जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 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 निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।
4. श्री राजेन्द्र सिंह कविया, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), 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 राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
2. सुश्री वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन– 06, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 08, 11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती प्रियंका तलानिया, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री महावीर मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
8. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर
9. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, अतिरिक्त चार्ज जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जेनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (388 / 11.03.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (388 / 11.03.2025)

विषय: ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय योजना के भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. (पूर्वी भाग) के उपविभाजन प्लान अनुसार उपविभाजन करने बाबत।	जोन–06
आवेदक का नाम: श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र शर्मा योजना का नाम :– ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर सोसायटी का नाम :–निजी खातेदारी भूखण्ड संख्या :– खसरा नम्बर 312/3 (पूवी भाग)	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय योजना के भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. (पूर्वी भाग) का प्रस्तावित उप विभाजन प्लान अनुसार उप विभाजन करने हेतु श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र शर्मा द्वारा ऑन लाईन आवेदन पंजीयन क्रमांक 174103 दिनांक 01.05.2024 से आवेदन किया गया है।

2. ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय योजना के भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. की लीजडीड क्रमांक डी–340 दिनांक–23.02.2024 को श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द व जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल के पक्ष में जारी की गई है। तदुपरान्त लीजधारकगण श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र व जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल के मध्य अपंजीकृत बंटवारानामा दिनांक 01.04.2024 को उक्त भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198. 21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.155 व.मी. (पूर्वी भाग) श्री जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा के पक्ष में किया गया। आवेदक श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र शर्मा द्वारा अपने हिस्सा का कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.155 व.मी. (पूर्वी भाग) का उपविभाजन पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है।

3. प्रार्थी द्वारा विज्ञप्ति का प्रकाशन दैनिक भास्कर दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 26.07.2024 को करवाया जा चुका है जिसके संबध में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

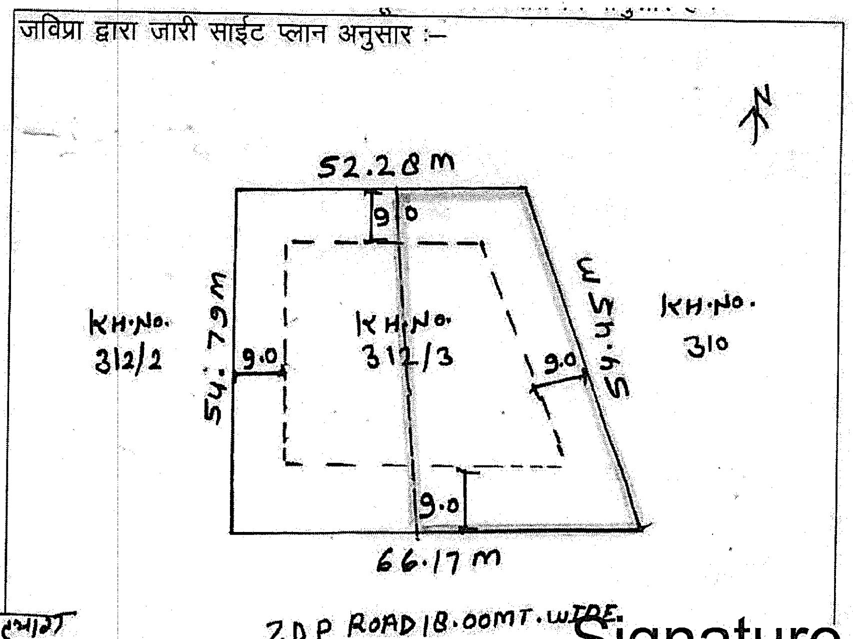
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड निर्मित है व आवासीय उपयोग हो रहा है एवं सैटबैक से निर्माण को हटाये जाने के संबध में शपथ पत्र पैरा 58/एन पर प्रस्तुत है।

5. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के कम में भूखण्ड निजी आवासीय प्रयोजनार्थ उपविभाजन हेतु आवेदन किया गया है।

6. प्रस्तावित उपविभाजन के सम्बन्ध में भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार है :–

