास्टर विकास योजना 2025 (23/सी) के अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना- 2015 प्रोविजन 3बी के तहत आवासीय प्रयोजन अनुज्ञेय है।
4. प्रस्तावित भूमि सेक्टर 56ए के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि 9.0 मीटर चौडी रोड पर स्थित है। (मानचित्र पृष्ठ सं. 22/सी)
5. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ सं. 25/सी पर संलग्न है।
6. प्रस्तावित भूमि को मौके पर 9.0 मीटर चौडी सड़क से पहूँच मार्ग प्राप्त है। प्रस्तावित योजना क्षेत्र को दर्शाते हुये योजना मानचित्र पृ.सं. 25बी/सी पर संलग्न है।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण (25बी/सी) निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	प्रतिशत
1	सामान्य आवासीय भूखण्ड	333.22	5.04
2	एल.आई.जी. भूखण्ड	2113.58	31.99
3	ई.डब्ल्यू.एस. भूखण्ड़	550.44	8.33
4	रिटेल कॉमर्शियल	248.41	3.76
5	पार्क	330.39	5.00
6	फैसिलिटी	339.57	5.14
7	जोनल प्लान की 12 मीटर रोड़	718.97	10.88
8	योजना की आन्तरिक सड़क	1973.32	29.86
	योग	**6607.90**	**100.00**
9	कब्जे से बाहर का क्षेत्रफल	3887.45	
	कुल योग	**10495.35**	

8. प्रस्तावित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है

अतः उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010, मास्टर प्लान 2025 तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3बी के प्रावधानों के अन्तर्गत आवासीय योजना के मानचित्र अनुमोदन के सबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ बीपीसी एलपी की बैठक में रखे जाने हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत नियमानुसार राशि लेते हुये मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3-बी के प्रावधान के तहत ले-आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। योजना में 50.00 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु स्थल आरक्षित रखा जावें।

एजेण्डा संख्याः-6-जोन-9 (274/11.10.2019)

विषयः- ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के खसरा नं. 600 रकबा 1.30 हैक्टेयर में से 10000 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र में जारी ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा क्षेत्रफल 8697.62 वर्ग मीटर पर प्रस्तावित योजना बालाजी प्रताप नगर एनक्लेव के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रस्तावित भूमि पर दिनांक 7.3.14 को श्री रामस्वरूप पुत्र श्री जगदीश शर्मा एवं श्री मोहित सिंघल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा क्षेत्रफल 8697.62 वर्ग मीटर का जारी किया गया है।
2. वर्तमान में श्री रामस्वरूप पुत्र श्री जगदीश शर्मा एवं श्री मोहित सिंघल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता द्वारा उक्त एकल पट्टे पर आवासीय योजना बालाजी प्रताप नगर एनक्लेव सृजित कर अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है जिसके सम्बन्ध में जारी किये गये ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे को समर्पण करने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि जारी ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे को कही रहन/बेचान नही किया गया है।
3. **90ए**–राजस्व ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के ख.नं. 600 रकबा 1.00 हैक्टेयर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही जरिए प्रकरण संख्या 15/2012 निर्णय दिनांक 15.3.13 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है।
4. मास्टर प्लान 2011–आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 में आवासीय है एवं पब्लिक यूटिलिटी भू उपयोग की सीमा पर स्थित है जिसका आवासीय एकल पट्टा जारी है।
5. **मास्टर प्लान 2025**–आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।
6. **सेक्टर रोड़/पहुंच मार्गः–** आवेदित भूमि सेक्टर प्लान 80 में स्थित है। उक्त भूमि को सेक्टर 80 की 36 मीटर रोड़ से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
7. आवेदित भूमि की स्थिति को गुगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ संख्या 46/सी पर संलग्न है।
8. योजना मानचित्र में कोई एल.टी/एच.टी. लाईन नही गुजरती है।
9. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार हैः–

भू उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
आवासीय क्षेत्रफल	5032.36	57.86
फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल	183.82	2.11
पार्क	508.28	5.85
सड़क क्षेत्रफल	2973.16	34.18
कुल योजना क्षेत्रफल	8697.62	100.00

10. प्रस्तावित भूमि क्षेत्र में सृजित भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन होने के पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल में हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
11. प्रस्तावित भूमि का ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा द्रव्यवती नदी से लगते हुये स्थित है जिसमें द्रव्यवती नदी के निर्माण में एवं द्रव्यवती नदी से लगते हुये निर्मित सड़क जारी पट्टे को प्रभावित करने के कारण आवेदक द्वारा एकल आवासीय पट्टे को योजना हेतु प्रस्तावित किया गया है जिसमें द्रव्यवती नदी की ओर 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गई है। उक्त प्रकरण के समान अन्य प्रकरण ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के ख.नं. 2520, 2521, 2535, 2536 में जारी आवासीय एकल पट्टे को बी.पी.सी.एल.पी. की 262वी बैठक दिनांक 14.02.10 में द्रव्यवती नदी से लगते हुये 60 फीट सड़क का अनुमोदन किया गया है जिसके अनुसार समरूपता रखते हुये द्रव्यवती नदी से लगते हुये 18 मीटर की सड़क योजना में प्रस्तावित की गई है।
12. द्रव्यवती नदी परियोजना के कारण प्रस्तावित भूमि के क्षेत्रफल में हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
13. योजना क्षेत्र में सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित आवासीय योजना में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के भूखण्ड नही रखे गये है इसके लिये नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

प्रकरण के तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.02 एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित की जावे।**
2. **नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।**
3. **योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआइजी के एवज में राशि ली जावे।**
4. **योजना में 50 वर्ग मीटर क्षेत्र ठोस कचरा प्रबंधन हेतु तथा पार्क के क्षेत्र में खेलकूद मैदान हेतु क्षेत्र आरक्षित रखा जावे।**

एजेण्डा संख्याः–7–जोन–9 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम खो नागोरियान तहसील सांगानेर के खसरा नं. 4483/2, 4479, 4489 कुल किता 3 रकबा 1.02 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना शान्ति एलक्लेव के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

90बी– ग्राम खोनागोरियान तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4483/2, 4479, 4489 कुल किता 3 रकबा 1.02 हैक्टे. भूमि की 90बी आवासीय प्रयोजनार्थ प्रकरण संख्या 187/2009 निर्णय दिनांक 21.10.2009 को श्रीमती राधा देवी पत्नी श्री शिवदयाल मीणा के समर्पण के पश्चात 90बी निर्णय पारित किया गया (पृष्ठ संख्या 23/सी)।

- प्रश्नगत प्रकरण मे 1.02 हैक्टेयर की भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ 90बी होने के पश्चात खातेदार श्रीमती राधा देवी पत्नी श्री शिवदयाल मीणा द्वारा उक्त भूमि को दिनांक 09.02.10 के भागीदारी विलेख द्वारा आवेदक मैसर्स बालाजी प्रोपर्टीज एण्ड इन्वेस्टमेंट मे मर्ज हुई जिसका केपिटल डिस्ट्रीब्यूट होने के पश्चात दिनांक 02.011.2018 को पंजीकृत पार्टनरशिप कम रिटायरमेंट डीड पृष्ठ संख्या 7 से 15 निष्पादित हुई। आवेदक फर्म द्वारा मैसर्स बालाजी प्रोपर्टीज एण्ड इन्वेस्टमेंट द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय योजना **"शान्ति एनक्लेव"** के मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

1. **मास्टर प्लान 2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 19/सी)।
2. **मास्टर प्लान 2025** :– आवेदित भूमि एम.डी.पी 2025 अनुसार सैक्टर कॉमर्शियल एवं शेष आवासीय दर्शित है।(पृष्ठ संख्या 18/सी)
3. **जोनल प्लान** :– आवेदित भूमि जोनल प्लान 8 मे स्थित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रमाणित जोनल प्लान मानचित्र की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 17/सी पर संलग्न है।
4. **पहुंच मार्ग** :– प्रस्तावित योजना को मौके पर 90 मीटर सैक्टर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। (संलग्न गुगल मानचित्र पृष्ठ संख्या 21/सी एवं पी.टी.सर्वे योजना मानचित्र प्रति 16/सी)।
5. **क्षेत्रफल विश्लेषण** :– पृष्ठ संख्या 22/सी पर संलग्न मानचित्र पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर निम्न प्रकार है :–

