जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 386वीं बैठक दिनांक 18.02.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 08, 11, जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रियंका तलानिया, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महावीर मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (386 / 18.02.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 385वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 385वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (386 / 18.02.2025)

विषय:– G.R. SHINER LLP THROUGH PARTNER ROASHAN LAL YADAV S/O GANESH NARAYAN YADAV ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 53/1 रकबा 0.02 है0, 54/4 रकबा 0.29 है0, 419/53 रकबा 0.03 है0, 420/54 रकबा 0.28 है0 कुल किता 4 कुल रकबा 0.62 हैक्टेयर भूमि में स्थित आवासीय योजना "गोवर्धन वाटिका ब्लॉक बी" के योजना मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।			जोन–08
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	G.R. SHINER LLP THROUGH PARTNER ROASHAN LAL YADAV S/O GANESH NARAYAN YADAV	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 53/1 रकबा 0.02 है0, 54/4 रकबा 0.29 है0, 419/53 रकबा 0.03 है0, 420/54 रकबा 0.28 है0 कुल किता 4 कुल रकबा 0.62 हैक्टेयर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			53/1	0.02	चाही–1	
			54/4	0.29	चाही–1	
			419/53	0.03	चाही–1	
			420/54	0.28	चाही–1	
			किता–4	**0.62 है0**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	**किस्म**	–
			53/1	0.02	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			54/4	0.29		
			419/53	0.03		
			420/54	0.28		
			किता–4	**0.62 है0**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 53/1 रकबा 0.02 है0, 54/4 रकबा 0.29 है0, 419/53 रकबा 0.03 है0, 420/54 रकबा 0.28 है0 कुल किता 4 कुल रकबा 0.62 हैक्टेयर भूमि पर प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2024-2025/103916 दिनांक 23.01.2025 के द्वारा 90ए के के आदेश G.R. SHINER LLP THROUGH PARTNER ROASHAN LAL YADAV S/O GANESH NARAYAN YADAV के पक्ष मे जारी किये गये है।				–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				–
6	आवेदित उपयोग	आवासीय				–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट प्लान				–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	निजी खातेदारी की प्लाटेड योजना प्रस्तावित है।				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।				–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 18.0 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।				–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हां।				–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना की 18.0 मीटर सडक से 694.1[illegible] मीटर क्षेत्र प्रभावित होता है।				–

Signature valid
Digitally signed by P[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 [illegible]6:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP DPCR के वोल्यूम 4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जेन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 18.0 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदक की भूमि के पूर्वी ओर हरितवाल सिटी डी की 9.0 मीटर सडक गुजरती है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	हां।	–
टाउनशिप पॉलिसी से सबंधित बिन्दु			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 71/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत
1	आवासीय	3463.51	55.87
2	रिटेल शॉप	135.90	02.19
3	पार्क	310.29	05.00
4	एस.डब्ल्यूएम	50.04	0.81
5	मोबाईल टॉवर	10.00	0.16
6	सडक	2230.26	35.97
	कुल क्षेत्रफल	**6200.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानु सार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	योजना 2.0 हैक्टेयर से कम होने के कारण राशि जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—** पत्रावली के पैरा 13/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत भूमि पूर्व अनुमोदित योजना हरितवाल सिटी–डी तथा सरयू एनक्लेव योजनाओं के मध्य स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में प्रश्नगत भूमि के पश्चात् अन्य ग्राम की सीमा प्रारम्भ होकर पूर्व अनुमोदित योजना हरितवाल सिटी–डी स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–10 मे आवेदित भूमि के दक्षिणी–पश्चिमी ओर से 18 मीटर गैस पाईप लाईन एवं दोनो ओर 9–9 मीटर सडक दर्शित है। मौका रिपोर्ट तथा सर्वे रिपोर्ट अनुसार उक्त गैस पाईप लाईन के अलाईमेन्ट तथा चौडाई भिन्न है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरीडोर व उक्त के पश्चात् प्रस्तावित 10 मीटर सडक से प्रभावित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सडक तथा आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में हरितवाल सिटी–डी की 9 मीटर सडक से प्रभावित है। जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सडक से प्रभावित भाग क्षेत्रफल 694.12 वर्गमीटर तथा 9/प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 670.06 वर्गमीटर भूमि को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि तथा हरितवाल सिटी–डी योजना के मध्य स्थित सडक की चौडाई हरितवाल सिटी–डी योजना के अनुमोदित मानचित्र में 9 मीटर दर्शाई गई है जबकि जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में उक्त सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक की चौडाई पूर्व अनुमोदित योजना अनुसार अथवा प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र अनुसार रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक का मार्गाधिकार लगभग 3/4 भाग प्रश्नगत योजना में दर्शाया गया है, शेष भाग पूर्व अनुमोदित योजना हरितवाल सिटी–डी का दर्शाया गया है किन्तु पूर्व अनुमोदित योजना हरितवाल सिटी–डी के अनुमोदित मानचित्र में हरितवाल सिटी–डी में प्रस्तावित भूखण्ड तक ही योजना की सीमा अंकित है। जोन द्वारा उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त दोनों योजनाओं के मध्य कोई अन्य भूमि स्थित नही है। अतः यदि दोनों खसरों के मध्य अन्य भूमि स्थिति नही है, उक्त स्थिति में सम्पूर्ण 12 मीटर की भूमि आवेदक की भूमि में से लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क व आवासीय भूखण्डों के मध्य लेन प्रस्तावित नही की गई है। अतः पार्क व आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है, जिसे 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे शामिल किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय हो[illegible]

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन

Signature valid
Digitally signed by Pr[illegible]i Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 [illegible]6:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर चौडी सडक से पहुँच उपलब्ध है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में प्रश्नगत भूमि के पश्चात् अन्य ग्राम की सीमा प्रारम्भ होकर पूर्व अनुमोदित योजना हरितवाल सिटी–डी स्थित है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त दोनों योजनाओं के मध्य कोई अन्य भूमि स्थित नही है। प्रश्नगत भूमि तथा हरितवाल सिटी–डी योजना के मध्य स्थित सडक की चौडाई हरितवाल सिटी–डी योजना के अनुमोदित मानचित्र में 9 मीटर दर्शाई गई है जबकि जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में उक्त सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03 व 06 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना " गोवर्धन वाटिका ब्लॉक बी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत भूमि तथा हरितवाल सिटी–डी योजना के मध्य स्थित सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर कायम किया जावें एवं उक्त 12 मीटर सडक के मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित हरितवाल सिटी–डी योजना में प्रस्तावित भूखण्ड की सीमा से 12 मीटर कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावे।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क व आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जावें एवं उक्त लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे शामिल किया जावें।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–03 (386/18.02.2025)

विषय:–ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 351/08 नवीन खसरा नम्बर 371/361 रकबा 0.13 हैक्टेयर (1300 वर्ग मीटर) भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।	जोन–08
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:–	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

1. **प्रकरण के तथ्य :–** श्री भैरू राम जाट पुत्र श्री घासीराम जरिये मु.आम राकेश हरितवाल पुत्र श्री लक्ष्मण हरितवाल द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 351/98, नवीन खसरा नम्बर 371/361 रकबा 0.13 हैक्टेयर (1300 वर्ग मीटर) भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने का निवेदन किया गया।
2. **90 ए :–** 90ए के आदेश प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2022-23/102073 दिनांक 20.12.2022 को जारी किये गये, (पृष्ठ संख्या 43/सी)। नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है (पृष्ठ संख्या 49–53/सी)।
3. **मास्टर प्लान 2011 :–** मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है (पृष्ठ संख्या 48/सी)।
4. **मास्टर प्लान 2025 :–** मास्टर विकास योजना 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (रोड के साथ 30.0 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 47/सी)।
5. **जोनल डवलपमेंट प्लान 10 :–** जोनल डवलपमेंट प्लान 10 की 60.0 मीटर सड़क पर स्थित है तथा आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (रोड के साथ 30.0 मीटर गहराई तक) एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 45/सी)।
6. **पहुंच मार्ग :–** पृष्ठ संख्या 46/सी पर गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को 60.0 मीटर सडक तथा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना हरितवाल सिटी डी की 9.0 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
7. **क्षेत्रफल का विश्लेषण :–** पृष्ठ संख्या 84/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
वाणिज्यिक (एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल)	1263.56
हरितवाल सिटी की 18.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	36.44
कुल योग	**1300.00**

8. कनिष्ठ अभियन्ता की नवीनतम मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 60.0 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 60.0 मीटर सडक मौके पर पूर्ण 60.0 मीटर मार्गाधिकार में निर्मित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में व्यावसायिक एकल पट्टा अनुमोदन बीपीसी (एलपी) 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में प्रस्तुत किया गया था। बीपीसी (एलपी) की बैठक में समिति द्वारा लिए गए निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के क्रम में 12.0 मीटर एवं 60.0 मीटर (यदि हो तो) सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की जावे। उक्त अलाईनमेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखे जाने पर 92.00 वर्ग मीटर भूमि जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होता है तथा यदि मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट रखा जाता है तो 30.0 मीटर सडक से कोई भाग प्रभावित नहीं होता है। उल्लेखीनीय है कि खसरा नम्बर 349/98, 352/99 का मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट रखते हुए एकल पट्टा जारी किया जा चुका है।
2. मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान के अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित नहीं है। जोनल विकास योजना तथा पी.टी. सर्वे सुपरइंपोजिशन अनुसार पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान एवं जोनल विकास योजना में आंशिक भिन्नता है। प्रकरण में आवेदक के प्रस्ताव अनुसार सडक का अलाईनमेंट मौका स्थिति अनुसार ही रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. भवन विनियम–2021 के बिन्दु संख्या 21.6 के उपबिन्दु (i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जाकर तदनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/मिश्रित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। आवेदित भूखण्ड की गहराई 39.62 मीटर है जिसमें 30 मीटर की गहराई के भाग का भू–उपयोग कॉमर्शियल पट्टी अंकित है तथा शेष 9.62 मीटर की गहराई के भाग का भू–उपयोग आवासीय है। अतः आवेदित भूमि की गहराई 60 प्रतिशत से अधिक व्यावसायिक के अन्तर्गत आती है। उक्त प्रावधान के क्रम में पूर्व में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का अनुमोदन समिति स्तर पर किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त व्यावसायिक अनुमोदन के क्रम में दिनांक 30.08.2024 को 3320324/–राशि व्यावसायिक दर पर जमा करवाई जा चुकी है।

4. बीपीसी (एलपी) के अन्य बिन्दुओं की पालना करते हुए प्रकरण मानचित्र जारी किये जाने हेतु बीपीसी (एलपी) में प्रेषित किया गया था जिसके क्रम में निदेशक (आयोजना) शाखा द्वारा पैरा 79/एन पर "Policy decision regarding commercial/mixed land use on corner plots is under consideration in master plan cell. Matter may be kept pending till final decision is taken on this issue." टिप्पणी अंकित की गई है।
5. बीपीसी (एलपी) शाखा द्वारा उपरोक्त टिप्पणी के क्रम में जोनल विकास योजना एवं पी.टी. सर्वे की जांच की गई। उक्त 60.0 मीटर सडक के अलाईनमेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखे जाने पर 92.00 वर्ग मीटर भूमि जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होता है तथा यदि मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट रखा जाता है तो 36.34 वर्ग मीटर क्षेत्रफल 60.0 मीटर सडक से प्रभावित होता है।
6. साथ ही आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूखण्ड का वाणिज्यिक एकल पट्टे के स्थान पर आवासीय एकल पट्टा जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।
7. प्रकरण वर्तमान में मास्टर प्लान के प्रावधान अनुसार उक्त भूखण्ड कॉर्नर का होने के कारण व्यावसायिक/आवासीय एकल पट्टा जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है साथ ही मौके पर स्थित अलाईनमेंट एवं जोनल विकास योजना के अलाईनमेंट अनुसार एकल पट्टा जारी किये जाने के संबंध में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में आवेदक द्वारा अन्य राशि के साथ फन्टेज चार्ज भी जमा करवाये जा चुके है जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

<u>बीपीसी–एलपी शाखा के प्रस्तावः–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एलपी) की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 मे रखा जाकर समिति द्वारा सशर्त व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था।

उक्त निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है :–

"प्रकरण में व्यावसायिक एकल पट्टा अनुमोदन बीपीसी (एलपी) 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में प्रस्तुत किया गया था। बीपीसी (एलपी) की बैठक में समिति द्वारा लिए गए निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में 12.0 मीटर एवं 60.0 मीटर (यदि हो तो) सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की जावे। उक्त अलाईनमेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखे जाने पर 92.00 वर्ग मीटर भूमि जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होता है तथा यदि मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट रखा जाता है तो 30.0 मीटर सडक से कोई भाग प्रभावित नहीं होता है। उल्लेखीनीय है कि खसरा नम्बर 349/98, 352/99 का मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट रखते हुए एकल पट्टा जारी किया जा चुका है। "

बीपीसी (एलपी) शाखा द्वारा उपरोक्त टिप्पणी के क्रम में जोनल विकास योजना एवं पी.टी. सर्वे की जांच की गई। उक्त 60.0 मीटर सडक के अलाईनमेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखे जाने पर 92.00 वर्ग मीटर भूमि जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होता है तथा यदि मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट रखा जाता है तो 36.34 वर्ग मीटर क्षेत्रफल 60.0 मीटर सडक से प्रभावित होता है।

उपरोक्त टिप्पणी के आधार पर प्रश्नगत भूमि 18 मीटर व जोनल विकास योजना के 60 मीटर सडक पर स्थित है परन्तु पूर्व में उक्त भूमि का वाणिज्यिक एकल पट्टा हेतु अनुमोदन किया गया था। तद्पश्चात बीपीसी (एलपी) शाखा की टिप्पणी

"Policy decision regarding commercial/mixed land use on corner plots is under consideration in

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

master plan cell. Matter may be kept pending till final decision is taken on this issue." के क्रम में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि का वाणिज्यिक एकल पट्टे के स्थान पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान में अन्य प्रकरणों पर लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर सैक्टर व्यावसायिक पॉलिसी के आधार पर प्रश्नगत भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया जा सकता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 01 पर में हो रहे संशोधन के क्रम में प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में संशोधन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि वर्तमान में आवेदक की भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। उक्त मानचित्र जोनल विकास योजना की सडक के अनुसार प्रस्तावित किया गया है एवं जोन द्वारा उल्लेखित कमिटमेंट भी जोनल विकास योजना की सडक अनुसार ही जारी किया गया है। उक्त के क्रम में दस्तावेज .... पर संलग्न है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्तानुसार ही जोनल विकास योजना के अनुसार सडक का अलाईन्मेंट रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. शेष बिन्दु पूर्व बीपीसी–एलपी द्वारा लिये गये निर्णयानुसार ही कायम किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एलपी) की 332वीं बैठक दिनांक 06.04. 2023 में रखा जाकर वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का अनुमोदन करने तथा प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किये जाने का निर्णय लिया गया था। प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक व 18 मीटर सडक के जंक्शान पर स्थित है। उक्त जंक्शन पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुज्ञेय नही किया जा सकता है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित सडक के आधार पर जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मान्य किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के दोनों ओर आवेदक की ही भूमि स्थित है। जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का मौके पर निर्माण किया जा चुका है एवं उक्तानुसार ही मौके पर डिमार्केशन करने के पश्चात् ही सडक हेतु भूमि जविप्रा में दर्ज की जा चुकी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किये जाने की स्थिति में आवेदक की अतिरिक्त भूमि सडक हेतु समर्पित होगी। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चात् जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक निर्मित नही है तथा मौके पर भी डिमार्केशन नही किया गया है व उक्त भाग में भूमि रिक्त है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में संशोधन की कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें एवं जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि के सामने उक्त जोनल विकास योजना की सडक का निर्माण किया जा चुका**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

है, जो कि जिसका अलाईन्मेंट मौके पर जोनल विकास योजना की सडक से भिन्न है। उक्त सडक का निर्माण जोनल विकास योजना के अनुसार नही किये जाने के संबंध में जोन द्वारा मौके पर हुए डिमार्केशन एवं उक्त सडक के निर्माण की जॉच करवाते हुए, उक्त कार्यवाही से संबंधित अधिकारियों के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही पृथक से की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

4. पूर्व बीपीसी–एलपी द्वारा प्रश्नगत भूमि हेतु लिये गये शेष बिन्दुओं को यथावत/निर्णयानुसार ही कायम किया जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–04 (386/18.02.2025)</u>

विषयः ग्राम रामनगरिया सांगानेर के खसरा नम्बर 295, 303, 304 व 305 एवं झुंझारपुरा खसरा नम्बर 06, 07, 08, 09 व 10 में सृजित निजी खातेदारी योजना क्रमशः शिव नगर तृतीय एवं करोल नगर द्वितीय के आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान में संशोधन बाबत।	जोन–09