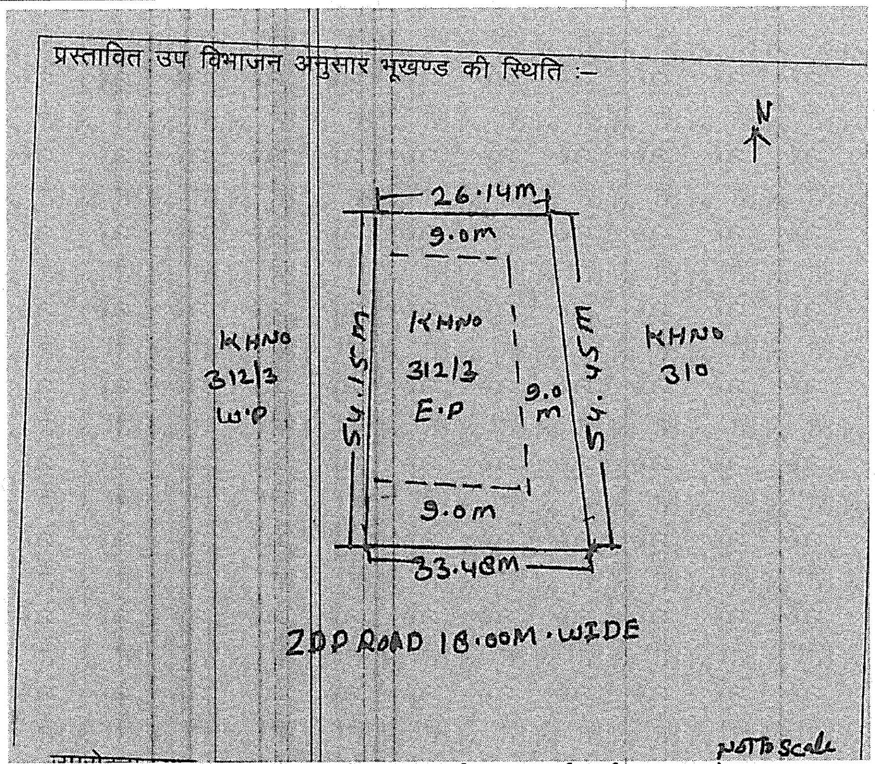
<u>जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार</u>

प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार भूखण्ड की स्थिति :–



Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

7. 

उपरोक्तानुसार प्रकरण ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय उपयोग के भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. (पूर्वी भाग) का उप विभाजन किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक क्षेत्रफल का होने से बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1- प्रकरण में खसरा नम्बर 312/3 पर जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 23.02.2024 क्षेत्रफल 3198.21 वर्गमीटर हेतु श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र व जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा के पक्ष मे जारी की गई थी। वर्तमान मे श्री शिवराम शर्मा व जयकुमार शर्मा के मध्य अपंजीकृत बटवारानामा दिनांक 01.04.2024 के क्रम में आवेदक श्री शिवराम शर्मा द्वारा स्वयं की हिस्से 3198.21 वर्गमीटर मे से 1599.15 वर्गमीटर (पूर्वी भाग) का उपविभाजन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. 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 जोन द्वारा मूल भूखण्ड अनुसार सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। प्रकरण में भवन विनियम–2020 की तालिका 1 के अनुसार उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार पार्श्व सैटबेक–2 को 6 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
मूल भूखण्ड खसरा नम्बर 312/3	3198.21	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

भूखण्ड संख्या खसरा नम्बर 312/3 East Part	1599.15	9 मीटर	9 मीटर	0 मीटर	9 मीटर

भवन विनियम 2020 के अनुसार देय सेटबैक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या खसरा नम्बर 312/3 East Part	1599.15	9 मीटर	9 मीटर	6 मीटर	9 मीटर

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 द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. उपविभाजन हेतु प्रस्तावित मानचित्र में उपविभाजित भूखंड की पश्चिमी भुजा को सीधा नहीं दर्शाया गया है। जबकि जोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट में अंकित आरेख में भूखंड की पश्चिमी भुजा को सीधा प्रस्तावित किया गया है। उक्त के सम्बन्ध में जोन द्वारा पुनः जांच कर आवेदक के आवेदन अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार उपविभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड पर निर्माण स्थित है एवं आवासीय उपयोग मे लिया जा रहा है। जिसके संबंध मे आवेदक द्वारा सैटबेक मे स्थित निर्माण को हटाये जाने के संबंध मे शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त के संबंध मे एकल पट्टा जारी किये जाने के समय भी निर्माण हटाने की शर्त अंकित की गई थी। अतः उक्त सैटबेक मे स्थित निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही प्रश्नगत प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में भूखण्ड के जारी फ्री–होल्ड पट्टे व साईट प्लान मे अंकित नापें एवं जोन द्वारा उपविभाजन हेतु प्रस्तुत भूखण्ड की नापे भिन्न–भिन्न है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः जॉच कर जारी साईट प्लान अनुसार नवीन उपविभाजन मानचित्र लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 से अधिक होने के क्रम मे उपविभाजन हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 09 को मान्य करते हुए खसरा नं. 312/3 पर स्थित एकल भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. का उपविभाजन करते हुए पूर्वी भाग क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. के उप विभाजित मानचित्र निम्नलिखित शर्तों के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