प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्ग मीटर मे)**	**प्रतिशत**
आवासीय क्षेत्रफल	5392.40	51.71%
व्यावसायिक क्षेत्रफल	411.27	3.94%
रिटेल व्यावसायिक क्षेत्रफल	212.10	2.03%
पार्क क्षेत्रफल	533.81	05.12%
सैक्टर रोड क्षेत्रफल	1916.00	18.38%
सडक का क्षेत्रफल	1962.36	18.82%
कुल योजना क्षेत्रफल	**10427.94 वर्ग मीटर**	**100%**

जोन का प्रस्ताव :–

- अमीन/कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट पैरा 10/एन अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।
- प्रस्तावित योजना भूमि क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार है।
- प्रस्तुत योजना मानचित्र मे 20 आवासीय भूखण्ड 03 रिटेल व्यावसायिक दुकानें व 01 व्यावसायिक भूखण्ड सृजित किये गये है तथा 01 पार्क व सोलिड वेस्ट हेतु 50 वर्ग मीटर का भूखण्ड पार्क के क्षेत्रफल मे दर्शाया गया है।
- योजना क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक्स नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
- प्रश्नगत भूमि की 90बी वर्ष 2009 मे आवासीय प्रयोजनार्थ की गयी। वर्ष 2004 मे अनुमोदित सैक्टर प्लान 36 के अनुसार उक्त भूमि 90 मीटर सैक्टर रोड की 45 मीटर चौडाई की सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी से प्रभावित है। सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी मे खातेदार को जविप्रा द्वारा 25 प्रतिशत विकसित व्यावसायिक भूमि के पट्टे दिये जाते है तथा शेष 75 प्रतिशत भूमि जविप्रा के हित मे समर्पित कर दी जाती है। चूंकि उक्त भूमि के लगतू हुए दांतली रेलवे ऑवरब्रिज निर्माणाधीन होने के कारण आवेदक द्वारा 90बी निर्णयानुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की है, मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम नम्बर 2 मे उल्लेखित जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के कार्यवाही विवरण मे दर्शित की **"यातायात के सकल संचालन हेतु प्रस्ताव है कि उक्त ऐसी सभी सडके जिन पर व्यावसायिक भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है ऐसी सडको के जंक्शन पर व आर.ओ.बी./फ्लाई ओवर के दोनो ओर स्थित सडको पर व्यावसायिक भू–उपयोग प्रतिबंधित रहेगा व नियमन भी नही किया जावेगा"**। उक्त आवेदित भूमि के सामने फ्लाई ओवर निर्माणाधीन है इसलिये आवासीय प्रयोजनार्थ योजना प्रस्तावित की गयी है जिसके सम्बन्ध मे निर्णय अपेक्षित है।
- नगरीय विकास विभाग के आदेश 30.07.2015 मे जयपुर विकास प्राधिकरण की सैक्टर सडक को विकसित किये जाने हेतु अवाप्त की गयी भूमि के सम्बन्ध मे जारी आदेश के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "जिन योजनाओं मे 90ए या 90बी की कार्यवाही की जा चुकी है किन्तु पट्टा जारी नही किये गये है। मौके पर योजना मे बसावट नही होने की स्थिति मे यदि सैक्टर रोड हेतु भूमि काम मे ली जाती है तो उन भूखण्डधारियों को जिस आशय की भूमि काम मे ली गयी है उसी आशय की समतुल्य व सममूल्य की शत प्रतिशत भूमि प्रार्थीगणों को दी जावें।
- नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 04.07.12 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार "ऐसे प्रकरण जिसमें तत्समय लागू मास्टर प्लान अथवा स्वीकृत भू–उपयोग के अनुसार 90बी के आदेश प्रसारित किये जा चुके है, लेकिन पट्टा जारी नही हुआ है, उनमें तत्समय के भू–उपयोग अनुसार पट्टा जारी किया जा सकेगा" अंकित है। उक्त आदेश के क्रम मे खातेदार द्वारा सम्पूर्ण भूमि पर मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तुत की गयी है व मास्टर प्लान 2025 के अनुसार सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी के अनुसार योजना मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है।
- जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक/बाहय विकास शुल्क प्रार्थी/आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
- योजना मानचित्र में कोई एल.टी./एच.टी. लाईन नही गुजरती है।
- धारा 90बी की कार्यवाही 1.02 हैक्टे. भूमि की हुई है। अमीन द्वारा खसरा सुपर ईम्पोज एवं मौके के अनुसार योजना का क्षेत्रफल 1.042 हैक्टे. है। अतः नियमानुसार 228 वर्ग मीटर भूमि की राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

  उपरोक्त योजना के अनुमोदन के सम्बन्ध मे प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रस्तावित आवासीय योजना अनुमोदन निम्न शर्तो के साथ किया गयाः–

1. **योजना के तकनीकी विश्लेषण में 228 वर्ग मीटर भूमि धारा 90–बी के क्षेत्रफल से अधिक है जिसकी नियमानुसार राशि ली जावे।**
2. **ईडब्ल्यूएस/एलआइजी भूखण्डों के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।**

एजेण्डा संख्याः–8–जोन–11 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 782 रकबा 0.65 हैक्टेयर, खसरा नं. 480/1770 रकबा 0.01 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 0.66 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3–बी के तहत योजना शारदा रेजीडेन्सी के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः– प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100209 के द्वारा ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर खसरा नं. 782 रकबा 0.65 हैक्ट. ख.नं. 480/1770 रकबा 0.01 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 0.66 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3–बी हेतु दिनांक 06.09.19 को पारीत किया जा चुका है, जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 50/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है।(प्रति संलग्न 30/सी)
3. 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–HIZ दर्शित है, जिसमें आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3–बी अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 33/सी)
4. जोनल प्लानः– आवेदित भूमि को जोनल विकास प्लान प्लानिंग जोन 16 पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न है। जोनल प्लान–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 373 वर्गमीटर भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना है।
5. पहुँच मार्गः– पैरा 13/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि 30फीट W.B.M. से रास्ता प्राप्त होता है। मौके पर उक्त भूमि एल.टी.लाईन से प्रभावित है। आवेदित भूमि को निजी खातेदारी अनुमोदित योजना मंगलम ग्रांड सिटी की अनुमोदित 9 मीटर बी.टी.रोड से लगते हुए खसरा नम्बर 791, 791/1, 782/1, 782/2 द्वारा कुल क्षेत्रफल 1100 वर्गमीटर 9 मीटर पहुँच मार्ग हेतु निःशुल्क समर्पित किया गया है।(पृष्ठ संख्या 42/सी) जिससे आवेदित भूमि को 30 मीटर W.B.M. से रास्ता प्राप्त होता है।
6. गूगल प्लानः– आवेदित भूखण्ड की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शात हुए 31/सी पर संलग्न है।
7. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 33/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)	क्षेत्रफल प्रतिशत
1.	आवासीय	**3467.45**	**52.54**
2.	रिटेल शॉप	**142.38**	**2.15**
3.	पार्क	**330.38**	**5.00**
4.	सुविधा क्षेत्र	**330.69**	**5.01**
5.	सड़क	**2329.10**	**35.30**
	कुल योग	**6600.00**	**100.00%**

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तुत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से कम होने के कारण जविप्रा आदेश क्रमांक प.2 (4)जदिप्रा/ आरएमएण्डसी/मु.आ.योजना/2016/डी–725 दिनांक 19.08.2016 के तहत् एजेण्डा बीपीसी (एल.पी) के समक्ष आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3–बी के तहत योजना "शारदा रेजीडेन्सी" के अनुमोदन की अभिशंषा व अनुमोदन हेतु प्रेषित है।
- आवेदक द्वारा "Development of EWS/LIG houses by private Developer on private land (plotted development in the format upto G + 2 floors" के संबध में प्रार्थी से शपथ पत्र लिया जाना है।

- मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3–बी के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3–बी के तहत योजना "शारदा रेजीडेन्सी" मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत नियमानुसार राशि लेते हुये मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3–बी के प्रावधान के तहत ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। योजना में 50.00 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु स्थल आरक्षित रखा जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–9–जोन–11 (274/11.10.2019)</u>

विषयः– ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास तहसील सांगानेर के खसरा नं. 153 रकबा 0.53 हैक्टेयर, खसरा नं. 160 रकबा 0.23 हैक्टेयर, खसरा नं. 161/2 रकबा 0.0389 हैक्टेयर किता 3 रकबा 0.7989 हैक्टेयर भूमि पर मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–ए के तहत एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन के सबंध में।

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. 90–एः– प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/1000194 के द्वारा ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 153 रकबा 0.53 हैक्ट. ख.नं. 160 रकबा 0.23 हैक्ट. ख.नं. 161/2 रकबा 0.0389 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 0.7989 हैक्ट. भूमि पर धारा 90ए आदेश मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3–ए आवासीय हेतु दिनांक 16.09.2019 को पारीत किया जा चुका है। प्रति पृष्ठ संख्या 133/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है। (प्रति संलग्न 113/सी)
3. 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–HIZ दर्शित है, जिसमें आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोवीजन 3–ए) अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 114 व 112/सी)
4. जोनल प्लानः– आवेदित भूमि को जोनल विकास प्लान प्लानिंग जोन 16 पृष्ठ संख्या 112/सी पर संलग्न है। जोनल प्लान–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से सम्पर्क हेतु आवेदक द्वारा (सेज पुनर्वास योजना) ग्राम चतरपुरा के भूखण्ड संख्या 59बी क्षेत्रफल 135 वर्गमीटर, भूखण्ड संख्या 128ए क्षेत्रफल 180 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 129 क्षेत्रफल 270 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 585 वर्गमीटर भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की गई है। (समर्पणनामा की प्रति पृष्ठ संख्या 129/सी पर संलग्न है एवं मूल लीजडीड पृष्ठ संख्या 137–165/सी पर संलग्न है।)
5. आवेदक द्वारा ग्राम चतरपुरा के भूखण्ड संख्या 59बी क्षेत्रफल 135 वर्गमीटर, भूखण्ड संख्या 128ए क्षेत्रफल 180 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 129 क्षेत्रफल 270 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 585 वर्गमीटर भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय किये गये है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रति पृष्ठ संख्या 21–101/सी पर संलग्न है।)
6. गूगल अर्थ प्लानः– उक्त भूमि गूगल अर्थ प्लान पृष्ठ 111/सी पर संलग्न है।
7. आवेदित क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 115/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर व मौका स्थिति अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)
1.	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोवीजन 3–ए) आवासीय	7891.67
2.	एरिया नोट इन पजेशन	97.36
	कुल	7989.03

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तुत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से कम होने के कारण जविप्रा आदेश क्रमांक प.2(4)जविप्रा/आरएमएण्डसी/मु.आ.योजना/2016/डी–725 दिनांक 19.08.2016 के तहत् एजेण्डा बीपीसी (एल.पी) के समक्ष मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत अफोर्डेबल हॉउसिंग फ्लेट योजना (3ए के अन्तर्गत) अनुमोदन की अभिशंषा व अनुमोदन हेतु प्रेषित है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र एंव शपथ पत्र प्रस्तुत कर मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक F.18(36)UDH/NAHP/2014 PART JAIPUR DATED 03.04.2017 के बिन्दु संख्या 11(O) के अन्तर्गत In the schemes of more than 2 Ha. area proposed under this policy in case single patta 5% facility area is to be surrendered to local Authority for the scheme with area 2 Ha. or less than 2 Ha. either 5% of total area is to be surrendered to local Authority or community hall/livelihood centre or any public and social facility may be created equivalent to 1% of total built up area of EWS/LIG component. Such facilites will be maintained by resident welfare society. उक्त जनरल पैरामीटर्स के कम में आवेदित भूमि में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु सकल निर्मित क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत जन सामुदायिक सुविधा का निर्माण किया जाने हेतु शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
- मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोवीजन 3–ए) के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोवीजन 3–ए) आवासीय 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 पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–ए के तहतएकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदक से नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक एफ.18(36)यूडीएच/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 03.04.2017 के तहत आवेदित भूमि में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सकल निर्मित क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत जन सामुदायिक सुविधा निर्माण हेतु आरक्षित रखा जावे।**
2. **प्रस्तावित भूखण्ड में पैरामीटर मुख्यमंत्री आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–ए के अनुसार रखे जावे।**

एजेण्डा संख्याः–10–जोन–11 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम भांकरोटाकला तहसील सांगानेर के खसरा नं. 2464/1 रकबा 1.22 हैक्टेयर में से रकबा 1.19 हैक्टेयर, 2498/1 रकबा 0.1950 हैक्टेयर में से रकबा 0.0050 हैक्टेयर, 2499/1 रकबा 0.3350 हैक्टेयर में से रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 2502/1 रकबा 0.0050 हैक्टेयर में से रकबा 0.0020 हैक्टेयर, 2504 रकबा 0.33 हैक्टेयर में से रकबा 0.2250 हैक्टेयर, 2503/1 रकबा 0.0050 हैक्टेयर संपूर्ण कुल किता 6 रकबा 1.487 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना "शुभ विला" का योजना मानचित्र अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः—

1 90—एः— प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100092 के द्वारा ग्राम भांकरोटाकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2464/1 रकबा 1.22 हैक्ट. में से रकबा 1.19 हैक्ट ख.नं. 2498/1 रकबा 0.1950 हैक्ट में से रकबा 0.0050 हैक्ट. ख.नं. 2499/1 रकबा 0.3350 हैक्ट. में से रकबा 0.0600 हैक्ट. ख.नं. 2502/1 रकबा 0.0050 हैक्ट. में से रकबा 0.0020 हैक्ट. ख.नं. 2504 रकबा 0.33 हैक्ट. में से रकबा 0.2250 हैक्ट. ख.नं. 2503/1 रकबा 0.0050 हैक्ट. सम्पूर्ण कुल किता 6 कुल रकबा 1.487 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 24.7.2019 एवं संशोधित आदेश दिनांक 2.8.2019 को किया गया है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 2/सी व 40/सी पर संलग्न है। उक्त भूमि पर आवासीय योजना ''शुभ विला'' का संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2 मास्टर प्लान 2011:— आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण है। (प्रति संलग्न 11/सी)

3 मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान—10:— मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास प्लान—10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय यू—1 है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 10 व 12/सी)

4 गूगल प्लानः— आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 41/सी पर संलग्न है।

5 पहुँच मार्गः— आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी आवासीय योजना प्रेम सागर की 40 फीट चौड़ी रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।(पृष्ठ संख्या 8/सी) आवेदित भूमि के सामने के खसरा नम्बर 2464/2 के खातेदार द्वारा भी मौकें पर 12 मीटर सड़क बनाने हेतु सहमति के साथ शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।(पृष्ठ संख्या 39/सी)

6 पैरा 27/एन पर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक द्वारा अंकित बिन्दुवार कमियों की पूर्ति कर आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र पेश किया गया है, जिसके कम में कार्यवाही की गई है।

7 क्षेत्रफल का विश्लेषणः— 14/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :—

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय (97 भूखण्ड)	7741.16	52.06
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.(16 भूखण्ड)	859.16	5.78
3.	खुदरा व्यवसायिक (12 शॉप)	152.75	1.03
4.	पार्क एवं सोलिड वेस्ट मैनेजमेंट क्षेत्र	748.72	5.03
5.	सड़क	5368.21	36.10
	योजना का कुल क्षेत्रफल	14870.00	100.00

जोन के प्रस्तावः—

- प्रस्तावित योजना क्षेत्र की भूमि मौके पर रिक्त है।
- आवेदक द्वारा इन्फोर्मल शॉप्स कुल भूखण्डों के आधार पर दिये गये है।
- अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 3.04.2017 के अनुसार ई.डब्लयू.एस./एल.आई.जी आरक्षित रखा गया है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण ''शुभ विला'' आवासीय योजना 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 के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये प्रस्तावित आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः—11—जोन—12 (274/11.10.2019)