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

1. निजी खातेदारी की योजना शिव नगर तृतीय का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 2009 में किया गया।
2. शिव नगर तृतीय स्वीकृत योजना मानचित्र अनुसार जविप्रा द्वारा शिव नगर तृतीय के भूखंड संख्या सी–बी की लीजडीड वाणिज्यिक प्रायोजनार्थ जारी किया गया है, जिसमें पूर्व की तरफ 160 फीट सडक व दक्षिण की तरफ 60 फीट सडक दर्शाया गया है।
3. आवेदक को जविप्रा द्वारा शिव नगर तृतीय के भूखंड संख्या सी–बी की लीजडीड के साथ जारी स्थल मानचित्र 60 फीट व 160 फीट सड़क का कॉर्नर भुखण्ड दर्शाते हुए जारी किया गया है।
4. निजी खातेदारी की योजना करोल नगर द्वितिय का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 2014 में किया गया।
5. करोल नगर द्वितिय आवासीय योजना के अनुमोदित मानचित्र अनुसार शिव नगर तृतीय के भूखण्ड संख्या सी–बी के पूर्वी दिशा में करोल आवासीय योजना के सुविधा क्षेत्र का भूखण्ड दर्शाया गया है।
6. आवासीय योजना करोल नगर द्वितिय के खसरा संख्या 6 व 10 व शिव नगर तृतीय योजना के खसरा संख्या 305 ग्राम की सीमा पर होने के कारण दोनो योजनाऐं एक दूसरे से ओवरलेप हो रही है इनके मध्य खसरा सं. 276 ओवरलेप से प्रभावित है।
7. दोनों योजनाओ को सुपरइम्पोज करवाते हुए पी.टी. सर्वे कराया गया है जिसमें मौका स्थिति एवं राजस्व शाखा द्वारा की गई टिप्पणी अनुसार दोनो योजनाये एक दूसरे से ओवरलेप हो रही है।
8. शिव नगर तृतीय स्वीकृत योजना के भूखण्ड संख्या सी–बी के पूर्वी दिशा में 160 फीट सडक दर्शायी गयी है जबकि करोल नगर द्वितिय के मानचित्र में सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड रूप में दिखाया गया है।
9. आवेदक श्री अश्विनी कुमार शर्मा द्वारा भूखण्ड सं. सी–बी के पूर्व की ओर 160 फीट सड़क से वंचित होने की स्थिति में 160 फीट सड़क से भूखण्ड को जोडने हेतु निवदेन किया गया है जिससे उनका वाणिज्यिक प्रोजेक्ट प्रभावित ना हो।
10. करोल नगर द्वितिय योजना में दर्शाया गया सुविधा क्षेत्र जो कि जविप्रा स्वामित्व का है को जविप्रा द्वारा आदिनांक तक किसी को भी आवंटित नहीं किया गया है।
11. करोल नगर द्वितिय योजना के अनुमोदित मानचित्र में से 2 एचटी लाइनें, प्रत्येक 220 केवीए की दर्शायी गयी है। उक्त दोनो एचटी लाइनों के सुरक्षात्मक गलियारे की चौड़ाई व सड़क को 160 फीट चौड़ा दर्शाया गया है।
12. जोनल विकास योजना–8 में एचटी लाइनों के सुरक्षात्मक गलियारे के साथ उक्त सड़क को 48 मीटर चौड़ा दर्शाया गया है।
13. मौके पर करोल नगर द्वितिय आवासीय योजना के मध्य गुजर रही दोनो एचटी लाइनों के सुरक्षात्मक गलियारे की चौडाई को नॉ कन्सट्रक्सन जोन दर्शाया जाना प्रस्तावित है।
14. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा मौका निरिक्षण किये जाने उपरान्त टिप्पणी की गई जिसमे वर्णित किया गया कि सुविधा क्षेत्र, जैसा कि करोल स्कीम 2 में दिखाया गया है, सुरक्षात्मक गलियारे और गैर–निर्माण क्षेत्र में है।
15. चूंकि शिव नगर तृतीय योजना का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 2009 में किया गया जबकि निजी खातेदारी की योजना करोल नगर द्वितिय का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 2014 में किया गया। शिव नगर तृतीय जविप्रा द्वारा पूर्व में किया गया कमिटमेंट है।
16. शिव नगर तृतीय के भूखंड संख्या सी–बी के जारी स्थल मानचित्र में दर्शायी गयी 160 फीट सड़क के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना है।
17. सुविधा क्षेत्र को भविष्य में यदि कभी अलॉट भी किया गया तो सुविधा [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

बाद, निर्माण हेतु जगह नहीं बचती है।

18. सुविधा क्षेत्र में जविप्रा द्वारा डिस्प्ले बोर्ड लगाना उचित होगा जिससे दोनों स्कीम के भूखंड धारियो और आम नागरिक को वास्तु स्थिति स्पष्ट हो जाएगी और सुविधा क्षेत्र या सेफ्टी कॉरिडोर में भूखंड का बेचान नहीं होगा।
19. मौके पर करोल नगर द्वितिय आवासीय योजना के मानचित्र मे मध्य गुजर रही दोनो एचटी लाइनों के सुरक्षात्मक गलियारे के पश्चात दर्शाया गया सुविधा क्षेत्र की भूमि पीटी सर्वे मानचित्र मे लगभग 244.72 व.मी. भाग सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है एवं शेष 185.80 व.मी. भाग है। जो कि खसरा सीमा के ऑवरलेप से प्रभावित है व उक्त सुविधा क्षेत्र भूखण्ड में सेटबेक उपरान्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। अतः उक्त सुविधा क्षेत्र के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
20. शिव नगर तृतीय के भूखंड संख्या सी–बी के भू–स्वामी द्वारा 160 फीट सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध कराये जाने हेतु निवेदन किया है जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
21. उपरोक्त तथ्यो के मध्यनजर रखते हुये समिति द्वारा निर्णय लिया जाकर दोनो योजनाओ के मानचित्र मे संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण समस्त तथ्यो सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित नही है। अतः उक्त पी.टी. सर्वे को खसरा सुपरइम्पोजिशन करवाते हुए राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित करने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पीटी सर्वे में केवल जोन द्वारा दो प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है, जो कि निम्नानुसार है :–
   I. शिव नगर तृतीय के भूखण्ड संख्या सी–बी के सामने पूर्व अनुमोदित करोल नगर द्वितीय में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर समीप में गुजर रही विद्युत लाईन के नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन की भूमि को खुला रखा जाना तथा उक्त के पश्चात् शेष रही भूमि जिस पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही हो रहा है, पर समिति द्वारा निर्णय।
   II. उक्त योजना के दूसरी ओर तथा करोल नगर द्वितीय में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि के पश्चात् प्रस्तावित आवासीय भूखण्ड जो कि विद्युत लाईन के राईट ऑफ–वे से प्रभावित है के संबंध में निर्णय।

उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा निम्न सूचनाऐं प्रस्तुत नही की गई हैः–

1. उपरोक्त वर्णित दोनों योजनाओं के ऑवरलैप के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है जबकि दोनों योजनाओं के मानचित्र में प्रस्तावित शिव नगर तृतीय के भूखण्ड संख्या सी–बी के सामने की भूमि ऑवरलैप कर रही है।
2. विद्युत लाईन के क्रम में जोन द्वारा कितने भाग में संशोधन चाहा गया है का ए, बी, सी, डी के क्रम में अंकन।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा केवल एचटी लाईन के एक ओर राईट ऑफ–वे की दूरी अंकित की गई है। प्रकरण में एचटी लाईन के दोनों ओर नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तथा राईट ऑफ–वे तथा यदि नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जाती है, उक्त स्थिति में भूखण्डों की स्थिति।
4. प्रश्नगत उपरोक्त वर्णित योजनाओं के कितने भूखण्ड पर मानचित्र जारी किये गये है अथवा नही के संबंध में टिप्पणी। प्राप्त गूगल मानचित्र में अधिकांश भाग रिक्त है।
3. प्राप्त गूगल मानचित्र में मौके पर दोनों एचटी लाईन के बीच सडक निर्मित है। उक्त सडके विद्युन लाईन के नॉ–कन्सट्रकशन जोन में निर्मित है। उक्त सडकें नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन से कितनी प्रभावित है का अंकन होना अपेक्षित है। अतः उक्त के संबंध में टिप्पणी।
4. जोन द्वारा शिव नगर तृतीय के भूखण्ड संख्या सी–बी के समीप एकल भूखण्ड के रूप में कमिटमेंट अंकित है। उक्त कमिटमेंट के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त कमिटमेंट में विद्युत लाईन के संबंध में नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन छोडा गया है अथवा नही के संबंध में टिप्पणी।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार शिव नगर तृतीय के भूखण्ड संख्या सी–बी का जारी मानचित्र में 160 फीट होने का अंकन है। उक्त सडक का राज्य सरकार द्वारा जारी विद्युत लाईन के क्रम में आदेशों के तहत् उक्त सडक का मार्गाधिकार कितना माना जा सकता है, के क्रम में जोन से टिप्पणी अपेक्षित है।
6. जोन द्वारा प्रस्तुत सुविधा क्षेत्र की भूमि के प्रस्ताव को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने का उल्लेख किया गया है। उक्त भूमि पर खुले के रूप में अन्य क्यां सुविधा प्रस्तावि[illegible] संबंध में [illegible]।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया ग[illegible] द्वारा नोट

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.2[illegible]6:57:30 IST
Reason: Approved

किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत विषय में ग्राम रामनगरिया सांगानेर के खसरा नम्बर 295, 303, 304 व 305 एवं झुंझारपुरा खसरा नम्बर 06, 07, 08, 09 व 10 में सृजित निजी खातेदारी योजना क्रमशः शिव नगर तृतीय एवं करोल नगर द्वितीय के आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान में संशोधन हेतु पत्रावली प्रस्तुत की गई है किन्तु प्रस्तुत प्रस्ताव में निजी खातेदारी की योजना शिव नगर तृतीय के भूखण्ड सी–बी को 160 फीट सडक से पहुँच उपलब्ध करवाने के संबंध में तथ्य प्रेषित किये गये है। समिति द्वारा जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों, पूर्व अनुमोदित योजनाओं एवं मौके पर स्थित दो 220 केवी की एचटी लाईन के संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों का अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि 220 केवी की एचटी लाईन हेतु नियमानुसार सेफ्टी कोरीडोर 35 मीटर प्रस्तावित है। उक्त सेफ्टी कोरीडोर के आदेश योजना के अनुमोदन के समय भी लागू थे। वर्तमान में जविप्रा द्वारा नो–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् दोनो ओर शेष रही भूमि को 9 मीटर सडकों के रूप में प्रस्तावित किया जाता हैं। प्रश्नगत दोनों योजनाओं में मौका स्थिति के संबंध में तथ्यों का परीक्षण नही करते हुए योजना अनुमोदित की गई है एवं जोनल विकास योजना की 160 फीट सडक के दोनों ओर प्रस्तावित भूखण्डों पर सेफ्टी कोरीडोर की भूमि पर आवासीय भूखण्ड, सुविधा क्षेत्र की भूमि आदि सृजित किये गये है। जोन द्वारा मौका स्थिति के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को निम्नानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. जविप्रा द्वारा मौके पर स्थित दो 220 केवी एचटी लाईनों के सहारे–सहारे पूर्व अनुमोदित योजनाओं जिनमें एचटी लाईनों की क्षमता के अनुसार सेफ्टी कोरीडोर कायम नही किया गया है। उक्त के क्रम में मौका स्थिति अनुसार नियमानुसार सेफ्टी कोरीडोर कायम किया जावें एवं सडक ROW से प्रभावित भूमि/भूखण्डों की लीजडीड में खुले के रूप सैटबेक का भाग मानते हुए प्रस्तावित किया जावें। पूर्व में जारी लीजडीड को संशोधन करते हुए संशोधित लीजडीड एवं संशोधित साईट प्लाना जारी की जावें, जिसमें ROW भाग को सैटबेक का भाग मानते हुए कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सी–बी एवं 160 फीट चौडी सडक के मध्य स्थित सुविधा क्षेत्र की भूमि को तारबंदी कर उक्त भूमि को खुले के रूप में कायम किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–05 (386/18.02.2025)

विषयः शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के भूखण्ड संख्या 92, 93 में अनुमोदित मानचित्र में सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भाग को अनुमोदित कर योजना के ले आउट प्लान में संशोधन बाबत।	जोन–09

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 05.03.2002 में किया गया।
2. शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के सहकारी समिति द्वारा प्रस्तुत मानचित्र मे उक्त भूखण्डो को दर्शाया गया है।
3. शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए की जोन स्तरीय समिति बैठक में लिये गये निर्णय में उक्त भूखण्डो को सृजित दर्शाया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

4. प्रकरण को बी.पी.सी.एल.पी. की चतुर्थ बैठक दिनांक 05.03.2002 में रखा गया। बीपीसी एल पी की बैठक संख्या चतुर्थ दिनांक 05.03.2002 के बिन्दु संख्या 2 में लिये गये निर्णय मे भूखण्ड संख्या 92, 93 में अनुमोदित मानचित्र में सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित दर्शात हुये निम्न निर्णय लिया गया :–

भूखण्ड संख्या 6ए, 7 तथा 74 व 71ए गोकुल विहार ए के मध्य 25 से 30 फीट चौडी सड़क को सेक्टर प्लान के अनुसार 60 फीट चौड़ा किया जाना है। दोनों ओर से 15 फीट भूमि कम करने का निर्णय लिया जाता है। आच्छादित क्षेत्रफल नहीं मिलने के कारण गोकुल विहार सी का भूखण्ड संख्या 5ए, 36, 16, 25 तथा 71 ए गोकुल विहार ए को निरस्त किया जाता है। भूखण्ड संख्या 92, 93 गोकुल विहार ए को सड़क क्षेत्र में आने के कारण निरस्त किया जाता है।

5. योजना गोकुल विहार ए के स्वीकृत योजना मानचित्र अनुसार जविप्रा द्वारा योजना गोकुल विहार ए के भूखंड संख्या 92,93 को 40 फीट सड़क से प्रभावित दर्शाते हुये गैर–अनुमोदित किया गया है। योजना मे भूखंड संख्या 93 को 40 फीट सड़क एवं भूखंड संख्या 92 के लगभग आधे भाग को 40 फीट सड़क व शेष भाग को निर्माण योग्य क्षेत्रफल नही होने के कारण गैर–अनुमोदित दर्शाया गया है।

6. आवेदक द्वारा योजना गोकुल विहार ए के अनुमोदन मे बी.पी.सी.एल.पी. की बैठक मे लिये गये निर्णय के विपरीत भूखण्डो को अनुमोदन करने का निवेदन किया है।

7. योजना गोकुल विहार ए के अनुमोदित मानचित्र अनुसार गणना योग्य क्षेत्रफल निम्नानुसार है :–

क्र.सं	भू–उपयोग	क्षेत्रफला (व.मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	23412.00	65.78
2.	सडक	11935.96	33.56
3.	सुविधा क्षेत्र	238.76	0.66
4.	कुल	35586.72	100.00

8. उक्त दोनों भूखण्ड संख्या 92, 93 में अनुमोदित मानचित्र में दर्शाये जाकर सडक (249.27 व.ग.) को विलोपित किये जानें पर गणना योग्य क्षेत्रफल निम्नानुसार है :–

क्र.सं	भू–उपयोग	क्षेत्रफला (व.मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	23661.27	66.49
2.	सडक	11686.96	32.85
3.	सुविधा क्षेत्र	238.76	0.66
4.	कुल	35586.72	100.00

9. जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा योजना का मौका निरिक्षण किया गया जिसके अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 92, 93 के पीछे गैर अनुमोदित योजना तिरूपति बालाजी नगर के भूखण्ड है। जों कि वर्तमान में निर्मित है।

10. बी.पी.सी.एल.पी. की बैठक मे लिये गये निर्णय अनुसार उक्त भूखण्डो को विलोपित करने से अन्य योजनाओ को कनेक्टिविटी नही मिल पायेगी।

11. प्रकरण मे उक्त भूखण्डो को योजना में अनुमोदित किये जाने पर गणना योग्य क्षेत्रफल 66. 49 प्रतिशत होता है। अतः उक्त भूखण्डो को योजना में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है।

12. उपरोक्त तथ्यो के मध्यनजर रखते हुये जोन स्तरिय समिति द्वारा शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के भूखण्ड संख्या 92, 93 को अनुमोदित किये जाने की अभिशंसा के साथ बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

अतः प्रकरण समस्त तथ्यो सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

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

प्रश्नगत प्रकरण में शंकर भवन गृह निर्माण समिति की योजना गोकुल विहार ए का अनुमोदन बीपीसी एलपी के समिति द्वारा दिनांक 05.03.2002 को किया गया था जिसके निर्णय के बिंदु संख्या 2 के अनुसार योजना में प्रस्तावित 40 फीट सड़क क्षेत्र में आने के कारण भूखंड संख्या 92 व् 93 को निरस्त किया गया था।

उल्लेखनीय हैं की उक्त बीपीसी एलपी के समिति के निर्णयों के बिंदु संख्या 2 में भूखंड संख्या 6ए, 7 तथा 74 व 71ए के मध्य सड़क को सेक्टर प्लान के अनुसार 60 फीट चौड़ा किया जाने का निर्णय लिया गया था परन्तु गोकुल विहार ए योजना का अनुमोदन उक्त सड़क को 40 फीट रखते हुए ही किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं एवं उक्त भूखण्ड के पीछे मौके पर गैर अनुमोदित योजना सीताराम कॉलोनी का आवासीय निर्माण हैं (पैरा 125/एन)। उक्त गैर अनुमोदित योजना के निर्माण के कारण संदर्भित 40 फीट सड़क का मौके पर आगे कही लिंक किया जाना संभव नहीं होने अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 92 व् 93 की भूमि पर दर्शायी 40 फीट सड़क को विलोपित करते हुए भूखण्ड संख्या 92 व् 93 का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित किया गया हैं। प्रकरण में 40 फीट सड़क का भाग (जो भूखण्ड संख्या 92 व् 93 के भूमि में दर्शित हैं) को विलोपित करते हुए भूखण्ड संख्या 92 व् 93 के अनुमोदन किये जाने की स्थिति में योजना में आवासीय क्षेत्रफल अनुपात 65.78 (23412.00 वर्गगज) से 66.49 (23661.27 वर्गगज) होता हैं एवं सड़क का क्षेत्रफल अनुपात 33.56 (11935.96 वर्गगज) से 32.85 (11686.96 वर्गगज) होगा। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा क्षेत्रफल विश्लेषण किस आधार पर की गई है के संबंध में कोई सूचना प्रेषित नही की गई है। योजना में मानचित्र एक है किन्तु भाग ए व सी किस आधार पर विभाजित है के संबंध में कोई उल्लेख नही है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के मध्येनजर योजना के सुविधा क्षेत्र (सडक) के क्षेत्रफल को कम करतें हुए प्रकरण में 40 फीट सड़क का भाग विलोपित किये जाने व् भूखण्ड संख्या 92 व् 93 के अनुमोदन करते हए योजना में संशोधन किये जाने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना गोकुल विहार ए शंकर भवन गृह निर्माण समिति द्वारा प्रेषित मानचित्र एवं जेडएलसी में प्रस्तावित मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड सं. 92 व 93 को भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया था किन्तु बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 05.03.2002 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 02 पर अंकित टिप्पणी के क्रम में उक्त भूखण्डों को सडक क्षेत्र में आने के कारण निरस्त किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रेषित मानचित्र सक्षम अधिकारियों द्वारा प्रमाणित/हस्ताक्षरित नही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को निम्न सूचनाओं के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. **प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 05.03.2002 के निर्णयों के बिंदु संख्या 2 में भूखण्ड संख्या 6ए, 7 तथा 74 व् 71ए के मध्य प्रश्नगत सड़क को सेक्टर प्लान के अनुसार 60 फीट चौड़ा किया जाने का निर्णय लिया गया था परन्तु गोकुल विहार ए योजना का अनुमोदन उक्त सड़क को 40 फीट रखते हुए ही किस आधार पर किया गया है, के संबंध में जोन स्तर से टिप्पणीं।**
2. **प्रश्नगत भूखण्डों के आस–पास की मौका स्थिति के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट।**
3. **प्रश्नगत भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर अनुमोदित योजना अनुसार सडक रखते हुए उक्त भूखण्डों से लगते हुए भूखण्डों का पट्टा कॉर्नर भूखण्ड मानते हुए जारी किया गया है अथवा नही एवं मानते हुए किये जाने की स्थिति में अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त की जावें।**
4. **अनुमोदित योजना मानचित्र में ए व सी ब्लॉक के क्षेत्रफल की गणना अलग–अलग दर्शायी गई है परन्तु मानचित्र में ए व सी ब्लॉक चिन्हित नही किये गये है। उक्त ब्लॉकों को मानचित्र पर चिन्हित करते हुए सडक के स्थान पर भूखण्ड दर्शाने पर क्षेत्रफल विश्लेषण में हो रहे संशोधन/तुलनात्मक गणना।**

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (386/18.02.2025)</u>

विषयः– श्री अमन अग्रवाल पुत्र श्री मुकेश कुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम पीपला [illegible], तहसील [illegible] जिला जयपुर के खसरा नंबर 1210/1203 रकबा 0.0400 हैक्ट., [illegible] 0.0400 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.800 हैक्ट. भूमि [illegible]	[illegible]–11

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री अमन अग्रवाल पुत्र श्री मुकेश कुमार अग्रवाल जाति महाजन निवासी प्लाट नं. 20, विधुत नगर ए, अजमेर रोड़, जयपुर द्वारा ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नंबर 1210/1203 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा नंबर 1212/1206 रकबा 0.0400 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.800 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			1210/1203	0.0400	चाही 1	
			1212/1206	0.0400	जव ए	
			किता 02	0.800		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			1210/1203	0.0400		
			1212/1206	0.0400		
			किता 02	0.800		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नंबर 1210/1203 रकबा 0.0400 हैक्ट., खसरा नंबर 1212/1206 रकबा 0.0400 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.800 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 16.12.2024 को पारित किया गया है। श्री अमन अग्रवाल पुत्र श्री मुकेश कुमार अग्रवाल जाति महाजन निवासी प्लाट नं. 20, विधुत नगर ए, अजमेर रोड़, जयपुर द्वारा ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार [illegible] विकास योजना 2011 [illegible]			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

		भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 की 24 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि सेक्टर व्यवसायिक से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 10 के अनुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय एकल भूखण्ड अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को विद्यमान 9.3 मीटर बी.टी. सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध है, जिसका मार्गाधिकार 24 मीटर है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	800.00
2.	जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	44.85
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	755.15

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 49/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक जो कि जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर बी.टी. निर्मित है. से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रश्नगत सडक तक मौके पर निर्मित 12 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सडक जिसके खसरे निजी खातेदारी में दर्ज है, संचालित है। उक्त सड़क पर कमिटमेंट के संबध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त सडक को पूर्व मे बी.पी.सी. एल.पी. की 361वी बैठक दिनांक 01.08.2024 मे नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर किये जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के सामने स्थित उक्त सडक का खसरा नंबर 1266/1253 किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त गै.मु. खसरे की चौडाई आवेदित भूमि के सामने लगभग 12 मीटर उपलब्ध है। ऐसा सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित अन्य खसरा नंबर 1522/1170, किस्म चाही–1 व 1165/25[illegible] किस्म चाही–1 निजी खातेदारी में दर्ज है। पूर्व मे प्रश्नगत सडक विद्यमान [illegible] दिये गये निर्देशों के क्रम में एवं समिति द्वारा अन्य योजना एवं एकल पट्टा [illegible] चुके है। अतः

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 [illegible]6:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

समिति द्वारा उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सडक की भिन्नता को मानचित्र में अंकित कर दिया गया है एवं प्रश्नगत भूमि के दक्षिण पश्चिम में भिन्नता 1.91 मीटर तथा उत्तर पश्चिम में भिन्नता 1.84 मीटर है। अतः उक्त प्रभावित भूमि को जविप्रा के पक्ष में सडक हेतु निःशुल्क समर्पण हेतु समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में ई.सी. की 233वीं बैठक दिनांक 30.7.2021 में निर्णय अनुसार 750 वर्गमीटर से अधिक के समस्त प्रयोजन के एकल भूखण्डों में सेक्टर रोड के विकास पर होने वाला व्यय सेक्टर रोड पर खुलने वाले फन्टेज के आधार पर वसूल करने होगे। उक्त प्रकरण में फन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के अग्र भाग में न्यूनतम 6 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णय</u>:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में फ्न्टेज चार्जेज लिया जावें।**
3. **आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के अग्र भाग में न्यूनतम 6 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार सैटबेक रखे जावें।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
7. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

<u>एजेण्डा संख्या:–07 (386/18.02.2025)</u>

विषय:– श्री अनुज जैन पुत्र श्री दिनेश चन्द जैन द्वारा ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 1213/1209 रकबा 0.0760 हैक्ट., खसरा नंबर 1215/262 रकबा 0.0310 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.1070 हैक्टे भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री अनुज जैन पुत्र श्री दिनेश चन्द जैन, जाति जैन, निवासी– 21/225, कावेरी पथ, शॉपिंग सेन्टर के पास, मानसरोवर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 1213/1209 रकबा 0.0760 हैक्ट., खसरा नंबर 1215/262 रकबा 0.0310 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.1070 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>1213/1209</td><td>0.0760</td><td>चाही 1</td></tr>
<tr><td>1215/262</td><td>0.0310</td><td>चाही ए</td></tr>
<tr><td>किता 02</td><td>0.1070</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td rowspan="4">जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>1213/1209</td><td>0.0760</td></tr>
<tr><td>1215/262</td><td>0.0310</td></tr>
<tr><td>किता 02</td><td>0.1070</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 1213/1209 रकबा 0.0760 हैक्ट., खसरा नंबर 1215/262 रकबा 0.0310 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.1070 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 25.11.2024 को श्री अनुज जैन पुत्र श्री दिनेश चन्द जैन के पक्ष में पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

		भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 की 24 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रभावित क्षेत्रफल 29.15 वर्गमीटर	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि सेक्टर व्यवसायिक से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 10 के अनुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय एकल भूखण्ड अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है व बाउण्ड्री वाल निर्मित है। आवेदित भूमि को 24 मीटर BT सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका आर.ओ. डब्ल्यू. 24 मीटर है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्य किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

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

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	1070.00
2.	जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	23.15
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	1046.85

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा 60/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक जो कि जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर बी.टी. निर्मित है. से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रश्नगत सडक तक मौके पर निर्मित 12 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सडक जिसके खसरे निजी खातेदारी में दर्ज है, संचालित है। उक्त सड़क पर कमिटमेंट के संबध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त सडक को पूर्व मे बी.पी.सी. एल.पी. की 361वी बैठक दिनांक 01.08.2024 मे नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर किये जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के सामने स्थित उक्त सडक का खसरा नंबर 1266/1253 किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त गै.मु. खसरे की चौडाई आवेदित भूमि के सामने लगभग 12 मीटर उपलब्ध है। शेष सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित अन्य खसरा नंबर 1522/1170, किस्म चाही–1 व 1165/259. किस्म चाही–1 निजी खातेदारी में दर्ज है। पूर्व मे प्रश्नगत सडक विद्यमान 12 मीटर सडक पर अन्य पत्रावली पर दिये गये निर्देशों के क्रम में एवं समिति द्वारा अन्य योजना एवं एकल पट्टा अनुमोदन किये जा चुके है। अतः समिति द्वारा उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सडक की भिन्नता को मानचित्र में अंकित कर दिया गया है एवं प्रश्नगत भूमि के दक्षिण पश्चिम में भिन्नता 1.91 मीटर तथा उत्तर पश्चिम में भिन्नता 1.84 मीटर है। अतः उक्त प्रभावित भूमि को जविप्रा के पक्ष में सडक हेतु निःशुल्क समर्पण हेतु समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में ई.सी. की 233वीं बैठक दिनांक 30.7.2021 में [illegible] 750 वर्गमीटर से अधिक के समस्त प्रयोजन के एकल भूखण्डों में सेक्टर रोड के विकास पर होने वाला व्यय सेक्टर [illegible] पर खुलने वाले फन्टेज के आधार पर वसूल करने होगे। उक्त प्रकरण में फ्रन्टेज चार्ज लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के अग्र भाग में न्यूनतम 6 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।**
3. **आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के अग्र भाग में न्यूनतम 6 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार सैटबेक रखे जावें।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
7. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्याः–08 (386/18.02.2025)

विषयः– ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर का खसरा संख्या 1200़623, 1291़623 व्यवसायिक एकल भूखण्ड क्षेत्रक 1505.76 वर्गमीटर के पार्ट–बी क्षेत्रफल 1033.76 वर्गमीटर में से पूर्वी हिस्सा 593.78 वर्गमीटर का उप विभाजन करने बाबत।	**जोन–11**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

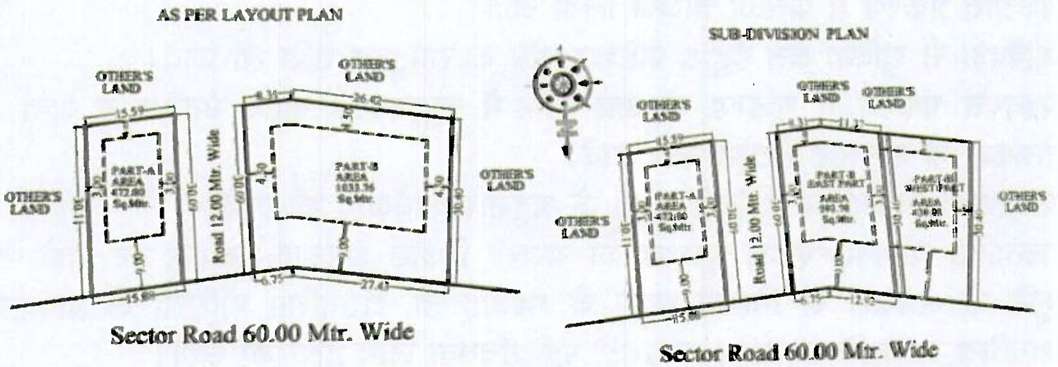
1. आवेदिका श्रीमती विजय लक्ष्मी राकांवत पत्नी श्री अनुरोध दादरवाल द्वारा राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा संख्या 1290़623, 1291़623 में पार्ट ए क्षेत्रफल 472 वर्गमीटर व पार्ट बी क्षेत्रफल 1033.76 वर्गमीटर के व्यवसायिक एकल भूखण्ड के पूर्वी हिस्से में से पूर्वी भाग क्षेत्रफल 593.78 वर्गमीटर का उप विभाजन करने हेतु सीसीसी नं 130672 पर ऑन लाईन आवेदन किया गया है।
2. जविप्रा द्वारा राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा संख्या 1290/623, 1291/823 में पार्ट ए क्षेत्रफल 472 वर्गमीटर व पार्ट वी क्षेत्रफल 1033.78 वर्गमीटर का व्यवसायिक एकल भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा विलेख क्रमांक डी–4048 दिनांक 29.11.2022 को श्रीमती विमलेश कांवट पत्नी श्री कृष्ण कुमार कांवट के पक्ष में जारी की गई है। उक्त विलेख का अनुबंध पत्र खण्डेलवाल इंफ्राहाईट्स प्रा.लि जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता श्री महेन्द्र कुमार खण्डेलवाल पुत्र श्री हनुमान प्रसाद खण्डेलवाल के पक्ष में जारी हुआ।
3. तत्पश्चात श्रीमती विमलेश कावंट पत्नी श्री कृष्ण कुमार कांवट एंव खण्डेलवाल इंफ्राहाईट्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता निदेशक श्री महेन्द्र कुमार खण्डेलवाल पुत्र श्री हनुमान प्रसाद खण्डेलवाल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

बास भांकरोटा तहसील सांगानेर का खसरा संख्या 1290/623, 1291/623 व्यवसायिक भूखण्ड (पार्ट–बी) क्षेत्रफल 1033.76 वर्गमीटर भूमि में से पूर्वी हिस्सा 593.78 वर्गमीटर जरिये रजिर्स्टड विक्रय पत्र क्रमांक 202303016102517 दिनांक 14.02.2023 द्वारा श्रीमती विमलेश कावंट पत्नी श्री अनुरोध दादरवाल को विक्रय किया गया है।

4. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई ऑनलाईन रिपोर्ट के अनुसार राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा बास नाक भांकरोटा तहसील सांगानेर का खसरा संख्या 1290/623, 1291/623 व्यवसायिक भूखण्ड (पार्ट–बी) क्षेत्रफल 1033.76 वर्गमीटर में से पूर्वी हिस्सा 593.78 वर्गमीटर उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
5. उपरोक्त भूखण्ड को उप विभाजन किया जाना प्रस्तावित है।
6. उप विभाजित भूखण्ड के सैट बैक अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शित मूल भूखण्ड के सैट–बैक के अनुसार ही रखा जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित उप विभाजन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है। प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड कर क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण के उपविभाजन की स्वीकृति राज्य रसकार से लिया जाना प्रस्तावित है।
8. उक्त प्रकरण में मूल मूखण्ड एवं उप–विभाजित भूखण्ड की स्थिति आरेख अनुसार संलग्न है।



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

1. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 02 के अनुसार मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर मूल भूखण्ड पर भवन मानदण्ड/सैटबेक्स पूर्व में ही निर्धारित होने पर उपविभाजित भूखण्ड/भूखण्डों पर समस्त सैटबेक्स मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किये जा सकेगें। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में मूल भूखण्ड के सैटबेक अनुसार कायम किये जाने का उल्लेख किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र में प्रचलित भवन विनियम के अनुसार उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किये गये है। प्रश्नगत उपविभाजित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 9 मीटर व 12 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर, दोनों भूखण्डों के पीछे सैटबेक 4.5, पार्ट के पश्चिमी भाग भूखण्ड के पार्श्व सैटबेक 4.5 मीटर व पूर्वी भाग भूखण्ड के मध्य के सैटबेक 3 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर सडक के दूसरी ओर 3 मीटर सैटबेक कायम किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्त 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर सैटबेक रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त अंकित सैटबेक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदक द्वारा उपविभाजन हेतु प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है, जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन एवं बी.पी.सी. बी.पी. शाखा द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

व्यवसायिक भूखण्ड (पार्ट–बी) के जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–[illegible]	[illegible] सैटबेक–2	[illegible]बेक
व्यवसायिक भूखण्ड (पार्ट–बी)	1033.76	9 मीटर	4.5 मीटर	[illegible]	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

उपविभाजान पश्चात भूखण्ड का विवरण

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
पार्ट–बी (पूर्वी हिस्सा)	593.78	9 मीटर	4.5 मीटर	3.0 मीटर	4.5 मीटर
पार्ट–बी (west हिस्सा)	439.98	9 मीटर	4.5 मीटर	0.0 मीटर	4.5 मीटर

4. प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि एवं पूर्व में करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 03 से 06 को मान्य करते हुए व्यवसायिक एकल भूखण्ड क्षेत्रक 1505.76 वर्गमीटर के पार्ट–बी क्षेत्रफल 1033.76 वर्गमीटर का उप उपविभाजन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रस्तावित मूल भूखण्ड पार्ट–बी पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित मूल भूखण्ड पार्ट–बी पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व पार्ट–बी में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड के मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
5. **उपविभाजित भूखण्डों में पूर्व जारी साईट प्लान के अनुसार मूल सैटबेक रखते हुए प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों के अग्र सैटबेक 9 मीटर, पीछे के सैटबेक 4.5 मीटर व जोन प्रसताव अनुसार भूखण्ड पार्ट–ब पूर्व में दोनों पार्श्व सैटबेक 4.5 मीटर एवं भूखण्ड पार्ट–ब पश्चिम में एक पार्श्व सैटबेक 4.5 मीटर रखा जावें।**
6. **प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
8. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल का मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Pravin Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

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

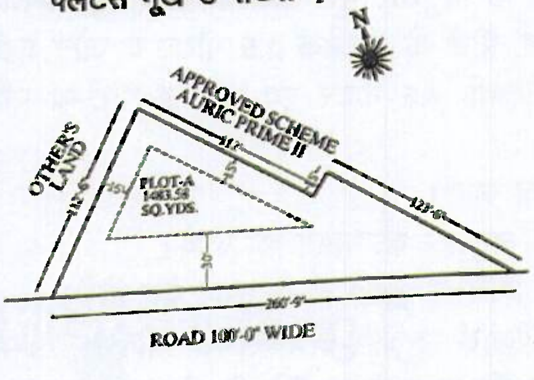
एजेण्डा संख्या:-09 (386/18.02.2025)

विषय:- राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा, तहसील सांगानेर का खसरा संख्या 994/1, 1000/1 व 1000/2 के आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या ए क्षेत्रफल 1483.58 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज में से आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज का उप-विभाजन करने बाबत।	**जोन-11**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:-

1. आवेदक श्री गोविन्द राजन जेठानी पुत्र श्री महादेवलाल जेठानी द्वारा राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा, तहसील सांगानेर का खसरा संख्या 994/1, 1000/1 व 1000/2 के आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या ए क्षेत्रफल 1483.58 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज में से आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज का उप-विभाजन करने बाबत् ऑनलाईन आवेदन क्रमांक 162284 प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 14.11.2013 को शिव शक्ति बिल्ड स्क्वायर प्रा.लि. जरिये निदेशक जयस बंसल पुत्र श्री राजनारायण जे-17, नेहरू सहकार मार्ग, आई.ओ.सी. पैट्रोल पम्प के पीछे, जयपुर के पक्ष में जारी की गई है। उक्त भूखण्ड का नाम परिवर्तन जविप्रा के पत्र क्रमांक 942 दिनांक 10.05.2019 के माध्यम से मैसर्स ऑरिक बिल्ड स्क्वायर प्रा.लि. जरिये निदेशक कमल दीवान के पक्ष में किया गया।
3. मैसर्स ऑरिक बिल्ड स्क्वायर प्रा.लि. जरिये निदेशक कमल दीवान द्वारा द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403019100113 दिनांक 02.01.2024 से उक्त भूखण्ड मे से आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज का बेचान श्री गोविन्द राजन जेठानी पुत्र श्री महादेवलाल जेठानी को किया गया।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। प्रस्तावित उप-विभाजन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है।
5. उप विभाजन हेतु प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।
6. राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा, तहसील सांगानेर का खसरा संख्या 994/1, 1000/1 व 1000/2 के आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या ए क्षेत्रफल 1483.58 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज का एकल पट्टा जारी है परन्तु भूखण्ड संख्या ए व भूखण्ड संख्या बी के पृथक-पृथक साईट प्लान जारी है। उप-विभाजित भूखण्ड का साईट प्लान पूर्व में जारी लीजडीड के साथ संलग्न साईट प्लान के अनुरूप ही रखा जाना प्रस्तावित है।
7. पूर्व जारी साईट प्लान अनुसार आवासीय फ्लेटस भूखण्ड संख्या ए क्षेत्रफल 1483.58 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज की स्थिति निम्न आरेख अनुसार दर्शित है-

फ्लेटस भूखण्ड संख्या ए



फ्लेटस भूखण्ड संख्या बी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या ए व बी की लीजडीड एक एवं साईट प्लान पृथक–पृथक जारी किये गये है। प्रश्नगत भूखण्ड संख्या ए 100 फीट सेक्टर सडक के उत्तर दिशा मे व बी 100 फीट सडक के दक्षिण दिशा मे स्थित है। वर्तमान मे भूखण्ड संख्या बी के पंजीकृत विक्रयनामा के आधार पर किये गये विक्रय के आधार पर उपभिवाजन चाहा गाया है। प्रकरण में लीजडीड आवासीय फ्लेट प्रयोजनार्थ जारी की गई थी। प्रकरण में उपविभाजन के उपरान्त प्राप्त दोनो भूखण्ड भवन विनियम 2020 के अनुसार आवासीय फ्लेटेड एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति करते है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के बिन्दु संख्या 5 के उपबिन्दु ii मे अनुसार निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

   "ii. In case in lieu of 5% facility area, the amount has already been deposited by the Developer, it shall not be refunded and minimum 2% area for services like GSS/Water Tank/STP shall be kept in planning by the Developer."