विषयः— ग्राम नींदड तहसील आमेर के खसरा नं. 730 व 3582/730 कुल किता 2 रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि पर गेस्ट हाउस अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः—

प्रकरण संख्या 46/18 के द्वारा ग्राम नींदड, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 730 व 3582/730 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि की 90ए गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ दिनांक 04.05.2018 को खातेदार श्री गोपाल कृष्ण शर्मा पुत्र स्व. श्री भूरा राम शर्मा व श्रीमती भूरी देवी पत्नि श्री गोपाल कृष्ण शर्मा निवासी कालुडा की ढाणी, बड पीपली, सीकर रोड, नींदड, जिला जयपुर के पक्ष में की गई, एवं जविप्रा के नामन्तरण दर्ज हो गया है। आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय है, जिसमें गेस्ट हाऊस अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि को बी.टी.रोड जो लगभग 30 मीटर आर.ओ.डब्ल्यु. से पहुँच उपलब्ध है, जिस पर जोनल प्लान की 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ प्रस्तुत मानचित्र पर खसरा सुपर ईम्पोज अनुरूप क्षेत्रफल विश्लेषण जो निम्न अनुसार है:—

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
गेस्ट हाऊस हेतु देय क्षेत्रफल	1259.98
जोनल प्लान की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	240.02
कुल आवेदित क्षेत्रफल	**1500.00**

जोन के प्रस्तावः—

1. उक्त प्रकरण में आवेदित गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु जोनल प्लान अनुसार 48 मीटर प्रस्तावित सडक के आधार पर ही पूर्व में दिनांक 31.07.18 को जोन स्तरीय समिति की बैठक आयोजित की जाकर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक बीपीसी–बीपी में भिजवाई गई थी, परन्तु इसी सडक पर पूर्व में 30 मीटर सडक चौडाई के आधार पर कमेटमेन्ट किये जा चुके थे। अतः सडक चौडाई में भिन्नता होने के कारण प्रकरण को निर्देशानुसार बीपीसी–एलपी की 263वीं बैठक दिनांक 14.03.2019 में रखा गया जिसमें विचार विमर्श उपरान्त प्राप्त होने वाले नवीन प्रकरणों मे जोनल प्लान अनुसार सडक की चौडाई 48 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया। अतः निर्णय अनुरूप पुनः संशोधित जोन स्तरीय समिति की बैठक आयोजित की गई है।
2. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 30.05.2016 के अनुसार (2 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल का एकल पट्टा योजना में 5 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं हेतु संबंधित निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक है।) उपरोक्त भूमि का क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र 63.00 वर्गमीटर के समतुल्य राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
3. भूखण्ड पर से एल.टी. लाईन गुजर रही है, जिसको हटवाने के पश्चात् ही पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि में से सडक सीमा में निहित होने वाली कुल 240.02 वर्गमीटर भूमि जविप्रा को निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।
5. आवेदक द्वारा खसरा नम्बर 730 व 3582/730 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया है। पटवारी द्वारा की गई तरमीम के अनुसार क्षेत्रफल अधिक आ रहा है। सम्भवत इस कारण पी.टी.सर्वे पर नोट इन पजेशन में दर्शित है, जिस सम्बन्ध में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर राजस्व रिकॉर्ड/पजेशन अनुसार क्षेत्रफल का पट्टा देने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त क्रम में पजेशन के आधार पर ही गणना की गई है, जो राजस्व जमाबन्दी अनुसार ही है।
6. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.06.2012 के अनुसार 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाना है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से कम है, इसलिए प्रकरण में श्रीमान् आयुक्त महोदय, जविप्रा, जयपुर से अनुमोदन पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड जारी की जानी है।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं को मध्येनजर रखते हुए आवेदित **गेस्ट हाउस एकल पटटा** के अनुमोदन के निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श निम्न शर्तों के साथ गेस्ट हाउस (व्यावसायिक) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **व्यावसायिक उपयोग हेतु नियमानुसार राशि ली जावे।**
2. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।**
3. **आवेदित भूमि के उपर से गुजर रही एलटी लाईन हटाने के पश्चात् लीजडीड जारी की जावे।**

एजेण्डा संख्याः–12–जोन–13 (274/11.10.2019)

विषयः– ईडन गार्डन आवासीय योजना के ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों का संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. ईडन गार्डन प्रथम ग्राम मोठूका बास, तहसील–आमेर सीकर रोड पर स्थित निजी खातेदारी योजना बी.पी.सी. (एल.पी.) की 200वीं बैठक दिनांक 23.08.2013 में अनुमोदित की गयी है। उक्त योजना का कुल क्षेत्रफल 214665 वर्गगज है।
2. ईडन गार्डन योजना में 12887.68 वर्गगज में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के 88 भूखण्ड सृजित कर अनुमोदित किये गये है जिसमें आस–पास के खातेदारो द्वारा सीमा विवाद/अतिक्रमण है। कुल 88 भूखण्ड़ो में से विवादित 20 भूखण्ड़ो का छोडकर शेष 68 भूखण्डो को लॉटरी के माध्यम से आवंटित किये जा चुके है। लॉटरी के माध्यम से आवंटित भूखण्ड़ो को यथावत रखा गया है। योजना सीमा/अतिक्रमण से प्रभावित शेष 20 भूखण्ड़ो को पार्क के पास आगे बढ़ाते हुये एक ब्लॉक सृजित किया गया है। पार्क के क्षेत्रफल को यथावत ही रखा गया है व अनुमोदित भूखण्ड संख्या आई–57 व जे–57 तथा आई–59 निजी खातेदार द्वारा अपने स्वयं के भूखण्ड़ो को विलोपित कर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड़ सृजित किये गये है। इस प्रकार निजी खातेदार द्वारा विवादित 20 भूखण्ड़ो को सृजित कर दिया गया है।
3. संशोधित योजना में सीमा के विवादित भूखण्ड़ो के स्थान पर Land Not In Possession अंकित गया है। योजना की गणना अनुसार क्षेत्रफल निम्नानुसार हैः–

क्र.सं.	भू–उपयोग		क्षेत्रफल (व.ग.)	प्रतिशत
1	आवासीय		98063.47	45.68%
2	5 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हाउसिंग क्षेत्रफल		5069.03	2.36%
योग कॉलम संख्या 1 + 2		कुल आवासीय क्षेत्र	103132.50	48.04%
3	व्यावसायिक		8586.60	4.00%
4	व्यावसायिक (जन साथी योजना) फुटकर व्यावसाय हेतु		4295.00	2.00%
5	सडक		54416.24	25.34%
6	सुविधा क्षेत्र (पार्क)		21485.83	10.00%
7	सुविधा क्षेत्र		21554.61	10.07%
8	Land Not In Possession भूमि का क्षेत्रफल		1194.22	0.55%
	योजना का कुल क्षेत्रफल		**214665.00**	**100.00%**

अतः प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत क्षेत्रफल के सबंध में पुनः परीक्षण उपरांत आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया।

एजेण्डा संख्याः–13–जोन–14 (274/11.10.2019)