   उक्त प्रावधान के क्रम में प्रश्नगत भूखण्डों पर 2 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित की जानी है। उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 02 के अनुसार मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर मूल भूखण्ड पर भवन मानदण्ड/सैटबेक्स पूर्व में ही निर्धारित होने पर उपविभाजित भूखण्ड/भूखण्डों पर समस्त सैटबेक्स मूल भूखण्ड के अनुसार निर्धारित किये जा सकेगें। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा मूल भूखण्ड अनुसार सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. आवासीय फ्लेटस भूखण्ड (पार्ट–बी) के जारी साईट प्लान में 100 फ़ीट सडक की ओर 30 फ़ीट एवं अन्य सभी ओर 15 फ़ीट सैटबेक अंकित है। वर्तमान में आवेदक द्वारा उपविभाजीत भूखण्ड पर 100 फ़ीट सडक की ओर 30 फ़ीट एवं अन्य सभी ओर 15–15 फीट सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

उपविभाजित व्यवसायिक भूखण्ड (पार्ट–ए) के जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
आवासीय फ्लेटस (पार्ट–ए)	1483.58	30 फ़ीट	15 फ़ीट	15 फ़ीट	15 फ़ीट

उपविभाजित व्यवसायिक भूखण्ड (पार्ट–बी) के जारी लीजडीड अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
आवासीय फ्लेटस (पार्ट–बी)	1281.50	30 फ़ीट	15 फ़ीट	15 फ़ीट	15 फ़ीट

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

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

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या ए व बी की लीजडीड एक एवं साईट प्लान पृथक–पृथक जारी किये गये है। प्रश्नगत भूखण्ड संख्या ए 100 फीट सेक्टर सडक के उत्तर दिशा मे व बी 100 फीट सडक के दक्षिण दिशा मे स्थित है। वर्तमान मे भूखण्ड संख्या बी के पंजीकृत विक्रयनामा के आधार पर किये गये विक्रय के आधार पर उपभिवाजन चाहा गाया है।

समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 03 से 08 को मान्य करते हुए पूर्व में जारी लीजडीड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर जारी दो पृथक–पृथक साईट प्लान अनुसार फ्लेटस भूखण्ड संख्या पार्ट ए क्षेत्रफल 1483.58 वर्गगज व पार्ट–बी क्षेत्रफल 1281.50 वर्गगज का उपविभाजन कर मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रस्तावित मूल भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित मूल भूखण्ड पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत मूल प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
5. **पूर्व में प्रश्नगत प्रकरण में जारी पृथक–पृथक साईट प्लान में अंकित सैटबेक को यथावत कायम किया जावें।**
6. **प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
8. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।**
10. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (386/18.02.2025)</u>

विषयः– श्री नवीन कुमार परवाल पुत्र श्री दामोदर प्रसाद परवाल एवं मीना पी. सुराणा पत्नि श्री ... सुराणा द्वारा ग्राम कलवाड़ा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर द्वारा खसरा नम्बर 2206 ...	**जोन–11**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

	1.9950 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना गोविन्द आराध्य का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री नवीन कुमार परवाल पुत्र श्री दामोदर प्रसाद परवाल निवासी–24, संग्राम कॉलोनी, सी–स्कीम, जयपुर, राजस्थान एवं मीना पी. सुराणा पत्नि श्री पुष्पेद्र सुराणा, निवासी लाल कटरा, हल्दियों का रास्ता, जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम कलवाड़ा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर द्वारा खसरा नम्बर 2200 रकबा 1.9950 हैक्ट.	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल है. / किस्म 2200 / 1.9950 / बारानी 1 किता 01 / 1.9950 हैक्ट. /	–
	90ए के पश्चात्	खसरा नं. / क्षेत्रफल है. / जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है। 2200 / 1.9950 किता 01 / 1.9950 हैक्ट.	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम कलवाड़ा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर द्वारा खसरा नम्बर 2200 रकबा 1.9950 हैक्ट. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 21.01. 2025 श्री नवीन कुमार परवाल पुत्र श्री दामोदर प्रसाद परवाल एवं मीना पी. सुराणा पत्नि श्री पुष्पेद्र सुराणा, निवासी लाल कटरा, के पक्ष मे पारित किया गया है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार U-2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 16 के अनुसार U-2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित [illegible] जोनल विकास योजना [illegible] प्रस्तावित	–

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8. 2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24. 06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम कलवाड़ा की मूल आबादी भूमि के खसरा नंबर 2323 से 500 मीटर के दायरे में है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 व 24.06.2019 की पालना में आवेदित भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को 12 मीटर ग्रेवल विद्यमान ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर उपलब्ध विद्यमान 12 मीटर पहुंच मार्ग के राजस्व रिकार्ड अनुसार ख.न. 2244/2 स्वामित्व जविप्रा के नाम व रकबा 0.06 है .किस्म गै.मु.सड़क है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (66/सी)		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	12131.42	62.37
2.	इन्फार्मल कमर्शियल	262.32	1.35
	योग (1 – 2)	**12393.74**	**63.72**
3.	पार्क	972.72	05.00
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.26
5.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.10
6.	योजना सडक	6013.54	30.92
	योग (3 – 6)	**9319.96**	**48.41**
	योजना क्षेत्रफल योग (1 – 6)	**19450.00**	**100.00**
	खातेदार के कब्जे से बाहर एरिया	**500.00**	
	कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	**19950.00**	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. डब्लयू.एस. /एल.आई.जी. में नही रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जमा कराई जावेगी।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 16/एन पर की गई है।		
33	**प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में ग्रामीण दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है ऐसे शहरों ... ग्रामीण क्षेत्र में*		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

	आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" का उल्लेख किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"* जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम कलवाडा की मूल आबादी के खसरा नम्बर 2323 के 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गयी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर ग्रेवल विद्यमान ग्रामीण सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर उपलब्ध विद्यमान 12 मीटर पहुँच के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नं. 2244/2 किस्म गै.मु. सडक का स्वामित्व जविप्रा के नाम व रकबा 0.6 है। गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत सडक की चौडाई 5 से 6 मीटर ही उपलब्ध है, केवल खसरा नं. 2244/2 की ही चौडाई लगभग 12 मीटर में उपलब्ध हो रही है। उल्लेखनीय है कि उक्त खसरें का पश्चिमी छोर राजस्व नक्शे में सीधा नही है। अतः वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 12 मीटर पहुँच किस प्रकार प्राप्त हो रही है, स्पष्ट नही है। प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर 500 मीटर पट्टीनुमा भूमि कब्जे से बाहर दर्शाई गई है। उक्त भाग को छोडते हुये प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों के अनुपात में फुटकर व्यावसायिक हेतु भूमि पर्याप्त नही होने के क्रम में आवासीय भूखण्ड सं. 01 को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. उपरोक्त बिन्दु सं. 04 पर प्रस्तुत प्रस्ताव पर फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि को खसरा 2244/2 तक निर्मित ग्रामीण सडक तथा इसके पश्चात् आवेदक द्वारा निजी खातेदारी की भूमि से आवेदित भूमि तक 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है एवं मौके पर निर्मित है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत पहुँच सडक मौके पर निजी खातेदारी भूमि पर स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही आवासीय योजना "गोविन्द आराध्य" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को विद्यमान 12 मीटर ग्रामीण सडक से पहुंच उपलब्ध है। उक्त सडक के मार्गाधिकार में स्थित भूमि निजी खातेदारी में ... के क्रम में

Signature valid
Digitally signed by Preeti
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार नियमानुसार कार्यवाही निर्धारित करते हुए विज्ञप्ति जारी की जावें। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।

2. प्रश्नगत भूमि तक प्रस्तावित पहुँच मार्ग की चौडाई एवं विद्यमान ग्रामीण सडक से अलाईन्मेंट मिलाते हुए प्रश्नगत भूमि तक विद्यमान पहुँच मार्ग सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर 500 वर्ग मीटर पट्टीनुमा भूमि कब्जे से बाहर के भाग को छोडते हुये प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रस्तावित योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों के अनुपात में फुटकर व्यावसायिक हेतु भूमि पर्याप्त नही होने के क्रम में आवासीय भूखण्ड सं. 01 को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में सम्मिलित किया जावें।
5. आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन रखा जावें। उक्त लेन की गणना 5 प्रशित पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित माना जावें एवं उक्त लेन की भूमि में अन्य उपयोग प्रस्तावित नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (386/18.02.2025)</u>

विषयः– अक्षिता चौधरी पत्नि श्री प्रधान चौधरी द्वारा ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2469/2461 रकबा 0.0113 हैक्ट., खसरा नं. 2773/2459 रकबा 0.0135 हैक्ट., खसरा नं. 2464/983 रकबा 0.1589 हैक्ट., कुल रकबा 3 कुल रकबा 0.1837 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर व्यवसायिक एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		अक्षिता चौधरी पत्नि श्री प्रधान चौधरी जाति जाट निवासी फगोड़ियावाला, ठिकरिया, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2469/2461 रकबा 0.0113 हैक्ट., खसरा नं. 2773/2459 रकबा 0.0135 हैक्ट., खसरा नं. 2464/983 रकबा 0.1589 हैक्ट., कुल रकबा 3 कुल रकबा 0.1837 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			2469/2461	0.0113	चाही 1	
			2473/2459	0.0135	जाव 1	
			2464/983	0.1589	चाही 1 [illegible]	
			किता 03	0.1837 हैक्ट.		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

		90ए के पश्चात्	खसरा नं. / क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है। —
			2469/2461 — 0.0113	
			2473/2459 — 0.0135	
			2464/983 — 0.1589	
			किता 03 — 0.1837 हैक्ट.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2469/2461 रकबा 0.0113 हैक्ट., खसरा नं. 2773/2459 रकबा 0.0135 हैक्ट., खसरा नं. 2464/983 रकबा 0.1589 हैक्ट., कुल रकबा 3 कुल रकबा 0.1837 हैक्ट. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 21.01.2025 को अक्षिता चौधरी पत्नि श्री प्रधान चौधरी के पक्ष में को पारित किया गया है।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक	—
6.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु				
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार U-2 HIZ दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 16 के अनुसार U-2 HIZ दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।			
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।			
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। आवेदित भूमि की गहराई सड़क मार्गाधिकार [illegible] 30 मीटर है। [illegible] क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़क [illegible] सड़क के सहारे–सह[illegible]	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान			
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

		गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यवसायिक होने के दृष्टिगत व्यवसायिक एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को 12 मीटर विद्यमान ग्रेवल सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (58/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार आवेदित क्षेत्रफल**	1837.00
2.	**जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल**	106.65
3.	**वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल**	**1730.35**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

	अथवा नहीं।		
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u> पत्रावली के पैरा 15/एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना में U-2 HIZ दर्शित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। आवेदित भूमि सम्पूर्ण 30 मीटर गहराई मे उक्त व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। जिसके क्रम मे प्रकरण मे वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर विद्यमान ग्रेवल सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित के दक्षिण दिशा की ओर जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक मे निहित खसरा नम्बर 2465/983, 2472/2461, 2466/981, 2441/982, 2440/982 जविप्रा के नाम दर्ज है एवं खसरा नम्बर 986 किस्म बारानी–2, 987 किस्म चाही–1 निजी खातेदारी मे दर्ज है। गूगल मानचित्र एवं पीटी सर्वे अनुसार मौके पर कोई सडक निर्मित नही है। धारा 90ए के दस्तावेज में जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा मौके पर ग्रेवल सडक होने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण मे उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित है। अतः उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पण करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 60 मीटर सडक की ओर 9 मीटर व अन्य सभी ओर 6 मीटर सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक निर्मित है एवं प्रश्नगत भूमि को पहुॅच उपलब्ध हो रही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03 से 06 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ व्यवसायिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 60 मीटर सडक की ओर 9 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जावें।**
4. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें। 7. प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः-12 (386/18.02.2025)

विषयः- कैलाश चंद चौधरी पुत्र श्री उद्याराम जाट द्वारा ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3176/1304 रकबा 0.0368 हैक्ट, व खसरा नं. 3468/3171 रकबा 0.5932 हैक्ट कुल किता 02 कुल रकबा 0.6300 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "गोविन्द एवेन्यू" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन-11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		कैलाश चंद चौधरी पुत्र श्री उद्याराम जाट।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3176/1304 रकबा 0.0368 हैक्ट, व खसरा नं. 3468/3171 रकबा 0.5932 हैक्ट कुल किता 02 कुल रकबा 0.6300 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			3176/1304	0.0368	चाही-2	
			3468/3171	0.5932	चाही-2	
			कुल किता 02 रकबा 0.6300 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			3176/1304	0.0368	आवासीय	
			3468/3171	0.5932		
			कुल किता 02 रकबा 0.6300 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3176/1304 रकबा 0.0368 हैक्ट, व खसरा नं. 3468/3171 रकबा 0.5932 हैक्ट कुल किता 02 कुल रकबा 0.6300 हैक्ट. भूमि की धारा 90-ए आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु आदेश दिनांक 07.11.2024 को कैलाश चंद चौधरी पुत्र श्री उद्याराम जाट के पक्ष में पारित किया गया है।			–
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
7.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लांटेड ले-आउट है।		प्लाटेड ले-आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लाटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		प्लाटेड ले-आउट			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सडक से प्रभावित है तथा गैस लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवेदित भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को 9 मीटर व जोनल विकास योजना की 18 मीटर बीटी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना के उत्तर पूर्वी दिशा में गेल इंडिया की गैस पाईप लाईन गुजर रही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (73/सी)**		

क्र.स.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	2793.60	48.09%
2.	इनफोर्मल कॉमर्शियल	252.03	04.34%
3.	ओपन एरिया (गैस लाईन)	449.14	07.73%
4.	पार्क	200.25	03.45%
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.86%
6.	पी.यू.	10.00	**00.17%**
7.	मोबाईल टॉवर	10.00	00.17%
8.	योजना सडक	2043.52	**35.19%**
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	**5808.54**	**100**
	भविष्य विस्तार क्षेत्रफल	**491.46**	
	90ए क्षेत्रफल	**6300.00**	

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 49/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 18 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट पर पूर्व में निजी खातेदारी का ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का पट्टा दिनांक 17.03.2007 को व निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोविन्द विहार दिनांक 17.12.2012 को अनुमोदित की जा चुकी है। उक्त अनुमोदित एकल पट्टा व योजना में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक दर्शित नही है। वर्तमान में प्रश्नगत सडक को प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द विहार के आवासीय भूखण्ड व पूर्व मे जारी ग्रुप हाउसिंग के एकल पट्टे व जविप्रा हेतु आरक्षित फेसिलिटी भूखण्ड प्रभावित होते है। पत्रावली में संलग्न मानचित्र (पृ.सं. 58–60/एन) के अनुसार प्रश्नगत सडक पूर्व दिशा मे स्थित गैस पाईप लाईन से पश्चिम दिशा मे प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक तक ही प्रस्तावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र मे उक्त सडक से प्रभावित भाग को भविष्य विस्तार के रूप मे अंकित किया गया है एवं उक्त भाग को योजना की गणना मे सम्मिलित नही किया गया है। अतः भविष्य विस्तार भाग जो कि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का भाग है, को भविष्य विस्तार के रूप में कायम किया जाना है अथवा सडक के रूप में कायम किया जाना है, के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग मौके पर निर्मित 9 मीटर सडक [illegible] मीटर सडक से उपलब्ध होता है। प्रश्नगत 18 मीटर सडक जोनल विकास योजना मे दर्शित नही [illegible] पत्रावली मे संलग्न कमिटमेंट मानचित्र अनुसार उक्त सडक पर आवेदित भूमि के पश्चिम [illegible] जविप्रा द्वारा पूर्व मे

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग का एकल भूखण्ड स्थित है। संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र मे प्रश्नगत सडक मौके पर निर्मित दर्शित है। उक्त सडक मौके पर खसरा नम्बर 3172/1305, 3174/1305, 3178/1304 एवं आवेदित भूमि मे निर्मित है। खसरा नम्बर 3174/1305, 3178/1304 की किस्म चाही–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है एवं खसरा नम्बर 3172/1305 की जमाबंदी ऑनलाईन उपलब्ध नही है। उपरोक्त के क्रम में प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 21, 22, 23 व फुटकर व्यावसायिक को न्यूनतम 12 मीटर पहुंच मार्ग प्राप्त होने उपरान्त उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. बीपीसी–एलपी की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.22 के नीतिगत निर्णय 01 के अनुसार गैस पाईप के सेफ्टी कोरीडोर में आने वाली भूमि को ग्रीन/खुला क्षेत्र आरक्षित किया जावे का उल्लेख है। जिसके अनुसार 10 हैक्टयर तक की योजना में 2 प्रतिशत भूमि अथवा 200.00 वर्ग मीटर भूमि जो भी अधिक हो पार्क हेतु रखा जाना अनिवार्य होने का उल्लेख है। उक्तानुसार ही आवेदित योजना गैस/एचपीसीएल लाईन से प्रभावित होने के कारण 07.13 प्रतिशत क्षेत्र खुले के रूप में प्रस्तावित किया गया है एवं 200 वर्गमीटर भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदित भूमि 18 मीटर गैस पाईप लाईन के नो–कन्स्ट्रकशन जोन से प्रभावित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना उक्त का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार 18 मीटर गैस पाईप लाईन का नो–कन्स्ट्रकशन क्षेत्र एवं उक्त के दोनो ओर 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए रखा गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त गैस पाईप लाईन के सहारे जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना गोविन्द विहार, पर्ल ऐवेन्यू व गोविन्द विहार प्राईम अनुमोदित की जा चुकी है। उक्त योजनाओं मे गैस पाईप लाईन का नो–कन्स्ट्रक्शन जोन 18 मीटर रखा जाकर अनुमोदित किया गया है। अतः गैस पाईप लाईन का अलाईन्मेंट एवं सैफ्टी कॉरीडोर की चौडाई मौका स्थिति एवं पूर्व कमिटमेंट अनुसार अनुसार 18 मीटर गैस पाईप लाईन का नो–कन्स्ट्रकशन क्षेत्र एवं दोनो ओर 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. योजना मे प्रस्तावित मोबाईल टावर व पी.यू. की भूमि को 3 x 3 मीटर के नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. योजना मे प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को नियमित आकार मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द विहार एवं प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में पूर्व अनुमोदित एकल ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में प्रस्तावित 60 फीट सैक्टर रोड से पहुँच उपलब्ध है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से गुजर रही गैस पाईप लाईन के दोनों ओर पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द विहार में प्रस्तावित 30 फीट सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक गुजर रही है किन्तु उक्त सडक पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द विहार व जारी ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड

में अंकित नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग उक्त सडक से प्रभावित है, जो आवेदक द्वारा उक्त भाग को योजना के भविष्य विस्तार के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसे

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना "गोविन्द एवेन्यू" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूमि के ले–आउट मानचित्र में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को भविष्य विस्तार हेतु दर्शाया गया है। वर्तमान में उक्त सडक के विलोपन की कार्यवाही नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में भविष्य विस्तार की भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक अंकित करते हुए एवं उक्त भाग पर जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक पर निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 18 मीटर हेतु जोन द्वारा पृथक से उक्त सडक से प्रभावित भूमि का परीक्षण करते हुए आवश्यकतानुसार कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 21, 22, 23 व फुटकर व्यावसायिक को न्यूनतम 12 मीटर पहुंच मार्ग प्राप्त होने उपरान्त उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
4. प्रश्नगत योजना में गैस पाईप लाईन का अलाईन्मेंट एवं सैफ्टी कॉरीडोर की चौडाई मौका स्थिति एवं पूर्व कमिटमेंट अनुसार अनुसार 18 मीटर गैस पाईप लाईन का नो–कन्स्ट्रकशन क्षेत्र एवं दोनो ओर 9–9 मीटर सडक रखा जावें।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में मोबाईल टावर व पी.यू. की भूमि को 3 x 3 मीटर के नियमित आकार में रखा जावें।
6. योजना मे प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को नियमित आकार मे रखा जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में गैस पाईप लाईन से प्रभावित भूमि हेतु पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में 5 प्रतिशत पार्क हेतु छूट प्रदान की जावें।
8. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–13 (386/18.02.2025)</u>

विषय:– श्री रामलाल चौधरी पुत्र श्री सोहन लाल चौधरी निवासी तेजाजी की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर, श्री बल्लुराम पुत्र श्री सोहन निवासी जाटो की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर व श्रीमती सरजू पत्नि श्री सोहन निवासी जाटो की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर के ग्राम बिन्दायका तह. जयपुर के खसरा नम्बर 845/605 रकबा 1.0242 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना **"शिव आगंण"** का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

1.	आवेदक का नाम	श्री रामलाल चौधरी पुत्र श्री सोहन लाल चौधरी निवासी तेजाजी की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर, श्री बल्लुराम पुत्र श्री सोहन निवासी जाटो की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर व श्रीमती सरजू पत्नि श्री सोहन निवासी जाटो की ढाणी, नाडिया सिरसी,	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम बिन्दायका तह. जयपुर के खसरा नम्बर 845/605 रकबा 1.0242 हैक्ट।	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	**ख.नं.** 845/605 · **क्षेत्रफल है0** 1.0242 · **किस्म** बारानी–1 **कुल किता 01** · **कुल रकबा** 1.0242 **हैक्ट.**	–
	90ए के पश्चात	**ख.नं.** 845/605 · **क्षेत्रफल है0** 1.0242 · आवासीय प्रयोजनार्थ **कुल किता 01** · **कुल रकबा** 1.0242 **हैक्ट.**	–
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बिन्दायका तह. जयपुर के खसरा नम्बर 845/605 रकबा 1.0242 हैक्ट की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 22.01. 2025 को श्री रामलाल चौधरी पुत्र श्री सोहन लाल चौधरी निवासी तेजाजी की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर, श्री बल्लुराम पुत्र श्री सोहन निवासी जाटो की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर व श्रीमती सरजू पत्नि श्री सोहन निवासी जाटो की ढाणी, नाडिया सिरसी, जयपुर के पक्ष में पारित की गई है।	–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
11.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
14.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार [illegible] विकास योजना–11बी में भू–उपयोग [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

		है।	
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक से 1674.16 व.मी. भूमि प्रभावित है।	–
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को वर्तमान में 12मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, इस सडक को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी योजना रॉयल प्रागंण के अनुमोदित मानचित्र में मार्गाधिकार 18मीटर प्रस्तावित किया हुआ है।	–
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के एजेण्डा एवं चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 24 मीटर सडक में आ रही भूमि पर टीनशेड का निर्माण है तथा भू.सं. 1 में निर्माण है।	–
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित भूमिजा प्रागंण–ए एवं उत्तरी दिशा में स्थित जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी योजना रॉयल प्रागंण स्थित है	–
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

31. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (64/सी)**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	6001.46	58.60 %
इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	205.60	02.00 %
पार्क	524.91	05.13 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.96	00.50 %
मोबाईल टावर	10.68	00.10 %
जेडडीपी रोड	1669.22	16.30 %
सडक	1779.17	17.37 %
क्षेत्रफल	**10242.00**	**100.00 %**

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

37. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा</u>:–**पत्रावली के पैरा 15/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में आस–पास के खसरें अंकित नही किये गये है। उक्त का अंकन करते हुए ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को वर्तमान में 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 12 मीटर सडक को आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी योजना रॉयल प्रागंण में 18 मीटर मार्गाधिकार अनुमोदित है। उक्त सडक ग्राम बिदांयका एवं ग्राम सिरसी की गॉव सीमा के मध्य स्थित भूमि पर से गुजर रही है। प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में आवेदक द्वारा उक्त सडक को 18 मीटर दर्शाया गया है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार को पूर्व कमिटमेंट अनुसार 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. उपरोक्त बिन्दु संख्या 02 के क्रम में उक्त 18 मीटर सडक किस आधार पर प्रस्तावित की गई है के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नही की गई है। जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर उक्त सडक निर्मित है अतः विद्यमान सडक के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर सडक हेतु भूमि छोडते हुए उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

किया जाना प्रस्तावित है।

4. बिन्दु सं. 03 में अंकित सडक पर आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. 01 व 02 प्रस्तावित किया गया है। भूखण्ड सं. 01 का क्षेत्रफल 887.31 वर्गमीटर है, जो कि आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ के अंतर्गत आता है। यदि आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भूखण्ड प्रस्तावित करता है तो उक्त स्थिति में मौके पर न्यूनतम 12 मीटर स्पष्ट पहुँच प्राप्त होने पर ही 18 मीटर सडक के प्रावधान लागू होंगे। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड सं. 02 को पहुँच जोनल विकास योजना की 24 सडक से भी प्राप्त हो रहा है। प्रश्नगत भूमि को पूर्ण रूप से 24 मीटर मार्गाधिकार पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। उक्त भूमि को 24 मीटर पहुँच पूर्ण रूप से प्राप्त होने पर ही 24 मीटर के प्रावधान लागू होगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार उक्त 24 मीटर सडक पर आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित भूमिजा प्रागंण–ए स्थित है एवं आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में ग्राम श्रीरामपुरावास के खसरा नं. 01 पर आवासीय फ्लैट्स की लीजडीड जारी है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रमाणित जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान अनुसार जेडडीपी–11–बी की 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 1674.16 वर्गमीटर अंकित किया गया हैं परन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण (JE द्वारा प्रमाणित) अनुसार जोनल विकास योजना–11बी की 24 सडक से प्रभावित भूमि (1669.22 वर्गमीटर) अंकित किया गया हैं जिसका समर्पणनामा (1669.22 वर्गमीटर) आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया हैं। अतः मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तावित की गई भूमि को उक्त सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का अधार मानते हुए उक्त भूमि को 24 मीटर जोनल विकास योजना की प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है। अतः सडक सीमा में आ रहे निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है एवं प्रस्तावित भूखण्डों पर स्थित निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है, तत्पश्चात् ही प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में तालाब (POND) दर्शाया गया है। उक्त तालाब की भूमि को प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक व आंशिक भाग जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक में दर्शाया गया है। उक्त के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि की जेडडीपी–11बी की 24 मीटर सडक पश्चात शेष आंशिक भाग दर्शाया गया हैं। उक्त शेष आंशिक भाग का प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में कोई उपयोग उल्लेखित नही है तथा उक्त से संबंध में जोन द्वारा कोई टिपण्णी प्रस्तुत नहीं की गयी हैं। उक्त आंशिक भाग दो ग्रामों (बिन्दायका व श्रीरामपुरावास) की सीमाओं के मध्य स्थित है। अतः उक्त शेष आंशिक भाग का कोई स्वंतत्र उपयोग संभव नहीं होने के क्रम में उक्त भूमि को खुले के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल [illegible] प्रतिशत से कम प्राप्त [illegible] है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो [illegible]ध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी [illegible] उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य [illegible] खण्डो के मध्य 3

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

	मीटर लेन की भूमि को पार्क की गणना में शामिल किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. आवेदित योजना का क्षेत्रफल 1.0242 हैक्ट. है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम 2 मोबईल टॉवर रखे जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा योजना मे एक मोबाईल टॉवर प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना मे एक अन्य मोबाईल टॉवर भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को स्पष्ट पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रही है एवं मौके पर जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक एवं प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में दर्शित 18 मीटर सडक निर्मित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 व 08 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "शिव आगंण" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में आवेदित भूमि के आस–पास के खसरें अंकित करते हुए ही मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **ग्राम बिदांयका एवं ग्राम सिरसी की गॉव सीमा के मध्य स्थित भूमि पर से गुजर रही आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित योजना रॉयल प्रागंण में 18 मीटर सडक को पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखते हुए, उक्त सडक के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर सडक हेतु भूमि छोडते हुए उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **भूखण्ड सं. 01 व भूखण्ड सं. 02 का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त भूमि के सामने स्थित सडक हेतु न्यूनतम 12 मीटर सडक मार्गाधिकार प्राप्त होने के पश्चात् ही सडक मार्गाधिकार के अनुसार प्रावधान लागू होंगे अन्यथा सामान्य आवासीय भूखण्ड के मापदण्ड लागू किये जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर अंकित किया जावें।**
4. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक मार्गाधिकार में हो रहे निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें एवं प्रस्तावित भूखण्डों पर स्थित निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही की जावें, तत्पश्चात् ही प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।**
5. **आवेदित भूमि की 24 मीटर सडक पश्चात दूसरी ओर प्रस्तावित अल्प भूमि जिस पर कोई निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही हो रहा है, को खुले के रूप में रखा जावें।**
6. **प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन दर्शाया जावें एवं उक्त लेन की भूमि को 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल की गणना में शामिल किया जावें।**
7. **प्रस्तावित योजना मे एक अन्य मोबाईल टॉवर हेतु भूखण्ड रखा जावें।**
8. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 को क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.... के अनुसार रखा**

Signature valid
Digitally signed by Prem...
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

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

9. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–14 (386/18.02.2025)

विषय: श्री रामदयाल पुत्र श्री चुन्नीलाल एवं शान्ति पत्नि श्री चुनीलाल निवासी ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद जिला जयपुर ज.मु.आम श्रवण लाल चौधरी निवासी ग्राम घेघा तहसील सांगोनर, जयपुर व छोटेलाल पुत्र भीवा ज.मु.आम भगवान सहाय चौधरी ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर, जयपुर द्वारा ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 705/44 रकबा 0.6700 हैक्ट., ख.नं. 44 रकबा 0.6800 हैक्ट. कुल किता 02 रकबा 1.3500 हैक्टयर में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है।	**जोन–12**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:–

1. आवेदक श्री रामदयाल पुत्र श्री चुन्नीलाल एवं शान्ति पत्नि श्री चुनीलाल निवासी ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद जिला जयपुर ज.मु.आम श्रवण लाल चौधरी निवासी ग्राम घेघा तहसील सांगोनर, जयपुर व छोटेलाल पुत्र भीवा ज.मु. आम भगवान सहाय चौधरी ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर, जयपुर द्वारा ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 705/44 रकबा 0.6700 हैक्ट., ख.नं. 44 रकबा 0.6800 हैक्ट. कुल किता 2 रकबा 1.3500 हैक्टयर में औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लोक सूचना दिनांक 06.03.2024 को जारी की गई। जिसके संबंध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।
2. **मास्टर विकास योजना–2011 :–** मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि रीजन बाउन्ड्री से बाहर स्थित है।
3. **मास्टर विकास योजना 2025 :–** मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड दर्शित है।
4. **जोनल प्लान 16 :–** आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है। जोनल प्लान 16 अनुसार कोई सडक नहीं गुजर रही है।
5. **पहुंच मार्ग :–** आवेदित भूमि को वर्तमान में मुख्य अजमेर रोड नेशनल हाई–वे से ज विप्रा योजना गगन विहार को जाने वाली 18 मीटर सड़क पर है जो वर्तमान में आवेदित भूमि के सामने 30–40 फीट बी टी सड़क है।
6. मास्टर विकास योजना 2025 की डीपीसीआर के अनुसार यू–3 भू–उपयोग में यू–2 भू–उपयोग में लागू गतिविधियां अनुज्ञेय होगी। जिसके अनुसार "Non polluting Eco friendly industries (area not less than 1.0 ha.) may be considered by the statutory committee."
7. आवेदक द्वारा औद्योगिक श्रेणी में Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) उपयोग में ली जावेगी बाबत् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्योगो के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 23.11.2023 के अनुसार Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है।

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

1. प्रकरण मे आवेदक द्वारा 1.35 हैक्टेयर भूमि की धारा 90ए औद्योगिक प्रयोजनार्थ (Plastic processed products manufacturing) हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार [illegible] मे जोनल विकास योजना की कोई सड़क नहीं गुजर रही है। जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को वर्तमान मे मुख्य अजमेर रोड नेशनल हाईवे से जविप्रा की योजना गगन विहार की ओर जाने वाली 18 मीटर सड़क [illegible] मार्ग उपलब्ध हो

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

रही हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क वर्तमान में आवेदित भूमि के सामने 30–40 फीट बी.टी. सड़क हैं। नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 अनुसार औद्योगिक उपयोग के एकल भूखण्ड 2 हेक्टेयर क्षेत्रफल तक के होने अनुसार मार्गाधिकार 18 मीटर होना अनिवार्य हैं। अतः पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोनल विकास योजना–16 व मास्टर विकास योजना–2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 HIZ दर्शित हैं। मास्टर प्लान शाखा के अनुसार ***"मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के बिन्दु संख्या 10.9 Urbanisable Area(U2) के पश्चात बिन्दु संख्या 10.9.1 Development Promotion/ Control Regulation (U-2) MDP-2025 की permitted use premises तालिका उपरान्त निम्नानुसार वर्णित है :–***

Non Polluting Eco friendly Industries (area not less than 1.0 Ha) may be considered by statutory committee. Any other category of Industry with the permission of Raj. State Pollution Control Board with EIA. तथा वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के बिन्दु संख्या 10.10 Urbanisable Area(U3) के पश्चात बिन्दु संख्या 10.10.1 All permitted use premises in U2 along with the following.

S.r. No	Permitted use premises	Minimum Area required (Hect.)	Min. Road Width (In Front)
1.	Assembling units/Storage godowns /ware Housing	(1.0)	30 MTR
2.	Transportation area (Transport / Truck Terminals, Bus Terminals etc.	-	30 MTR
3.	Industrial area (Noc from RSPCB with EIA)	-	30 MTR

उल्लेखनीय है कि राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 में संशोधन एवं नये प्रावधान सम्मिलित करने के उद्देश्य से नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 10ण्08ण्2020 को जारी अधिसूचना के अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ 90क की कार्यवाही हेतु 2 हैक्टेयर तक के क्षेत्रफल तक प्रस्थावित स्थल को पहुंचमार्ग का विद्यमान मार्गाधिकार 18 मीटर होना आवश्यक है।"

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर DPCR अनुसार Non Polluting Eco Friendly Industries ही लगानें के संबध में शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। साथ ही में आवेदक द्वारा उक्त भूमि में Green Category–Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) ही लगानें के संबध में शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जोन एजेण्डा नोट अनुसार केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्यागो के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 23.11.2023 के अनुसार Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है। उक्त प्रयोजन को अनुज्ञेय होनें के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत भूमि यू–03 क्षेत्र में स्थित है एवं आस–पास आवासीय पूर्व अनुमोदन तथा गैर अनुमोदित निर्माण दर्शित है। आवासीय एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के मध्य बफर रखे जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक बफर स्वयं की भूमि पर सघन वृक्षारोपण के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त समस्त बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भूमि पर औद्योगिक [illegible] products manufacturing (virgin plastic) प्रयोजनार्थ धारा 90–ए की स्वीकृति हेतु समिति के [illegible] एवं निर्णयार्थ

Signature valid
Digitally Signed by [illegible]
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना—2025 के यू—3 एचआईजेड भू—उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—04 डीपीसीआर के अनुसार यू—3 एचआईजेड भू—उपयोग के अंतर्गत "Non polluting Eco friendly industries (area not less than 1.0 ha) may be considered by the statutory committee". का उल्लेख किया गया है। केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी उद्योगो के वर्गीकरण हेतु जारी पत्र दिनांक 23.11.2023 के अनुसार Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) उद्योग ग्रीन कैटेगरी में वर्गीकृत है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1.3500 हैक्टयर है। समिति द्वारा नोट किय गया कि आवेदित भूमि को वर्तमान में मुख्य अजमेर रोड नेशनल हाईवे से जविप्रा की योजना गगन विहार की और जाने वाली 18 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रही हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क वर्तमान में आवेदित भूमि के सामने 30—40 फीट बी.टी. सड़क हैं। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में न्यूनतम विद्यमान 12 मीटर पहुँच मार्ग की पुनः सुनिश्चितता किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही की स्वीकृति प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः—15 (386/18.02.2025)

विषयः ग्राम सिंगवाना, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 207, 205/1192, 208, 209, 210, 1132/211. 1133/211, 1134/211, 212, 213, 214, 215, 1130/216, 218/1193. 217, 218/1194, 219/1195, 219, 221, 221/1196, 222, 222/1197, 223, 224, 1136/227, 234, 235, 236, 237, 238, 1146/239, 242, 243, 244, 245. 1149/246 1148/246 247, 248, 249 253, 255, 287 की कुल 25.24 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाऊस योजना हेतु व खसरा नम्बर 249 250 251, 252, 253, 255 261, 262, 263 265 व 266 की कुल 2.083 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट हेतु धारा 90ए की कार्यवाही के क्रम में प्रकरणों में आवेदित भूमियों तक 30 मीटर चौडी सड़क प्रस्तावित किये जाने के संबंध में।	जोन—13

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. राजस्व ग्राम सिंगवाना, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 207, 205/1192, 208, 209, 210, 1132/211. 1133/211, 1134/211, 212, 213, 214, 215, 1130/216, 218/1193, 217. 218/1194, 219/1195, 219, 221, 221/1196, 222, 222/1197, 223, 224, 1136/227, 234, 235, 236, 237, 238, 1146/239, 242, 243, 244, 245. 1149/246 1148/246 247, 248, 249 253, 255, 287 की कुल 25.24 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाऊस योजना प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु ऑनलाईन प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2023-24/102812 विचाराधीन है। (पृष्ठ संख्या 188—191/सी)
2. राजस्व ग्राम सिंगवाना, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 249 250 251, 252, 253, 255 261, 262, 263 265 व 266 की कुल 2.083 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु ऑनलाईन प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2023-24/102867 विचाराधीन है। (पृष्ठ संख्या 192—193/सी)
3. प्रस्तावित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2025/जोनल विकास योजना—13 के अनुसार 62 व आंशिक G-1 (Waterbody, Hills, Forest Rf/Pf) दर्शित है। उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना 13 की कोई प्रस्तावित सड़क नहीं गुजर रही है तथा मास्टर विकास योजना—2025 की 90 मीटर प्रस्तावित रिंग रोड से प्रभावित है जिसे जोनल विकास योजना—13 में रिंग रोड के अलाइनमेंट को परिवर्तित कर दिया गया है। प्रस्तावित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2011 के जविप्रा क्षेत्र से बाहर दर्शित है। उक्त भूमि Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary से आआंशिक प्रभावित है। (पृष्ठ [illegible]/सी)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

4. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10 अगस्त 2020 के अनुसार 20 हेक्टर से अधिक क्षेत्रफल की फार्म हाउस योजना हेतु न्यूनतम 30 मीटर पहुंच मार्ग आवश्यक है।

5. प्रकरण में ग्राम सींगवाना तहसील आमेर में आवेदित भूमि रिसोर्ट एवं फार्म हाउस योजना के लिए 30 मीटर चौड़ी सड़क ग्राम सींगवाना के खसरा नम्बर 249, 251, 264, 727, 727/1201, 277/1270, 728/1200, 247, 248, 1149/246, 245, 1148/246, 727/1152 निजी स्वामित्व की भूमि एवं खसरा नम्बर 277 जविप्रा स्वामित्व की भूमि एवं राजस्थान सरकार के स्वामित्व के खसरा नम्बर 277/1318 किस्म गैर मुमकिन रास्ता, जिस पर वर्तमान में रास्ता बना हुआ है, की भूमि में से प्रस्तावित की गयी है, जिसमें आ रही निजी स्वामित्व की भूमि का आवेदकगणों द्वारा निःशुल्क समर्पणनामा व शपथ पत्र व मानचित्र में 30 मीटर रोड प्रस्तावित कर प्रस्तुत किया गया है, जिसके सम्बन्ध में जोन की राजस्व शाखा द्वारा पैरा संख्या 149/एन पर परीक्षण किया गया है।

6. उक्तानुसार प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सड़क में खसरा संख्या 277/1318 किस्म गैर–मुमकिन रास्ता की भूमि आती है, जो मौके पर चालू है व मौके पर उक्त रास्ते की चौडाई लगभग 22 मीटर है तथा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त रास्ते की चौडाई 18 से 22 मीटर में उपलब्ध होती है। उक्त खसरे के दक्षिण दिशा में जविप्रा का खसरा संख्या 277 किस्म बंजड स्थित है। जविप्रा के खसरा संख्या 277 व 232, 233, 240, 241, 254 के मध्य निजी खातेदारी के खसरा संख्या 727/1152, 727/1201, 727/1200, 247, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 264 की भूमि है जिसमें वर्तमान समय में रास्ता उपलब्ध नही है।

7. नाहरगढ़ ईको सेंसेटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के साथ सुपरइम्पोज करने पर प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सड़क में आ रहे निजी खातेदारी के खसरा संख्या 727, 727/1152, 727/1201. 727/1200, 247, 246, 247, 248, 249, 251, 264, 277/1270 व जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 277 तथा राजस्थान सरकार के स्वामित्व का खसरा संख्या 277/1318 किस्म गैर मुमकिन रास्ता जिस पर वर्तमान में रास्ता बना हुआ है, नाहरगढ़ ईको सेंसेटिव जोन के जोन–1 सी क्षेत्र में दर्शित है, जिसकी प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 201/सी पर संलग्न है।

8. नाहरगढ़ वन्य जीव अभ्यारण्य के पारिस्थितिक संवेदी जोन (ESZ) हेतु भारत सरकार के पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 08–03–2019 के बिंदु संख्या 3 में निम्नानुसार प्रावधान है:–

3. Measures to be taken by the State Government. - The State Government shall take the following measures for giving effect to the provisions of this notification, namely: -

(1) Land use. (a) Forests, horticulture areas, agricultural areas, parks and open spaces earmarked for recreational purposes in the Eco-Sensitive Zone shall not be used or converted into areas for commercial or residential or industrial activities:

Provided that the conversion of agricultural and other lands, for the purpose other than that specified at part (a) above, within the Eco-Sensitive Zone may be permitted on the recommendation of the Monitoring Committee, and with the prior approval of the competent authority under Regional Town Planning Act and other rules and regulations of Central Government or State Government as applicable and vide provisions of this Notification, to meet the residential needs of the local residents and for activities such as:-

(i) widening and strengthening of existing roads and construction of new roads;
(ii) construction and renovation of infrastructure and civic amenities;
(iii) small scale industries not causing pollution;
(iv) cottage industries including village industries; convenience stores and local amenities supporting eco- tourism including home stay:
(v) rainwater harvesting; and
(vi) promoted activities given under paragraph 4:

9. प्रकरण में ग्राम सींगवाना तहसील आमेर में उक्तानुसार फार्म हाउस [illegible] व रिसोर्ट [illegible] धारा 90ए की कार्यवाही हेतु विचाराधीन निजी खातेदारी की भूमियों के मध्य एवं प्रस्तावित [illegible] सड़क में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 277, 232, 233, 240, 241, 254 की भूमि [illegible] जिसका का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण [illegible] है व मास्टर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार भू–उपयोग G-2 दर्शित है।

10. प्रकरण में उपरोक्तानुसार निजी खातेदारी कि 25.24 हेक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित फार्म हाऊस योजना व 2.083 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट तक 30 मीटर चौड़ी सड़क प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में जविप्रा स्वामित्व के खसरो को भी पहुँच मार्ग उपलब्ध हो पायेगा तथा जविप्रा स्वामित्व की उक्त भूमि का रिसोर्ट/फार्म हाउस प्रयोजनार्थ निस्तारण किया जाना संभव हो सकेगा। साथ ही उक्त प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सड़क से लगती हुई भूमियों व् आस पास के क्षेत्र का विकास भी संभव हो पायेगा।

अतः प्रकरण से सम्बंधित उपरोक्तानुसार तथ्यों व नाहरगढ़ वन्य जीव अभ्यारण्य के पारिस्थितिक सवेदी जोन (ESZ) हेतु अधिसूचना दिनांक 08–03–2019 के बिंदु संख्या 3(1)(A)(i) की पालना में आवेदित भूमियों तक 30 मीटर चौड़ी सड़क प्रस्तावित किये जाने के सम्बन्ध में निर्णयार्थ प्रकरण जविप्रा की बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण के तथ्यों के बिन्दु संख्या 01 पर कुल 25.24 हैक्टे. भूमि पर फार्म हाउस तथा बिन्दु संख्या 02 अनुसार कुल 2.083 हैक्टे. भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही विचाराधीन है। आवेदित भूमि का मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार G-2 व आंशिक G-1 (Waterbody, Hills, Forest Rf/Pf) दर्शित है। उक्त भूमि के भाग से जोनल विकास योजना 13 की कोई प्रस्तावित सड़क नहीं गुजर रही है प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के जविप्रा क्षेत्र से बाहर दर्शित है। उक्त भूमि Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary से आंशिक प्रभावित है। प्रभावित भाग Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary के जोन–1सी क्षेत्र से प्रभावित है। जिसमें अनुमति हेतु निम्न तथ्यों का उल्लेख है :– "may be permitted on the recommendation of the Monitoring Committee, and with the prior approval of the competent authority" जोन द्वारा उक्त भाग से कहां–कहां व कितनी भूमि प्रभावित है, के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रभावित भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में ग्राम सींगवाना तहसील आमेर में आवेदित भूमि रिसोर्ट एवं फार्म हाउस योजना के लिए 30 मीटर चौड़ी सड़क ग्राम सींगवाना के खसरा नम्बर 249, 251, 264, 727, 727/1201, 277/1270, 728/1200, 247, 248, 1149/246, 245, 1148/246, 727/1152 निजी स्वामित्व की भूमि एवं खसरा नम्बर 277 जविप्रा स्वामित्व की भूमि एवं राजस्थान सरकार के स्वामित्व के खसरा नम्बर 277/1318 किस्म गैर मुमकिन रास्ता, जिस पर वर्तमान में रास्ता बना हुआ है, की भूमि में से प्रस्तावित की गयी है, जिसमें आ रही निजी स्वामित्व की भूमि का आवेदकगणों द्वारा निःशुल्क समर्पणनामा व शपथ पत्र व मानचित्र में 30 मीटर रोड प्रस्तावित कर प्रस्तुत किया गया है।

   कुकस से विलोची को जाने जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रस्तावित भूमि तक प्रस्तावित 30 मीटर चौडी सडक में अधिकांश निजी खातेदारी की भूमि सम्मिलित है। उक्त प्रस्तावित सडक में खसरा नंबर 277/1318 किस्म गै.मु.रास्ता राजस्थान सरकार व खसरा नंबर 277, 254 तथा 240 किस्म बंजड जविप्रा की भूमि आ रही है। आवेदक द्वारा अपनें प्रार्थना–पत्र में कुकस से विलोची को जाने वाली सडक से प्रश्नगत भूमि तक 24 मीटर सडक हेतु निजी खातेदारी की भूमि के समर्पण करने तथा जविप्रा के तीन खसरों में से रास्ते हेतु आवेदन किया गया है जबकि सर्वे मानचित्र तथा जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित पहुंच सडक 30 मीटर बतायी गई है। नियमानुसार प्रस्तावित क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम 30 मीटर पहुँच सडक प्राप्त होना अनिवार्य है। जोन द्वारा उक्त सडक मौके पर 22 मीटर निर्मित होना अवगत करवाया गया है व राजस्व रिकॉर्ड में उक्त रास्ते की चौडाई 18 से 12 मीटर अंकित की गई है। उल्लेखनीय है कि गैर मुमकिन रास्ते की भूमि अल्प भाग में ही प्रस्तावित है एवं अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में न्यूनतम मार्गाधिकार नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुए 18 मीटर किये जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा उक्त सडक को घुमावदार प्रस्तावित करते हुए चौराहों के साथ 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः सडक की प्रस्तावित चौडाई के अनुसार रास्तें में आ रही निजी खातेदारी भूमिओं के विवरण/सर्मपणनामा व जविप्रा की भूमि के विवरण सहित प्रस्ताव अपेक्षित है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में दर्शित 30 मीटर चौडी पहुंच सडक Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary से गुजरती हुई दर्शाई गई है। अतः उक्त पहुँच मार्ग का अनुमोदन उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 पर अंकित समिति से प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना हेतु निर्णय समिति स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित रिसोर्ट की भूमि को प्रस्तावित फार्म हाउस की भूमि से रास्ता दर्शाया गया है। उक्त रिसोर्ट की भूमि के मध्य जविप्रा की भूमि (खसरा नंबर 266/1199) आ रही है, जिससे प्रस्तावित भूमि दों भागों में विभाजित हो रही है। उक्त विभाजित दूसरें भाग को पहुंच जविप्रा की भूमि से ही प्राप्त होना संभावित है। जिसके संबध में जोन द्वारा कोई प्रस्ताव नही दिया गया है। जोन प्रस्ताव अनुसार उक्त भूमि के विभाजन से जविप्रा की भूमि का निर्माण योग्य क्षेत्रफल/प्लानिंग प्राप्त नही हो रही है। सरकारी भूमि दिये जाने के संबंध में कोई दिशा–निर्देश के क्रम में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत भूमि दिये जाने की स्थिति में उक्त अनुसार उक्त क्षेत्रफल की भूमि का भूखण्ड पृथक से प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। प्रस्तावित रिसोर्ट की भूमि के दोंनो भागों को एकल रूप से रिसोर्ट हेतु अनुज्ञेय किये जाने के संबध में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के आस–पास स्थित जविप्रा की स्वामित्व की अन्य भूमि के संबंध में परीक्षण नही किया गया है, केवल आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव शाखा को प्रेषित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत सडक के दूसरी ओर गै.मु.पहाड की भूमि स्थित है। उक्त भूमि को छोडते हुए ही पहुँच सडक प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उक्त तथ्यों के मध्येनजर प्रकरण में प्रश्नगत भूमियों पर फार्म हाउस व रिसोर्ट प्रयोजन हेतु 90–ए की कार्यवाही तथा जविप्रा की भूमियों में से 30 मीटर चौडी सडक की अनुज्ञा हेतु निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार G-2 **व आंशिक** G-1 (Waterbody, Hills, Forest Rf/Pf) nf'kZr gS rFkk Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary **से आंशिक प्रभावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि हेतु प्रस्तावित पहुँच का अधिकांश भाग** Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary **से प्रभावित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर ग्रेवल सडक के रूप में सडक निर्मित है एवं आवेदक द्वारा प्रस्तावित पहुँच में जविप्रा स्वामित्व की भूमि को सम्मिलित करते हुए पहुँच 30 मीटर सडक उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 30 मीटर पहुँच सडक का अधिकांश भाग निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में मास्टर विकास योजना 2025 में प्रस्तावित 30 मीटर सडक के पश्चात् वन विभाग की भूमि का अल्प भाग जो कि गै.मु.रास्ते में दर्ज है, को प्रस्तावित 30 मीटर सडक में सम्मिलित करते हुए पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को प्रस्तावित 30 मीटर पहुँच सडक में आ रही जविप्रा स्वामित्व की भूमि को सम्मिलित किये जाने तथा धारा 90ए की अनुमति प्रदान करने हेतु पत्रावली बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु भिजवाई गई है।**

समिति द्वारा नाहरगढ़ वन्य जीव अभ्यारण्य के पारिस्थितिक संवेदी जोन (ESZ) **हेतु भारत सरकार के पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 08–03–2019 के बिंदु संख्या 3 का अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रस्तावित सडक हेतु जविप्रा की** competent authority **से अनुमोदन के पश्चात् प्रश्नगत प्रकरण हेतु प्रस्तावित पहुँच एवं प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग** Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary **के जोन–1सी क्षेत्र से प्रभावित होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण पर** Monitoring

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

Committee से अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा 30 मीटर पहुँच सडक 25.24 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाऊस योजना तथा 2.083 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही हेतु प्रस्तावित की गई है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रश्नगत भूमि को न्यनूतम 30 मीटर चौडी सडक की आवश्यकता है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तावित फार्म हाउस एवं रिसोर्ट हेतु भूमि के मध्य जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 232, 233, 241, 254 व रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भूमि के मध्य जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 266/1199, 268/1261 व 265/1198 स्थित है। आवेदक द्वारा खसरा नं. 232, 233, 241, 254 की भूमि के मध्य से 12 मीटर पहुँच अंकित करते हुए रिसोर्ट एवं फार्म हाउस हेतु पहुँच प्रस्तावित की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त वन विभाग के केवल गै.मु.रास्ते की भूमि में से पहुँच लेते हुए शेष वन विभाग की भूमि की सीमा के पश्चात् 30 मीटर प्रस्तावित पहुँच सडक में आ रही जविप्रा स्वामित्व की खसरा नं. 277 की भूमि को सम्मिलित करते हुए 30 मीटर पहुँच सडक को मान्य करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने की निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमति प्रदान की गईः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 30 मीटर पहुँच मार्ग हेतु प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 30 मीटर जोनल विकास योजना की सडक से वन विभाग के गै.मु.रास्ते की भूमि में से पहुँच अंकित करते हुए शेष वन विभाग की भूमि की सीमा के पश्चात् 30 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
2. उक्त 30 मीटर प्रस्तावित पहुँच सडक में आ रहे खसरों, उक्त खसरों की भूमि के क्षेत्रफल, स्वामित्व, सहमति पत्र आदि के संबंध में सारणीबद्ध रूप से तैयार करते हुए सूचना एवं उक्त सूचना, दोनों फार्म हाउस एवं रिसोर्ट की भूमि की सीमा, Nahargarh Eco Sensitive Zone Boundary का गूगल मानचित्र की रंगीन प्रति पर अंकन करते हुए समस्त सूचना सहित प्रश्नगत प्रकरण को मॉनिटिरिंग समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें एवं 30 मीटर पहुँच मार्ग हेतु मॉनिटिरिंग कमेटी से अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 277 की अधिकांश भूमि 30 मीटर पहुँच सडक में उपयोग में आने के क्रम में आवेदक की भूमि में से रिसोर्ट एवं फार्म हाउस के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि के साथ उक्त क्षेत्रफल बराबर भूमि जवप्रा के नाम समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. जविप्रा भूमि की योजना तैयार कर पृथक से PWC में अनुमोदित करवाया जावें।
5. रिसोर्ट एवं फार्म हाउस के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि में से आवेदक को कोई पहुँच प्रस्तावित नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत भूमि के उत्तर–पश्चिमी भाग से गुजर रही नदी/नाला जो कि मास्टर विकास योजना–2025 में अंकित है। अतः राजस्व रिकॉर्ड से मौका अनुसार जॉच कर प्रश्नगत भूमि व आस–पास स्थित अन्य भूमि का मौके पर अथवा राजस्व रिकार्ड में नदी/नाला स्थित होने की स्थिति में एचएफएल के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर भूमि जल भराव से प्रभावित होने की स्थिति में उक्त भूमि को छोडते हुए शेष पर ही धारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

90ए की कार्यवाही हेतु अनुमति प्रदान की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

एजेण्डा संख्याः–16 (386 / 18.02.2025)

विषयः–निजी खातेदारी की आवासीय योजना ईडन गार्डन–प्रथम के भूखण्ड सख्या के–2 से के–6, के–11ए, के–11 से के–15 में संशोधन बाबत्।	**जोन–13**