विषयः– निजी खातेदारी की योजना भास्कर एनक्लेव जे के रिटेल शॉप हेतु आरक्षित क्षेत्र में फुटकर व्यावसायिक की प्लानिंग के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.12.2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर योजना भास्कर एनक्लेव–जे के अनुमोदित रिटेल शॉप क्षेत्र में फुटकर व्यवसायिक प्लानिंग कर मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है।(पृ.सं. 98/सी)
2. आवेदित भूमि की 90(ख) की कार्यवाही प्रकरण संख्या 72/2007 दिनांक 05.10.2007 के द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। जिसकी प्रति पृ.सं. 44/सी पर संलग्न है।
3. निजी खातेदारी की योजना भास्कर एनक्लेव–जे का पूर्व में पैरा 74/एन पर दिनांक 05.02.2009 को अनुमोदन कर कैम्प लग चुका है।
4. योजना भास्कर एनक्लेव–जे के पृ.सं. 64/सी पर संलग्न अनुमोदित मानचित्र अनुसार योजना में रिटेल शॉप हेतु क्षेत्रफल 774.13 व.ग. आरक्षित रखा गया था। प्रश्नगत भूमि को रहन में भी रखा गया है। नियमानुसार आन्तरिक विकास की रिपोर्ट आने के पश्चात पट्टे जारी किये जायेगे। जिस पर आन्तरिक प्लानिंग की गयी है।
5. विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र में प्रस्तावित 60 फीट के लगते हुए आरक्षित रिटेल शॉप क्षेत्रफल 774.13 व.ग. भूमि पर फुटकर व्यवसायिक प्लानिंग कर मानचित्र अनुमोदन हेतु प्लानिंग प्रस्तुत की गयी है।
6. प्रश्नगत भूमि कुल क्षेत्रफल 774.13 व.ग. पर विकासकर्ता द्वारा कुल 13 दुकाने सृजित की गयी है जो निम्नानुसार हैः–

क.सं.	दुकान संख्या	दुकान साईज (फीट में)	क्षेत्रफल (वर्गगज में)
1.	13	10'0" x 10'0"	11.11
कुल योग	13		144.43

अतः प्रकरण में रिटेल शॉप प्लानिंग मानचित्र अनुमोदन बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

विचारणीय बिन्दुः–अनुमोदित ले–आउट प्लान में फुटकर व्यवसायिक ब्लॉक में जोन द्वारा 10'x10' की कुल 13 दुकानों की प्लानिंग की गई है। अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक की राय अनुसार 10'x10' की कुल 14 दुकानों की रि–प्लानिंग की है जो पृष्ठ संख्या 101/सी पर संलग्न है। रिप्लानिंग में अनुमोदित ले–आउट प्लान में दर्शित 10'–0लेनको पार्किंग क्षेत्रफल में किया जावे।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श निम्न शर्तों के साथ पार्ट लें–आउट में 10'x10' की कुल 14 दुकानों की रिप्लानिंग को अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

1. नियमानुसार ले–आउट प्लान संशोधन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।

आयुक्त महोदय की अनुमति से निम्न अतिरिक्त एजेण्डा समिति के समक्ष प्रस्तुत किये गये

अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–1–जोन–1 (274/11.10.2019)

विषयः– भूखण्ड संख्या 132ए, मौजी नगर मालवीय नगर जयपुर का नियमन करने के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

- (1) प्रार्थी श्री देवराज सिंह पुत्र श्री शिवराज सिंह द्वारा भूखण्ड सं. 132ए, क्षेत्रफल 630.00 व.ग. योजना मौजी नगर, मालवीय नगर, जयपुर (श्री हॉउसिंग कॉ–ऑपरेटिव सो.) का नियमन करने हेतु दिनांक 29.09.2015 को नागरिक सेवा केन्द्र क्रमांक 225522 द्वारा आवेदन किया गया।
- (2) श्री मौजी हॉउसिंग कॉ–ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना मौजी नगर के भूखण्ड संख्या 132ए क्षेत्रफल 630.00 व.ग. का आवंटन पत्र/सर्टिफिकेट दिनांक 15.04.1998 को आवेदक के पक्ष में जारी किया गया था।
- (3) आवेदक के उक्त भूखण्ड पर बने निर्माण पर तोडफोड नही करने एवं नियमन करने बाबत माननीय अपीलीय अधिकरण, जविप्रा, जयपुर में रेफरेन्स संख्या 530/2015 देवराज सिंह बनाम जविप्रा, जयपुर प्रस्तुत किया गया। जिस पर माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 05.10.2015 को निम्नानुसार निर्णय पारित किया गया हैः–

01. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नियमन के आवेदन प्रार्थना पत्र एवं छानबीन, जांच पर जब तब जविप्रा प्रशासन द्वारा अंतिम निर्णय न लें तब तक उसके निर्माण में तोडफोड सहित बेदखली की कार्यवाही न की जावें।
02. जविप्रा प्रशासन द्वारा उपरोक्त लिये गये निर्णय की सूचना प्रार्थी को विधि अनुसार दी जावे तब तक उभयपक्ष मौके की स्थिति यथावत रखें।
03. प्रार्थी इस आदेश की आड में नया निर्माण नहीं करें।
04. इस निर्णय की प्रमाणित प्रति सचिव जेडीए को आवश्यक वास्ते कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावें तथा की गई कार्यवाही से इस अधिकरण को आवश्यक रूप से सूचित किया जावे।

(4) उक्त निर्णय की अनुपालना में प्रकरण की जांच की गई, आवेदित भूखण्ड जिन खसरों में स्थित हैं, वह मौजी हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी की खरीदशुदा भूमि थी। नोटशीट के पैरा 23/एन से 28/एन अनुसार उक्त खसरा नम्बर–148 ग्राम झालाना डूँगर, तहसील सांगानेर में भूखण्ड 132–ए मौजी हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी की योजना मौजी नगर में ही स्थित है तथा वर्तमान स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज है। योजना अनुमोदित है, परन्तु अनुमोदित योजना प्लान में भूखण्ड संख्या 132–ए को नहीं दिखाया गया है तथा मौके पर भूखण्ड अवस्थित है। योजना का रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी भूमि रूपान्तरण के आदेश दिनांक 11.05.1984 को जारी किया गया था।

(5) मौका रिपोर्ट नोटशीट के पैरा 49/एन एवं विस्तृत मौका रिपोर्ट पैरा 76/एन जिसके अनुसार मौके पर भूखण्ड अवस्थित है।

तकनिकी तथ्यः–

मौजी हॉउसिंग सोसायटी द्वारा पूर्वोक्त क्रय किए खसरों 70 लगायत 77 व 79 की कुल 73810 व.ग. (24 बीघा 08 बिस्वा) भूमि पर प्रस्तावित योजना का ले–आउट प्लान अनुमोदित कर दिनांक 21.03.1984 को जिलाधीश को भूमि रूपान्तरण हेतु प्रेषित किया गया। अनुमोदित मानचित्र पृ.सं. 147/सी पर संलग्न है। जिसमें आवासीय क्षेत्र 44282 व.ग. (60 प्रतिशत) कुल 137 का भूखण्ड दर्शाया गया। अति. कलक्टर (भूमि रूपान्तरण) द्वारा 110 भूखण्डों के पक्ष में 39814 व.ग. भू–रूपान्तरण का अंतिम आदेश दिनांक 11.5.1984 पारित किया गया। योजना की मौके जांच सर्वेक्षण एवं मास्टर विकास योजना 2025 की सड़कों भू–उपयोग एवं क्षेत्रफल इत्यादि से संबंधित पूर्ण जांच कर स्थिति योजना मानचित्र में अंकित की गई है।

क) खसरा नं. 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 व 79 कुल रकबा 24 बीघा 17 बिस्वा जिसके हाल खसरा नं. 147, 148 ग्राम झालाना डूंगर तह. सांगानेर है, जो मौजी हाउसिंग सोसायटी द्वारा क्रयशुदा है तथा वर्तमान में उक्त खसरा नम्बरान जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त आवेदित भूखण्ड सं. 132ए क्षेत्रफल 630.00 व.ग. मौजी कॉलोनी का ही भाग है।

ख) योजना का अनुमोदन पूर्व में वर्ष 1984 में किया गया था तथा तत्समय मैनुअल नक्शा तैयार किया गया था, जो मौके के अनुसार भिन्न है।

पत्रावली के पृ.सं. 75/सी पर संलग्न पी.टी सर्वे खसरा–सुपरइम्पोज ले–आउट प्लान का तकनीकी विश्लेषण एवं भू–उपयोग निम्न प्रकार है:–

तकनिकी रूप से पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान				मौके के अनुसार प्रस्तावित ले–आउट प्लान		
क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू–उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1	आवासीय	44416.71	58.84	आवासीय	52469.63	69.50
2	पार्क	590.09	00.78	पार्क	590.09	00.78
3	सड़क/ओपन स्पेस	30483.16	40.38	सड़क	22430.24	29.72
	योजना का कुल क्षेत्रफल	75489.96	100.00	योजना का कुल क्षेत्रफल	75489.96	100.00