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यः–

1. विकासकर्ता श्री अम्बरीश तिवाड़ी, निवासी–337, नाहरगढ़ रोड़, जयपुर द्वारा दिनांक 07.10.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निजी खातेदारी की आवासीय योजना ईडन गार्डन–प्रथम के भूखण्ड सख्या के–2 से के–6, के–11–ए, के–11 से के–15 के भूखण्डो के क्षेत्रफल में संशोधन कर संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।
2. निजी खातेदारी आवसीय योजना ईडन गार्डन ग्राम–राजावास बी.पी.सी. (एल.पी.) की 200वीं बैठक दिनांक 23.08.2013 में अनुमोदित कर अनुमोदित योजना मानचित्र दिनांक 22.01.2014 को जारी किया गया। तत्पश्चात प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की 277वीं बैठक दिनांक 06.01.2020 को उक्त योजना में संशोधन को अनुमोदित कर जिसका अंकन योजना के मूल मानचित्र में किया गया।
3. डीए की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड सख्या के–2 से के–6, के–11 से के–15 की लीजडीड जारी नहीं की गयी है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र के अनुसार उक्त संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का बेचान नहीं किया गया है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार योजना का पूर्व में जारी मानचित्र की पार्क, सुविधा क्षेत्र, सडको आदि में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। मौके पर भूखण्ड संख्या के–2 से के–6 तक का डिमार्केशन है एवं भूखण्ड संख्या के–11 से के–15 पर बाउण्ड्रीवाल अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है।
5. उक्त योजना में आंतरिक विकास कार्यो के पेटे कुल 14783.35 वर्गगज भूमि रहन रखी गयी थी, जिसमें से आवेदक द्वारा 13304.00 वर्गगज भूमि रहनमुक्त करवायी जा चुकी है एवं 1479 वर्गगज भूमि रहन है।
6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत ले–आउट अनुसार प्रस्तावित संशोधन निम्नानुसार हैः–

अनुमोदित मानचित्र अनुसार			**प्रस्तावित नवीन ले–आउट अनुसार**	
क्र.स.	**भू0स0**	**क्षेत्रफल (व.ग.)**	**भू0स0**	**क्षेत्रफल (व.ग.)**
1	के–2	293.32	के–2	330.95
2	के–3	293.32	के–3	330.95
3	के–4	293.32	के–4	330.95
4	के–5	293.32	के–5	330.95
5	के–6	293.32	के–6	330.95
6	के–11	293.32	के–11	226.47
7			के–11ए	146.11
8	के–12	293.32	के–12	226.47
9	के–13	293.32	के–13	226.47
10	के–14	293.32	के–14	226.47
11	के–15	293.32	के–15	226.47

प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित मानचित्र बीपीसी–एलपी की 277वीं बैठक दिनांक 06.01.2020 को "EDEN GARDEN" निजी खातेदारी योजना में DATAIL- "A" संशोधन एवं नवीन प्रस्तावित संशोधन क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार हैः–

विशलेषण अनुमोदित मानचित्र अनुसार				**प्रस्तावित नवीन ले–आउट**	
क्र.स.		क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1	आवासीय	98063.47	45.68	98063.47	45.68
2	5.00% EWS Housing Area of	5069.03	2.36	5069.03	2.36
	Total Housing Area	103132.50	48.04	103132.50	48.0[illegible]
3	व्यवसायिक	8586.60	4.00	[illegible]	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

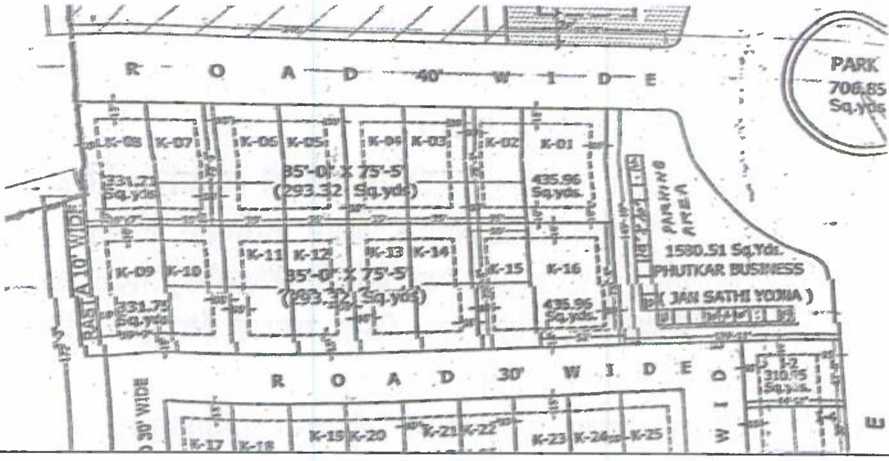
RajKaj Ref No.: 13723964

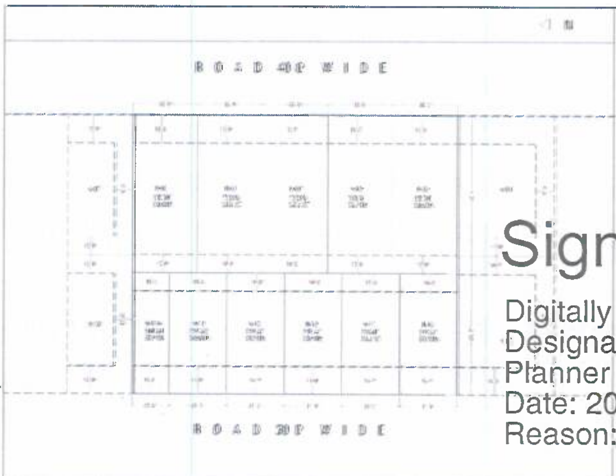
4	व्यवसायिक Phutkar Business (Jan Sathi Yojna)	4295.00	2.00	4295.00	2.00
5	सडक	54416.24	25.34	54416.24	25.34
6	सुविधा क्षेत्र (Park)	21485.83	10.00	21485.83	10.00
7	सुविधा क्षेत्र	21554.61	10.04	21554.61	10.04
	Land not in Possession भूमि का क्षेत्रफल	1194.22	0.55	1194.22	0.55
	कुल	**214665.00**	**100.00**	**214665.00**	**100.00**

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार वर्णित क्षेत्रफल तथा नवीन प्रस्तावित ले–आउट प्लान अनुसार योजना के पार्क, सुविधा क्षेत्र, आवासीय क्षेत्रफल तथा अन्य किसी भी क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है।

<u>बीपीसी–एलपी की टिप्पणीः–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा केवल प्रस्तावित भूखण्डों के संबंध में उल्लेख किया गया है कि उक्त भूखण्डों का आवेदक द्वारा बेचान नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित संशोधन में एक ओर भूखण्ड की गहराई कम की जा रही है तथा एक ओर गहराई बढाई जा रही है। उपरोक्त संशोधन के क्रम में भूखण्ड सं. के–01, के–07 व के–08 में पीछे भूखण्ड लाईन में बदलाव हो रहा है एवं भूखण्ड सं. के–01 के पीछे का भाग चरपेटे के रूप में प्रस्तावित हो रहा है। जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूखण्ड सं. के–01, के–07 व के–08, के–09, के–10 व के–16 का बेचान किया गया है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। यदि भूखण्ड सं. के–01, के–07 के–10 व के–16 का बेचान किया गया है। उक्त स्थिति में उक्त चारों भूखण्डधारियों से प्रस्तावित प्रस्ताव पर सहमति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व प्रस्तावित भूखण्डों के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–



प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक निम्नानुसार		प्रस्तावित भूखण्डो का हैः–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

4. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन शुल्क एवं अन्य शुल्क देय होगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन की स्वीकृति पर उक्त संशोधन का सक्षम स्तर से मूल मानचित्र पर अंकन करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में उक्त प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बैठक में उपस्थित आवेदक को अवगत करवाया गया कि प्रस्तावित संशोधन के क्रम में प्रस्तावित भूखण्ड सं. के–02 से के–06 का अग्र एवं पीछे के सैटबेक भूखण्ड सं. के–07 व के–01 के अनुसार ही रखा जावेगा एवं भूखण्ड सं. के–10 से के–15 के का अग्र एवं पीछे सैटबेक भूखण्ड सं. के–09 व के–16 में प्रस्तावित सैटबेक अनुसार ही कायम किये जावेगें। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा उक्त पर असहमति प्रस्तावित की गई एवं भूखण्ड सं. के–01, के–07, के–09 व के–16 के संशोधन भी प्रस्तावित संशोधन अनुसार करने हेतु निवेदन किया गया, ताकि सभी भूखण्डों में एकरूपता कायम की जा सके।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ईडन गार्डन–प्रथम के भूखण्ड सख्या के–01 से के–16 की सीमओं में प्रस्तावित संशोधन को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमति प्रदान करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **आवेदक से भूखण्ड सं. के–01 से के–16 की सीमओं में प्रस्तावित संशोधन हेतु नवीनतम आवेदन पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **आवेदक से भूखण्ड सं. के–01 से के–16 का पूर्व में लीजडीड/भवन मानचित्र जारी नही करवाई गई है एवं अन्य किसी को बेचान नही किया गया है कि पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बकाया शुल्क आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **भूखण्ड सं. के–01 से के–16 की सीमओं में हो रहे संशोधन का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें एवं तत्पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन शुल्क नियमानुसार लिया जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन की स्वीकृति पर उक्त संशोधन का सक्षम स्तर से मूल मानचित्र पर अंकन करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में उक्त प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–17 (386/18.02.2025)

विषयः– श्रीमती रूकमणी वर्मा पत्नी गिरधारी लाल वर्मा द्वारा राजस्व ग्राम–घटवाडा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 576 रकबा 0.40 हेक्टे. एवं 576/1001 रकबा 0.42 हेक्टे. किता–02 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।		जोन–13
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु		

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती रूकमणी वर्मा पत्नी गिरधारी लाल वर्मा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम–घटवाडा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 576 रकबा 0.40 हेक्टे. एवं 576/1001 रकबा 0.42 हेक्टे. किता–02 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्टे.	किस्म	–
			576	0.40	बारानी–2	
			576/1001	0.42	बारानी–2	
			किता–02 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात	576	0.40	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	–
			576/1001	0.42		
			किता–02 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर			
10.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम–घटवाडा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 576 रकबा 0.40 हेक्टे. एवं 576/1001 रकबा 0.42 हेक्टे. किता–02 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए के आदेश दिनांक 31.01.2017 को आवेदक श्रीमती रूकमणी वर्मा पत्नी गिरधारी लाल वर्मा के पक्ष में पारित किये गये है।			–
11.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ			–
12.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ			–
13.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
14.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
15.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
16.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
17.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
18.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
19.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर सडक से 569.75 व.मी. भूमि प्रभावित है।	–
20.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
21.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
22.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
23.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 वॉल्यूम–02 के प्रावधान अनुसार ईकोलॉजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
24.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
25.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर डिमार्केशन है आवेदित भूमि को दिल्ली जयपुर एक्सप्रेस वे से घटवाड़ा जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। जो कि मौके पर लगभग 4 मीटर चौडाई में बीटी/सीसी सडक निर्मित है तथा 12–13 मीटर चौडाई में मार्गाधिकार उपलब्ध होता है।	–
26.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रश्नगत भूमि के समीप खसरा नम्बर 634 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
27.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर आवेदित भूमि पर 3 टिन शेड, 2 कमरे व टॉयलेट इत्यादि निर्मित है आवेदित भूमि पर ट्रांसफार्मर लगा है।	–
28.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
29.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
30.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
31.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
32.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (82/सी)		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	8200.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	8111.81
10 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	2019.83
30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	569.75
कब्जे से बाहर स्थित भूमि का क्षेत्रफल	66.67
आईओसीएल गैर लाईन से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	2197.68
30 मीटर रोड के अलाईमेन्ट से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	235.95
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3021.93

33.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
34.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
35.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि /3/2010पार्ट.प्ट दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है।	–
36.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
37.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	–	–
38.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–**पत्रावली के पैरा 79/एन पर की गई है।		

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

1. उक्त धारा 90ए का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 20.05.2024 को किया जा चुका है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विज्ञप्ति में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को दिल्ली–जयपुर एक्सप्रेस वे से घटवाड़ा जाने वाली ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता हैं जो की मौके पर 4 मीटर चौड़ाई में बीटी सड़क निर्मित हैं तथा 12–13 मीटर चौड़ाई में मार्गाधिकार उपलब्ध होता हैं। उक्त सड़क जोनल विकास योजना–13 के अंतर्गत 30 मीटर प्रस्तावित हैं । जोन द्वारा प्रश्नगत सडक को जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न मानचित्र में 235.95 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत सडक का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित करते [illegible] उक्त जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा [illegible] सड़क हेतु निशुल्क समर्पित किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया ग[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

प्रस्तावित है।

3. प्रस्तावित भूमि के मध्य से जामनगर लोनी आई.ओ.सी.एल. (गेल इंडिया) की गैस पाईप लाईन गुजर रही है। उक्त ऑयल कम्पनी से प्राप्त पत्र के अनुसार उक्त गैस पाईप लाईन का 20 मीटर सेफ्टी कोरिडोर छोड़ने के पश्चात दोनो ओर 10.00–10.00 मीटर की सड़क प्रस्तावित की गयी है तथा सेफ्टी कोरिडोर से प्रभावित क्षेत्रफल 2197.68 व.मी. को मानचित्र में पृथक से दर्शित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर के पश्चात् दोनो ओर प्रस्तावित 10–10 मीटर सडक मे आ रही भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तावित भूमि के मध्य से जामनगर लोनी आई.ओ.सी.एल. (गेल इंडिया) की गैस पाईप लाईन गुजर रही है एवं आवेदित भूमि को दो भागो में प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त दोनों भागो में पार्ट ए के आवागमन हेतु गैस पाइपलाईन के सेफ्टी कॉरिडोर में से क्रासिंग रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसके संबंध में सम्बंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।

6. जोन की रिपोर्ट एवं संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर 3 टिन शेड, 2 कमरे व टॉयलेट इत्यादि निर्मित है। मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर व 10 मीटर सडक पर आ रहे निर्माण को नियमानुसार हटाये जाने के पश्चात् ही नियमानुसार मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट एवं संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे ट्रांसफार्मर लगा हुआ है एवं एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन एवं ट्रांसफार्मर के शिफ्ट होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे को ही लेआउट मानचित्र के रूप में प्रस्तुत किया गया हैं । अतः ले आउट मानचित्र को सुपरइंपोज करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. जोन की रिर्पोट अनुसार प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपरइंपोज अनुसार कुल क्षेत्रफल 8200.00 वर्ग.मीटर मे से 66.67 वर्गमीटर क्षेत्रफल कब्जे से बाहर स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार योजना में उक्त कब्जे से बाहर क्षेत्रफल को छोडते हुए शेष भूमि का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित भूमि के आस–पास के खसरों पर पूर्व में किये गये कमिटमेंट के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना है।

11. प्रश्नगत भूमि के भाग–ब मे कुआं निर्मित है, उक्त कुऐं को खुले के रूप मे रेन वाटर हार्वेस्टिंग के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रस्तावित भूमि के उत्तरी दिशा में खातेदारी भूमि (खसरा नं. 629 किस्म गैर मुमकीन रास्ता) स्थित है। नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गै.मु. रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखें जाने का प्रावधान है। उक्त सडक के मार्गाधिकार के क्रम में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त मार्गाधिकार मे आ रही भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को दो भागो में (भाग–ए व भाग–बी) में प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त दोनों भागो की लीजडीड एक साथ जारी किया जाना प्रस्तावित है तथा दोनों भागो में से किसी भी एक भाग का पृथक से बेचान नहीं किया जावेगा के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

14. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि /3/2010पार्ट.IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रोजेक्ट [illegible] जारी किये जाने के साथ 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। उक्त आदेश अनुसार आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

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

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 11 तथा 13 व 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर के पश्चात् दोनो ओर प्रस्तावित 10—10 मीटर सडक मे आ रही भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रस्तावित भूमि गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर से दो भागों में विभाजित हो रही है। उक्त दोनों भागों को लिंक करने हेतु आई.ओ.सी.एल. (गेल इंडिया) की गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर में क्रासिंग पाथ—वे एवं मार्गाधिकार हेतु सम्बंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें। तत्पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही की जावें एवं उक्त के अतिरिक्त गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कॉरीडोर व 10 मीटर सडक पर आ रहे निर्माण को नियमानुसार हटाये जाने के पश्चात् ही नियमानुसार मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत भूमि के उत्तर—पूर्वी भाग के साथ लगते हुए खसरा नं. 629 व विद्यमान रास्ते के क्रम में उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 12 मीटर कायम करते हुए खसरें के मध्य से दोनों ओर 6—6 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। उक्त मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में ले—आउट मानचित्र को खसरा सुपरइंपोज करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि के भाग—ब मे कुऐं को खुले के रूप मे रेन वाटर हार्वेस्टिंग के रूप मे रखा जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को दो भागो में (भाग—ए व भाग—बी) में प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त दोनों भागो में से किसी भी एक भाग का पृथक से बेचौन नहीं किया जावेगा के संबंध में आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें। दोनो भागों हेतु एक मानचित्र व लीजडीड जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
10. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के क्रम में द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

चुका है। उक्त आदेशानुसार आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:—18 (386/18.02.2025)</u>

क्र.सं.	बिन्दु		खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	पृष्ठ संख्या
विषय:— श्री सुमेर सिंह सैनी पुत्र श्री गोकुल चन्द सैनी द्वारा ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 124, 125, 126, 127, 129, 215/123, 216/122, 220/128 कुल किता 08 कुल रकबा 0.79 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत।						जोन—14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री सुमेर सिंह सैनी पुत्र श्री गोकुल चन्द सैनी ।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 124, 125, 126, 127, 129, 215/123, 216/122, 220/128 कुल किता 08 कुल रकबा 0.79 हैक्ट.			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	—
			124	0.12	बारानी 2	
			125	0.10	बारानी 2	
			126	0.12	बारानी 2	
			127	0.14	बारानी 2	
			129	0.12	बारानी 2	
			215/123	0.13	बारानी 2	
			216/122	0.02	बारानी 2	
			220/128	0.04	बारानी 2	
			कुल किता 08	कुल रकबा 0.79 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			124	0.12	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज होना शेष है।	
			125	0.10		
			126	0.12		
			127	0.14		
			129	0.12		
			215/123	0.13		
			216/122	0.02		
			220/128	0.04		
			कुल किता 08	कुल रकबा 0.79 हैक्ट.		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 124, 125, 126, 127, 129, 215/123, 216/122, 220/128 कुल किता 08 कुल रकबा 0.79 हैक्ट हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 20.01.2025 को श्री सुमेर सिंह सैनी पुत्र श्री गोकुल चन्द सैनी के पक्ष मे जारी किये गये।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) दर्शित है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 90 मीटर सड़क के समानान्तर 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर, तत्पश्चात 135 मीटर व्यावसायिक व शेष आवासीय के अन्तर्गत आता है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित शिवदासपुरा स्पेशल एरिया भू–उपयोग प्लान की 90 मीटर चौड़ी सड़क मार्गाधिकार पर स्थित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से संबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क पर स्थित है जो मौके पर 7.5 मीटर डामर सहित 18 मीटर से अधिक	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सटे हुए राजस्व रास्ता खसरा नम्बर 134 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के एजेण्डा एवं चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि मोके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के आसपास जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना दा साउर्थन रेजिडेन्सी स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (116/सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA (including 1840.58 sq.mt. PLANTATION CORRIDOR)	5838.42
2.	AREA SHORT IN KHASRA MAP	390.00
3.	ZDP 90.00 MTR ROAD AREA	1464.25
4.	9.00 MTR ROAD AREA	207.33
	TOTAL AREA	7900.00