प्रकरण में दिनांक 18.7.2019 को जोनल स्तर कमेटी में लिये गये निर्णय अनुसार भूखण्ड संख्या 132ए मौजी नगर क्षेत्रफल 630.00 व.ग. का योजना मानचित्र में सृजित कर नियमन/अनुमोदन करने की अभिशंषा की गई। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदित भूखण्ड संख्या 132ए योजना मौजी नगर, मालवीय नगर, जयपुर को योजना मानचित्र में सृजित कर नियमन करने हेतु बीपीसी–एलपी के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ सादर प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रकरण में उपायुक्त द्वारा पुनः मौका निरीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–2–जोन–4 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/8 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/8 क्षेत्रफल 0.10 है0 भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्रीमती अंजुला गुप्ता पत्नी श्री भरत गुप्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)।
2. नोटशीट के पैरा 14/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/8 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 28/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 29/सी अनुसार की जा चुकी है।
3. ग्राम–दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है0 भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1. 62 है0 भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/8 का 0.10 है. को श्रीमती अंजुला गुप्ता पत्नी श्री भरत गुप्ता के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार भू–उपयोग यू–1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 37/सी)। प्रस्तावित भूमि की स्थिति एवं भू–उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 33 व 35/सी अनुसार की जा चुकी है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान–11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सडक प्रस्तावित है (पृ. सं. 34 व 35/सी), जिसके अनुसार सडक की भूमि छोडते हुए साईटप्लान प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 33/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 38/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 7/एन पर क0 अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/8 ग्राम दुर्गापुरा, तह0 सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगढी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 33/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंहुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।
7. **क्षेत्रफल विश्लेषणः–**पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क0 अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौडी सड़क में निहित क्षेत्रफल	358.22
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1–2)	641.78

8. जोन **का प्रस्ताव**

I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियंता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।

II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।

III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सडक से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।

IV. आवेदित भूमि के सामने सडक क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

V. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी–2010 एवं एकीकृत भवन विनिमय 2017 के अंतर्गत की गई है।

VI. आवासीय एकल पट्टा मे वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होगे।

VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद–विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 7/सी पर संलग्न है।

VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके है, जिनकी प्रति पृ. सं. 31/सी से 32/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाकर आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–3–जोन–4 (274/11.10.2019)</u>

विषयः–ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/9 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन बाबत्।

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/9 क्षेत्रफल 0.10 है0 भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्रीमती अंकुर गुप्ता पत्नी श्री मनीष गुप्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)।
2. नोटशीट के पैरा 14/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/5 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 28/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 29/सी अनुसार की जा चुकी है।
3. ग्राम–दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है0 भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है0 भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/9 का 0.10 है. को श्रीमती अंकुर गुप्ता पत्नी श्री मनीष गुप्ता के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार भू–उपयोग यू–1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 37/सी)। प्रस्तावित भूमि की

स्थिति एवं भू–उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 33 व 35/सी अनुसार की जा चुकी है।

5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान–11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सडक प्रस्तावित है (पृ. सं. 34 व 35/सी), जिसके अनुसार सडक की भूमि छोडते हुए साईट प्लान प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 33/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 38/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 7/एन पर क0 अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/8 ग्राम दुर्गापुरा, तह0 सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगढी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 33/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंहुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।

7. **क्षेत्रफल विश्लेषणः**–पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क0 अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौडी सड़क में निहित क्षेत्रफल	353.56
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1–2)	**646.44**

8. **जोन का प्रस्ताव**

I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियंता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।

II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।

III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सडक से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।

IV. आवेदित भूमि के सामने सडक क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

V. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी–2010 एवं एकीकृत भवन विनिमय 2017 के अंतर्गत की गई है।

VI. आवासीय एकल पट्टा मे वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होगे।

VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद–विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 7/सी पर संलग्न है।

VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके है, जिनकी प्रति पृ. स. 31/सी से 32/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तातित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लेते हुये आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:–4–जोन–4 (274/11.10.2019)

विषय:– ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/15 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्य:–

1. ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/15 क्षेत्रफल 0.10 है0 भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्रीमती गीता मित्तल पत्नी श्री राजेन्द्र मित्तल द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)। आवेदिका श्रीमती गीता मित्तल द्वारा श्रीमती रश्मि अग्रवाल पत्नी श्री मनोहरदास कोटावाला को नामित करते हुए पट्टा उनके पक्ष में जारी करने हेतु पृ. सं. 13/सी अनुसार निवेदन किया गया है।
2. नोटशीट के पैरा 12/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/15 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 35/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 36/सी अनुसार की जा चुकी है।
3. ग्राम–दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है0 भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है0 भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/15 का 0.10 है. को श्रीमती गीता मित्तल पत्नी श्री राजेन्द्र मित्तल के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार भू–उपयोग यू–1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 44/सी)। प्रस्तावित भूमि की स्थिति एवं भू–उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 40 व 42/सी अनुसार की जा चुकी है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान–11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सडक प्रस्तावित है (पृ. सं. 41 व 42/सी), जिसके अनुसार सडक की भूमि छोडते हुए साईटप्लान प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 40/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 45/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 5/एन पर क0 अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/15 ग्राम दुर्गापुरा, तह0 सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगढी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 40/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंहुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।
7. **क्षेत्रफल विश्लेषण:**–पृष्ठ संख्या 36/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क0 अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौडी सड़क में निहित क्षेत्रफल	346.46
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1–2)	**653.54**

8. **जोन का प्रस्ताव**
   I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियंता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।
   II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।
   III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सडक से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।

IV. आवेदित भूमि के सामने सडक क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

V. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी–2010 एवं एकीकृत भवन विनिमय 2017 के अंतर्गत की गई है।

VI. आवासीय एकल पट्टा मे वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होगे।

VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद–विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 7/सी पर संलग्न है।

VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके है, जिनकी प्रति पृ. सं. 38/सी से 39/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–5–जोन–7 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम निवारू तहसील जयपुर के खसरा नं. 401/1, एवं 402 किता 2 रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. खातेदार श्री प्रकाश चन्द विजय पुत्र स्व. श्री रामगोपाल विजय एवं श्रीमती उषा विजय पत्नी श्री प्रकाश चन्द विजय निवासी के–12ए, इनकम टैक्स कालोनी, टोंक रोड, दुर्गापुरा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र पृष्ठ 38/सी पर संलग्न है।
2. प्रस्तावित भूमि ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु जरिये प्रकरण संख्या 60 दिनांक 23.08.2018 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ 29–30/सी पर संलग्न है।
3. उक्त भूमि का नामान्तरण पर जविप्रा, जयपुर के नाम अंकन स्वीकार किया गया।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवासीय एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू–उपयोग U-1 क्षेत्र में आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय गतिविधियॉ अनुज्ञेय है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर 43 के अन्तर्गत आती है,।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र संलग्न है।
7. प्रस्तावित भूमि जोन में उपलब्ध रिकॅार्ड के अनुसार किसी अवाप्ति व कोर्ट केस से प्रभावित नहीं है।
8. प्रस्तावित भूमि को मौके पर 9.00 मीटर चौडी सडक से पंहुच मार्ग प्राप्त है। आवासीय प्रयोजनार्थ (एकल पट्टा) क्षेत्र की स्थिति को दर्शाते हुये पी.टी. सर्वे मानचित्र पृष्ठ सं. 38/सी पर संलग्न है।
9. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 18.07.2012 के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी 2010 के बिन्दु सं. 5.03 के प्रावधान अनुसार 2 हैक्ट. या उससे कम क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र के समतुल्य आवासीय आरक्षित दर पर संबंधित निकाय द्वारा विकासकर्ता से राशि जमा करायी जायेगी।

10. प्रस्तावित स्थल मानचित्र की पैरा 28/एन अनुसार की गई क्षेत्रफल गणना अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण (38/सी) निम्नानुसार है:–

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
कुल आवेदित भूमि का मौके के अनुसार क्षेत्रफल	18848.50
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	46.64
शेष अनुमोदन योग्य आवासीय प्रयोजनार्थ (एकल पट्टा) का क्षेत्रफल	18801.86
भूखण्ड संख्या 66 का क्षेत्रफल	148.64

11. प्रस्तावित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है।

1. प्रकरण को जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक में रखा गया, जिसमें राजस्व ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 एवं 402 कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन की स्वीकृति हेतु प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

विचारणीय बिन्दु:–निदेशक (नगर आयोजना) की राय अनुसार प्रकरण एकल भूखण्ड के अनुमोदन से सबंधित है।जो कि 90–ए के नियमों के अर्न्तगत अनुज्ञेय है। ग्रुप हाउसिंग या स्वतंत्र आवासीय भवन अनुमोदन हेतु भवन विनियम अनुसार कार्यवाही की जावे।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रस्तावित भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड/ग्रुप हाउसिंग अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। वर्तमान में भूखण्ड को पहूंच मार्ग 9.00 मीटर चौडी सडक से प्राप्त होता है, अतः भूखण्ड पर भवन मापदण्ड 9.00 मीटर एप्रोच सडक के अनुसार ही देय होगें एवं प्रस्तावित 30 मीटर चौडी जोनल प्लान की सड़क अथवा न्यूनतम 12.00 मीटर चौडी सडक मौके पर उपलब्ध होने पर तदानुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के पैरामीटर्स दिये जा सकेगें। एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

<u>अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–6–जोन–9 (274/11.10.2019)</u>

विषयः– ग्राम जयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 462 रकबा 0.52 हैक्टेयर भूमि पर जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2006 को जारी एकल पट्टा (ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ) क्षेत्रफल 4791.24 वर्ग मीटर का जारी किया गया था। जिसके स्थान पर आवासीय योजना **"सुमन एनक्लेव आई ब्लॉक"** के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. ग्राम जयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 462 रकबा 0.52 हैक्टेयर भूमि का एकल पट्टा दिनांक 18.05.2006 को मैसर्स अनोखी बिल्ड स्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कैलाश चन्द्र शर्मा के नाम से जारी किया गया है।
2. आवेदक मैसर्स अनोखी बिल्ड स्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कैलाश चन्द्र शर्मा द्वारा प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में जारी आवासीय एकल पट्टें को कार्यालय में योजना के अनुमोदन पश्चात समर्पित किये जाने का उल्लेख कर निजी खातेदारी आवासीय योजना सुमन एनक्लेव आई ब्लॉक सृजित कर अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
3. **<u>90ए</u>**–राजस्व ग्राम जयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 462 रकबा 0.52 हैक्टेयर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही जरिए प्रकरण संख्या 423/2004 निर्णय दिनांक 04.01.2005 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है।
4. **<u>मास्टर प्लान 2011</u>**–आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण है जिसका भू उपयोग उपान्तरण ग्रामीण से आवासीय मिश्रित किया गया है।
5. **मास्टर प्लान 2025**–आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू–उपयोग आवासीय है।

6. **जोनल प्लान/सेक्टर प्लानः–** आवेदित भूमि जोनल प्लान 08 एवं सेक्टर प्लान 30 के अनुसार आवेदित भूमि के मध्य से 12 मीटर रोड़ प्रस्तावित है जिसको नियमानुसार आवेदक द्वारा पूर्व में जारी पट्टे में छोड़ा गया है।
7. **पहुंच मार्गः–** आवेदित भूमि की 160फीट डब्ल्यू.बी.एम. रोड़ से 18 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. रोड़ से लगती हुई अनुमोदित योजना श्री गोविन्द नगर एनक्लेव की 9 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के आस–पास कृषि भूमि स्थित है।
8. योजना मानचित्र में कोई एल.टी/एच.टी. लाईन नही गुजरती है।
9. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार हैः–

भू उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
आवासीय क्षेत्रफल	3024.95	58.17
फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल	93.34	1.80
पार्क	260.90	5.02
सड़क क्षेत्रफल	1820.81	35.01
कुल योजना क्षेत्रफल	5200.00	100

10. प्रस्तावित भूमि क्षेत्र में सृजित भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन होने के पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल में हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
11. योजना क्षेत्र में सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
12. प्रस्तावित आवासीय योजना में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के भूखण्ड नही रखे गये है इसके लिये नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बी.पी.सी.(एल.पी) की बैठक के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये योजना अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किया गयाः–,

1. **राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.02 एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित की जावे।**
2. **नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा करवाये जावे।**
3. **योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।**

अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–7–जोन–पीआरएन नार्थ–प्रथम (274/11.10.2019)

विषयः– प्रताप सर्किल से रामनाथपुरी ए–बी मीटर सेक्टर सडक मार्क बिन्दु एन से ए एवं रामनाथपुरी गोविन्द नगर द्वितिय से गुजर रही 30 मीटर सडक मानचित्र में मार्क बिन्दु ए से ओ को विलोपित करने के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. श्री अशोक शर्मा, अध्यक्ष ब्लॉक कांग्रेस कमेटी, वैशाली नगर जयपुर ने माननीय मंत्री महोदय श्री लालचन्द कटारिया जी को पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत सेक्टर सडकों को विलोपित कर जनता को राहत प्रदान करने का निवेदन किया है। प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र में निवेदन किया गया है कि पूर्व में प्राधिकरण की 64 वीं बैठक में योजना गोविन्द नगर द्वितीय, श्री उमा करणी विहार, रामनाथपुरी मैन, राधाकृष्ण विहार, मुरली पैराडाईज तक की सडकों को विलोपित किया जा चुका है। अतः उक्त विलोपन की कार्यवाही से मार्क बिन्दु N से O का कोई व्यवहारिक उपयोग नहीं रह जाता है।

2. प्रश्नगत सेक्टर सडक पर पूर्व में यादव प्रताप नगर, रामनाथपुरी ए.बी. व गोविन्द नगर द्वितीय योजनाओं का अनुमोदन इन्टीग्रेटेड रोड नेटवर्क प्लान के अनुसार 24 मीटर व 30 मीटर सेक्टर सडक रखते हुए किया जा चुका है एवं प्रश्नगत सेक्टर सडकों से लगते हुए योजना यादव प्रताप नगर में 14 भूखण्डों, रामनाथपुरी ए बी में 7 भूखण्डों एवं गोविन्द नगर–द्वितीय में 3 भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है।

3. प्रकरण में मौका स्थिति अनुसार प्रश्नगत 24 मीटर एवं 30 मीटर सेक्टर सडक मार्क बिन्दु N से O तक योजना यादव प्रताप नगर में लगभग 16 भूखण्ड, रामनाथपुरी ए, बी में लगभग 12 भूखण्ड तथा गोविन्द नगर–द्वितीय में लगभग 22 भूखण्ड आंशिक/पूर्ण प्रभावित होते हैं। वर्तमान में संलग्न मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर सडक मार्क बिन्दु से N से N1 मौके पर लगभग 50 फीट की चौडाई में उपलब्ध है तथा मार्क बिन्दु N1 से A तक सडक उपलब्ध न होकर मौके पर अतिक्रमण है (मौके की वर्तमान फोटो प्रति पत्रावली में संलग्न है)। मार्क बिन्दु A से O तक 30 मीटर सेक्टर सडक मौके पर लगभग 40 फीट चौडाई में उपलब्ध है।

4. उक्त अतिक्रमण के दोनों ओर उत्तर व दक्षिण मार्क बिन्दु N से N1 तक तथा मार्क बिन्दु A से O तक सडक 40 से 50 फीट चौडाई में उपलब्ध है।

5. संलग्न मानचित्र में मार्क बिन्दु N से A के समान्तर पश्चिम दिशा में लगभग 200 मीटर की दूरी पर 18 मीटर की सडक अनुमोदित है एवं वर्तमान में संचालित है, जिसको संलग्न नक्शें में मार्क बिन्दु O1 से O दर्शाया गया है। प्रश्नगत सेक्टर सडकों का सुपरइम्पोजिशन गुगल इमेज पर किया गया है, जो पत्रावली में संलग्न है।