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**</u> पत्रावली के पैरा 16/एन पर की गई है।		
33.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**</u> 1. आवेदित भूमि का नामान्तरण जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज [illegible] है। उक्त भूमि का		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज कराने के पश्चात् लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 90 मीटर सडक के पश्चात् प्लांटेशन कॉरीडोर एवं 135 मीटर की गहराई मे व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। प्लांटेशन कॉरीडोर के पश्चात् सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है। उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि पूर्व अनुमोदित योजना सदन रेजिडेन्सी में प्रस्तावित 18 मीटर सडक एवं 90 मीटर सडक के जंक्शन पर स्थित है। 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय नही है। प्रकरण में व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. बिन्दु संख्या 02 के अनुसार व्यावसायिक उपयोग के अन्तर्गत दर्शित भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन किये जाने की स्थिति मे प्रकरण मे व्यावसायिक भू–उपयोग के अनुसार राशि लिये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया भू–उपयोग प्लान की 90 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है, जो मौके पर 7.5 मीटर डामर सहित 18 मीटर से अधिक उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 107 किस्म गै.मु.सडक राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर निजी खातेदारी मे दर्ज खसरा 134 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे उक्त गै.मु. रास्ते का मार्गाधिकार 9 मीटर दर्शाया गया है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा मे पूर्व अनुमोदित योजना दा साउर्थन रेजिडेन्सी स्थित है। उक्त योजना मे उक्त खसरें का मार्गाधिकार 9 मीटर रखा गया है। उक्त सडक के मार्गाधिकार में निहित हो रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि 90 मीटर सडक के सहारे स्थित 30 मीटर गहराई मे प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लांटेशन कॉरीडोर की भूमि को भूखण्ड के अग्र सेटबैक के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है एवं भवन विनियम–2020 के विशेष प्रावधान के अनुसार उक्त प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भाग का अधिकतम 30 प्रतिशत मे से पार्किंग एवं अप्रोच रोड हेतु उपयोग मे लाया जा सकेगा, शेष भाग का सघन वृक्षारोपण के रूप में प्रस्तावित किया जावेगा। उक्त का अंकन प्रकरण में जारी होने वाले मानचित्र एवं साईट प्लान पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण मे आवेदित भूमि के समीप जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना दा साउर्थन सिटी की 18 मीटर सडक के मौके पर डिमार्केशन उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा खसरें में 390.00 वर्गमीटर भूमि मौके पर कम होने का उल्लेख किया गया है। प्रस्तावित योजना ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 7900 वर्गमीटर है। प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। उक्त धारा 90ए के आदेश में भूखण्ड का अंतिम उपयोग अंकित नही किया गया है। प्रकरण मे उकत एकल पट्टे की भूमि पर गतिविधि के संबंध मे आवेदक से स्पष्टीकरण लिये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदित भूमि का 10 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित है। आवेदक द्वारा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2020 पार्ट–iv दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र हेतु लेय राशि में छूट चाही गयी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया भू–उपयोग प्लान की [illegible] मीटर चौड़ी सड़क मार्गाधिकार पर स्थित है। उक्त 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को [illegible] सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया [illegible] जिसे समिति द्वारा मान्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि 90 मीटर सडक के पश्चात् प्लांटेशन कॉरीडोर एवं तत्पश्चात् 135 मीटर की गहराई मे व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। प्लांटेशन कॉरीडोर के पश्चात् सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है किन्तु प्रश्नगत भूमि 90 मीटर सडक एवं 18 मीटर जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ गतिविधि अनुज्ञेय नही किये जाने के क्रम में प्रश्नगत भूमि को आवासीय मानते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04 से 11 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ केवल खसरें में उपलब्ध भूमि का ही आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के पश्चात् लीजडीड जारी की जावें।
2. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर निजी खातेदारी मे दर्ज खसरा 134 किस्म गै.मु. रास्ता को पूर्व अनुमोदित योजना दा साउर्थन रेजिडेन्सी में 9 मीटर मार्गाधिकार निर्धारण किया गया है। उक्त खसरें का मार्गाधिकार 9 मीटर कायम करते हुए उक्त सडक के मार्गाधिकार में निहित हो रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर जोनल विकास योजना की सडक का 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि को सैटबेक का भाग माना जावें एवं उक्त प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग ही अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु उपयोग मे लिया जावेगा एवं शेष भाग पर सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें एवं उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के समीप जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना दा साउर्थन सिटी की 18 मीटर सडक के मौके पर डिमार्केशन उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रस्तावित योजना ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का 10 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित होने के क्रम में, नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट दी …।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल … के पर उपलब्ध

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

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

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

<u>एजेण्डा संख्या:-19 (386/18.02.2025)</u>

विषयः— श्री राजेन्द्र पुत्र श्री मंगल चन्द द्वारा ग्राम उदयपुरिया तह. चाकसू के ख.नं. 1149/1233, 924/1232, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 943, 944, 945 कुल किता 12 क्षेत्रफल 2.89 हैक्ट. पर आवासीय योजना "उदय नारायण विहार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—14**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री राजेन्द्र पुत्र श्री मंगल चन्द।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम उदयपुरिया तह. चाकसू के ख.नं. 1149/1233, 924/1232, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 943, 944, 945 कुल किता 12 क्षेत्रफल 2.89 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			1149/1233	0.03	बंजड—1	
			924/1232	0.04	गै.मु.रास्ता	
			934	0.08	बारानी—3	
			935	0.08	बारानी—3	
			936	0.16	बारानी—3	
			937	0.16	बारानी—3	
			938	0.74	बारानी—3	
			939	0.70	बारानी—3	
			940	0.70	बारानी—3	
			943	0.04	गै.मु.रास्ता	
			944	0.12	बारानी—1	
			945	0.04	बरानी—1	
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	गै.मु. आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			1149/1233	0.03		
			924/1232	0.04		
			934	0.08		
			935	0.08		
			936	0.16		
			937	0.16		
			938	0.74		
			939	0.70		
			940	0.70		
			943	0.04		
			944	0.12		
			कुल किता 12	कुल रक[illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

29.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम उदयपुरिया तह. चाकसू के ख.नं. 1149/1233, 924/1232, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 943, 944, 945 कुल किता 12 क्षेत्रफल 2.89 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 30.10.2024 को श्री राजेन्द्र पुत्र श्री मंगल चन्द के पक्ष में पारित किया गया।	–
30.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
31.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
32.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	
33.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
34.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
35.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
36.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
37.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
38.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
39.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
40.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
41.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
42.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

43.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आदेश दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन द्वारा जेडएलसी में उल्लेख किया गया है कि आवेदित भूमि राजस्व ग्राम उदयपुरिया तह. चाकसू के ख.नं. 1133 किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
44.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की उदय विहार की 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके डामर निर्मित है।	–
45.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 1149/1239 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम एवं खसरा नम्बर 924/1212 किस्म गै.मु. निजी खातेदारी मे दर्ज है उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर स्थित खसरा नमब्र 927 किस्म गै.मु. रास्ता निजी खातेदारी मे दर्ज है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
46.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
47.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
48.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	
49.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
50.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

51. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (102/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	15066.90	52.13
2.	INFORMAL COMM.	518.18	01.79
3.	EWS/LIG	1509.23	05.22
TOTAL (1 + 2 +3)		17094.31	59.14
4.	PARK	1450.28	05.02
5.	FACILITY	2894.34	10.01
6.	SWM+MT	80.00	00.29
7.	ROAD	7381.07	25.54
TOTAL (3 TO 7)		11805.69	40.86
TOTAL SCHEME AREA		28900.00	100.00
		2.89 HECT.	

52.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
53.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
54.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
55.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
56.	राज्य सरकार से स्वीकृतल ी जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

57. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 29/एन पर की गई है।

58. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः–**

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड व सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"*

नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने स[illegible] (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञ[illegible]"*

प्रश्नगत योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार ग्राम उदयपुरिया त[illegible] गै.मु. आबादी के 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जोन द्वारा उक्त [illegible] मूल आबादी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त खसरें की भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना विहार मे भविष्य विस्तार के रूप मे अंकित किया गया है। अतः उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश मे सम्मिलित खसरा नम्बर 924/1232 एवं 943 कि किस्म धारा 90ए के आदेशों से पूर्व गै.मु.रास्ता दर्ज थी, जिसको धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किया गया है। खसरा नम्बर 924/1232 कि भूमि पर योजना मे आवासीय भूखण्ड एवं योजना की आंतरिक सडक प्रस्तावित की गई है एवं खसरा नम्बर 943 पर योजना मे 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, परन्तु उक्त सडक खसरे के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये प्रस्तावित नही है। अतः उक्त गै.मु.रास्ते के खसरो के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में स्थित गै.मु.रास्ते की भूमि प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग के दक्षिणी भाग से गुजर रही है। जोन द्वारा केवल गै.मु.रास्ते के खसरें को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त रास्ते को योजना के उक्त भाग के दक्षिणी भाग से भी प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना उदय विहार की 18 मीटर डामर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 924, 1149/1239 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं ले–आउट मानचित्र अनुसार उक्त सडक के 18 मीटर मार्गाधिकार से आवेदित भूमि आंशिक रूप से प्रभावित है। उक्त भाग में प्रश्नगत सडक को खसरें के मध्य से 18 मीटर प्रस्तावित नही की गई है। पूर्व में अनुमोदित योजना के अनुसार 18 मीटर कायम की गई है। उक्त प्रभावित भाग के संबंध मे आवेदक से निःशुल्क समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा की अनुमोदित योजना स्थित है। उक्त योजना मे पूर्व से पश्चिम की ओर प्रस्तावित 18 व 12 मीटर सडकों को योजना में निरन्तरता में प्रस्तावित नही किया गया है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित कि गई हैं उक्त लेन की गणना पार्क की भूमि से पृथक करते हुये योजना मे न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदित भूमि का 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र मे से 5 प्रतिशत जन सुविधा हेतु प्रस्तावित भूमि को पृथक से अंकित नही किया गया है। प्रकरण में जनसुविधा की भूमि को पृथक से दर्शाते हुये अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड की गहराई चौडाई के अनुपात में 3 गुना से भी अधिक प्रस्तावित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड की चौडाई हेतु भूखण्ड सं. 51 की चौडाई अधिक करते हुए भूखण्ड सं. 01 का अल्प भाग फुटकर व्यावसायिक में प्रस्तावित करते हुए शेष भाग को भूखण्ड सं. 02 के साथ सम्मिलित किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 8(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 20.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 9.0 मीटर की सड़के प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि ग्राम [illegible] के खसरा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

नम्बर 1133 के मूल आबादी से 500 मीटर परिधि मे स्थित है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के धारा 90ए के आदेश मे सम्मिलित खसरा नम्बर 924/1232 एवं 943 कि किस्म धारा 90ए के आदेशों से पूर्व गै.मु.रास्ता दर्ज थी, जिसको धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किया गया है। खसरा नम्बर 924/1232 कि भूमि पर योजना मे आवासीय भूखण्ड एवं योजना की आंतरिक सडक प्रस्तावित की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त खसरें के साथ उत्तरी दिशा में मौके पर कोई सडक संचालित नही है एवं उक्त खसरें व पूर्व अनुमोदित योजना उदय विहार के मध्य 18 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त खसरें के पश्चात् अन्य खसरें निजी खातेदारी में अन्य वर्गीकरण के अंतर्गत दर्शित है। अतः उक्त खसरें की भूमि को सडक में कायम किया जाना उचित नही है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में खसरा नम्बर 943 पर योजना मे 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, परन्तु उक्त सडक खसरे के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये प्रस्तावित नही है। उक्त के अतिरिक्त खसरें पर विद्यमान सडक दक्षिणी भाग से होते हुए गुजर रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04, 06, 07 व 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "उदय नारायण विहार" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रस्तावित योजना में सर्वे मानचित्र एवं ले–आउट मानचित्र अनुसार उक्त सडक के 18 मीटर मार्गाधिकार से आवेदित भूमि आंशिक रूप से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा की अनुमोदित योजना स्थित है। उक्त योजना मे पूर्व से पश्चिम की ओर प्रस्तावित 18 मीटर सडक को योजना में निरन्तरता में कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग से गुजर रही सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम करते हुए खसरा नं. 943 के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर रखते हुए उक्त सडक को पश्चिमी–दक्षिणी भाग में से कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रस्तावित पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित कि गई हैं उक्त लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क की भूमि से पृथक करते हुये प्रस्तावित किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित करते हुए, फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड की चौडाई हेतु भूखण्ड सं. 51 की चौडाई अधिक करते हुए भूखण्ड सं. 01 का अल्प भाग फुटकर व्यावसायिक में प्रस्तावित करते हुए शेष भाग को भूखण्ड सं. 02 के साथ सम्मिलित किया जावें।
6. उपरोक्त हो रहे सभी संशोधन का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा ... /विकास

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

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

एजेण्डा संख्या:–20 (386/18.02.2025)

विषय:– श्री राजकुमार माथुर पुत्र श्री प्रेम प्रकाश माथुर एवं श्री जय किशन पारवानी पुत्र श्री चन्दीराम पारवानी ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 488 रकबा 0.41 हैक्ट. आवासीय योजना श्री आनन्दम–II का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						**जोन–14**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री राजकुमार माथुर पुत्र श्री प्रेम प्रकाश माथुर एवं श्री जय किशन पारवानी पुत्र श्री चन्दीराम पारवानी			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 488 रकबा 0.41 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			488	0.41	चाही–3	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.68 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			488	0.56	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.68 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बाडापदमपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 488 रकबा 0.41 हैक्ट. 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103724 दिनांक 30.10.2024 के द्वारा कुल किता 01 कुल रकबा 0.41 हैक्ट. भूमि पर श्री राजकुमार माथुर पुत्र श्री प्रेम प्रकाश माथुर एवं श्री जय किशन पारवानी पुत्र श्री चन्दीराम पारवानी के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		**आवासीय प्रयोजन**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवे[illegible] का			–

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]i Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

		भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) एवं शिवदासपुरा स्पेश एरिया भू–उपयोग प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग मास्टर विकास योजना –2025 के वॉल्यूम 4 डी.पी.सी.आर के अनुसार अनुज्ञेय है	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग मास्टर विकास योजना –2025 के वॉल्यूम 4 डी.पी.सी.आर के अनुसार अनुज्ञेय है	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्री आनन्दम की 12 मीटर सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हों तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पिछे की तरफ ख.नं. 495 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा स्वामित्व) का बी.पी.सी. एल.पी. की 375वीं बैठक दिनांक 19.11.2024 के एजेण्डा संख्या 13 में मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किया जा चुका है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 40/सी**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. M)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

1.	RESIDENTIAL	2671.87	65.17
2.	INFORMAL COMM.	118.02	02.88
TOTAL (1 + 2)		2789.89	68.05
3.	PARK	205.00	05.00
4.	S.W.M.	50.00	01.22
5	M.T.	10.00	00.24
6.	ROAD	1045.11	25.49
TOTAL (3 TO 6)		1310.11	31.95
TOTAL SCHEME AREA		4100.00	100.00
		0.41 HECT.	

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

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>** पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना श्री आनन्दम की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत सडक से आवेदित योजना की भूखण्ड संख्या ए–1 से ए–7, योजना मे प्रस्तावित पार्क व मोबाईल टॉवर का पहुंच उपलब्ध करवाई गई है। योजना के शेष भूखण्डो को योजना श्री आनन्दम की 9 मीटर सडक के निरन्तरता मे प्रस्तावित सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। जोन द्वारा उक्त सडको के मौके पर निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही की गई है। प्रकरण मे उक्त सडक एवं योजना श्री आनन्दम के भूखण्ड संख्या 70 व 77 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की मौके पर विकसित होने की सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर खसरा नमबर 495 किस्म गैमु.रास्ता जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त गैमु.रास्ते का मार्गाधिकार आवेदित भूमि से लगते हुये पूर्व अनुमोदित योजना श्री आनन्दम मे 18 मीटर रखा जाकर अनुमोदन किया गया है। अतः उक्त गै.मु. रास्ते का मार्गाधिकार नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के क्रम मे एवं पूर्व अनुमोदन अनुसार मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया [illegible] की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दि[illegible]क 20.02.2023 एवं [illegible].सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार [illegible] नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। [illegible] द्वारा मान्य किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क को 3 मीटर से दो भागों में पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, किन्तु उक्त पार्क पूर्व अनुमोदित योजना श्री आनन्दम योजना की पार्क के साथ प्रस्तावित किया गया है। उक्त के क्रम में पार्क की भूमि बडी प्रस्तावित हो रही है एवं नियमित आकार में। अतः योजना में प्रस्तावित पार्क की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को वर्तमान में दक्षिणी भाग में स्थित 18 मीटर, पूर्व अनुमोदित योजना श्री आनन्दम की 12 व 09 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03 व 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना " श्री आनन्दम–II" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे आवासीय योजना के भूखण्ड संख्या ए–1 से ए–7, योजना मे प्रस्तावित पार्क व मोबाईल टॉवर एवं श्री आनन्दम के भूखण्ड संख्या 70 व 77 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की मौके पर विकसित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही भूखण्ड संख्या ए–1 से ए–7 की लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर खसरा नमबर 495 किस्म गैमु.रास्ता जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त गैमु.रास्ते का मार्गाधिकार आवेदित भूमि से लगते हुये पूर्व अनुमोदित योजना श्री आनन्दम मे 18 मीटर रखा जाकर अनुमोदन किया गया है। अतः उक्त गै.मु. रास्ते का मार्गाधिकार नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के क्रम मे एवं पूर्व अनुमोदन अनुसार मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर रखा जावें। उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
3. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
7. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा [illegible]/विकास**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 [illegible]6:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964

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

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

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12, 13 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.02.20 16:57:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13723964