6. यहां यह उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण की 64 वीं बैठक दिनांक 22.05.18 में संलग्न मानचित्र में मार्क बिन्दु **B** से D तक व A से C को विलोपित किया जा चुका है, जो कि प्रश्नगत सडक सडकों को लिंक करती थी।

7. पूर्व में बीपीसी की 264 वीं बैठक दिनांक 27.03.2019 के एजेण्डा संख्या 13 में उक्त प्रकरण के संबंध में विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित सडक का विद्यमान विकास एवं यातायात की दृष्टि से समग्र रूप से परीक्षण प्रस्ताव तैयार किया जावें।

8. उक्त कम में पुनः मौके की जांच की गई। विद्यमान विकास एवं सडक की उपलब्ध बिन्दु संख्या 3 के अनुसार ही है। उक्त दोनों सडकें पर वर्तमान में सडकों से लगती हुई योजनाओं के निवासियों द्वारा उपयोग में ली जा रही है, भारी–वाहनों का आगामन मौके पर सडक की चौडाई उपलब्ध नहीं होने से आवागमन नहीं है। मौके पर मार्क बिन्दु N से N1 के समान्तरण मार्क बिन्दु O1 से O जो कि एक अनुमोदित 60 फीट सेक्टर सडक है, से ही अधिकांश यातायात गुजरता है।

9. उक्त तथ्यों के साथ प्रकरण पुनः बीपीसी(एलपी) की 269 वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या–6 के अनुसार रखा गया, जिसमें समिति द्वारा प्रश्नगत जोन प्लान सडकों को विलोपित करते हुए मौका स्थिति अनुसार उपलब्ध चौडाई रखे जाने पर सैद्धान्तिक रूप से सहमति व्यक्त करते हुए प्रकरण में नियमानुसार आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का निर्णय लिया गया।

10. उक्त निर्णय के कम में जोनल विकास योजना 11–बी में प्रस्तावित उक्त वर्णित जोनल प्लान सडक की चौडाई में प्रस्तावित संशोधन से आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 23 अगस्त, 2019 को दैनिक समाचार–पत्र भास्कर में आम सूचना का प्रकाशन करवाया गया था। निर्धारित 30 दिवस की अवधि में दिनांक 23.09.2019 तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

11. उक्त कम में लगभग 45 सुझाव प्राप्त हुए है, जिसमें समानरूप से यह विचार प्रकट किये गये है:–

(i) यह है कि प्रश्नगत सडक मौके पर भौतिक रूप से उपलब्ध हीं नहीं है केवल जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सेक्टर प्लान में दर्शाया हुआ है।

(ii) यह है कि उक्त सेक्टर सडक को विलोपित करने/मौके अनुसार संशोधन करने की कार्यवाही की जाती है, तो इससे लगभग यादव प्रताप नगर के लगभग 20 निर्मित/आंशिक निर्मित भूखण्ड, एवं आबादी भूमि में लगभग 50–60 परिवार वर्षो से निवास कर रहे है। साथ ही उक्त सेक्टर सडक से रामनाथपुरी में लगभग 30 मकान, गोविन्द नगर–द्वितीय में लगभग 30 मकान प्रभावित हो है। अतः इस सडक को वर्तमान में मौके पर उपलब्ध चौडाई के अनुसार संशोधन किया जाता है, तो इससे वर्षो से रहवास कर रहे लोगो को उजडने से बचाया जा सकता है।

(iii) यह है कि उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत सेक्टर सडक के पास लगभग 200 मीटर की दूरी में ही अन्य सेक्टर सडक है, जो कि मौके पर निर्मित है एवं संचालित है। इसलिए प्रश्नगत सेक्टर सडक का कोई औचित्य नहीं है।

(iv) यह है कि आबादी भूमि में उक्त सेक्टर सडक मौके पर उपलब्ध ही नहीं है एवं पूर्ण रूपेण ब्लॉक है। आबादी भूमि में लोग वर्षो से निवास कर रहे है, जब संभवत जयपुर विकास प्राधिकरण का अस्तित्व ही नहीं था। अतः उक्त सडका को प्रस्तावित 24 मीटर में रखा जाना न तो न्यायोचित है एवं न ही तर्कसंगत। इसलिए उक्त सैक्टर सडक को मौका स्थिति अनुसार रखा जावें।

13. बीपीसी (एलपी) की 269 वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 में प्रश्नगत जोनल प्लान सडक को विलोपित करते हुए मौका स्थिति अनुसार उपलब्ध चौडाई रखे जाने पर सैद्धान्तिक रूप से सहमति व्यक्त की गई एवं समिति के निर्देशानुसार आपत्ति तथा सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में जोन में कोई भी आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। लेकिन उक्त क्रम में कुल 45 सुझाव प्राप्त हुये है। बिन्दु संख्या 11 के अनुसार सभी सुझाव एक समान है, जिनका विवरण परिशिष्ठ–अ पर संलग्न है। अतः उक्तानुसार निर्णय हेतु प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत उपायुक्त द्वारा पुनः परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–8–जोन–14 (274/11.10.2019)

विषयः– ग्राम नाहरिया का बास तहसील चाकसू के खसरा नं. 674/1, 675, 676, 679, 680 कुल रकबा 23173.32 वर्ग मीटर भूमि पर पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे की भूमि पर सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

ग्राम नाहरिया का बास तहसील चाकसू के खसरा नं. 674/1, 675, 676, 679, 680 कुल रकबा 23173.32 वर्ग मीटर भूमि पर पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे की भूमि पर सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु बीपीसी (एलपी) की 272वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में रखा जाकर यू–2 क्षेत्र में एकल ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के छोटे भूखण्डों के रूप में विभाजन/ले–आउट के सबंध में स्पष्ट प्रावधान नहीं होने के कारण यू–2 क्षेत्र में इस प्रकार के प्रकरणों हेतु मानदण्ड व नीति निर्धारण निर्धारण हेतु स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

आवेदक द्वारा पृष्ठ संख्या 214/सी पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 15 में आवासीय क्षेत्र में दर्शित है इसलिये आवासीय का नियम लागू होता है। प्रकरण में आवासीय मानते हुये अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निवेदन किया गया है।

प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(3) के तहत भू–उपयोग उपान्तरण मास्टर विकास योजना 2011 में दर्शित ग्रामीण से आवासीय किये जाने हेतु विज्ञप्ति समाचार पत्र एफ–71/104(14) जविप्रा /वननि(मा.प्लान)/भू. उपा./10/डी–1373 दिनांक 03.12.2010 में प्रकाशित की जा चुकी है (प्रति संलग्न)।

प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 में मास्टर विकास योजना 2025 का अनुमोदन किया गया। जिसके निर्णय के बिन्दू संख्या 3 एवं 4 का उल्लेख निम्नानुसार हैः–

3. प्रारूप मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के प्रकाशन के पश्चात् जविप्रा अधिनियम की धारा 25(1) के अन्तर्गत दी गई स्वीकृतियों एवं जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की उपधारा 2 व 3 के अन्तर्गत प्रक्रियाधीन प्रकरणों को मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के भू–उपयोग मानचित्र में समायोजित किया जावे।
4. जिन भूमियों की 90बी की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है उनको मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के प्रस्तावों में जोनल विकास योजना बनाते समय यथावत समायोजित किया जावे।

प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू–उपयोग यू–2 (एचआईजेड) के स्थान पर आवासीय में दर्शाया गया है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करने हुये निम्न शर्तों के साथ ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि को पूर्व के कमिटमेंट के आधार पर जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू–उपयोग यू–2 के स्थान पर आवासीय में दर्शाया गया है। अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.01(टेबल 4–ए) एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित की जावे।**
2. **नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा करवाये जावे।**
3. **योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों के प्रावधान को जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावे।**
4. **योजना में 50 वर्ग मीटर क्षेत्र ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखा जावे।**

सदस्य सचिव 17/10/19
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2019/डी– 196 **दिनांकः–** 17/10/19

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/IIजविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जंयपुर।

16/10/19
सदस्य सचिव
एवं अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)