1.	प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2.	प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3.	प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4.	प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के जारी फ्री–होल्ड पट्टे व साईट प्लान मे अंकित नापें एवं जोन द्वारा उपविभाजन हेतु प्रस्तुत भूखण्ड की नापे भिन्न–भिन्न है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित मानचित्र में उपविभाजित भूखंड की पश्चिमी भुजा को सीधा नहीं दर्शाया गया है जबकि जोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट में अंकित आरेख में भूखंड की पश्चिमी भुजा को सीधा प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर जारी साईट प्लान अनुसार नवीन उपविभाजन के मानचित्र प्राप्त किया जावे।
5.	प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक मे स्थित निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही उपविभाजित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जावें।
6.	प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक मूल भूखण्ड में प्रस्तावित सैटबेक अनुसार अग्र सैटबेक 9 मीटर, पार्श्व–प्रथम 9 मीटर, पार्श्व–द्वितीय–शून्य व पीछे का सैटबेक 9 मीटर कायम किया जावें।
7.	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।
8.	प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया 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 जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–03 (388/11.03.2025

विषयः ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय योजना के भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. (पश्चिमी भाग) के उपविभाजन प्लान अनुसार उपविभाजन करने बाबत।	जोन–06

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

आवेदक का नामः श्री जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा

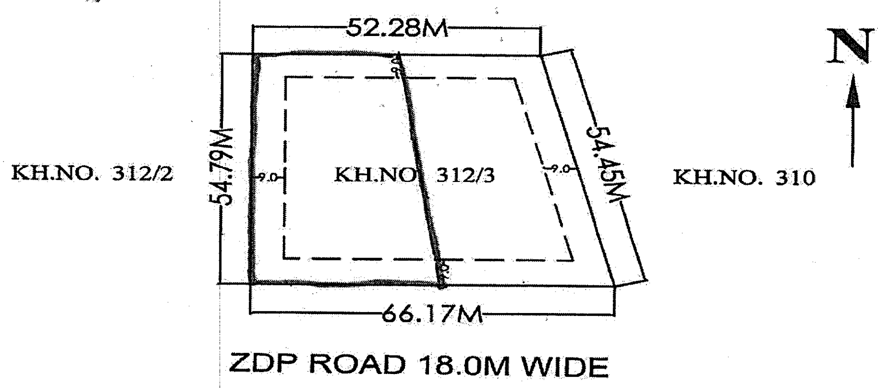
योजना का नाम :– ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर

सोसायटी का नाम :–निजी खातेदारी

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:–

1. ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय योजना के भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. (पश्चिमी भाग) का प्रस्तावित उप विभाजन प्लान अनुसार उप विभाजन करने हेतु श्री जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा द्वारा ऑन लाईन आवेदन पंजीयन क्रमांक 174102 दिनांक 01.05.2024 से आवेदन किया गया है।
2. ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय योजना के भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. की लीजडीड क्रमांक डी–340 दिनांक–23.02.2024 को श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द व जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल के पक्ष में जारी की गई है। तदुपरान्त लीजधारकगण श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र व जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल के मध्य अपंजीकृत बंटवारानामा दिनांक 01.04.2024 को उक्त भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198. 21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.155 व.मी. (पश्चिमी भाग) श्री जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा के पक्ष में किया गया। आवेदक श्री जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा द्वारा अपने हिस्सा का कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.155 व.मी. (पश्चिमी भाग) का उपविभाजन पत्र जारी करने हेतु निवेदन किया गया है।
3. प्रार्थी द्वारा विज्ञप्ति का प्रकाशन दैनिक भास्कर दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 26.07.2024 को करवाया जा चुका है जिसके संबध में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड निर्मित है व आवासीय उपयोग हो रहा है एवं सैटबैक से निर्माण को हटाये जाने के संबध में शपथ पत्र पैरा 58/एन पर प्रस्तुत है।
5. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के कम में भूखण्ड निजी आवासीय प्रयोजनार्थ उपविभाजन हेतु आवेदन किया गया है।
6. प्रस्तावित उपविभाजन के सम्बन्ध में भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार है :–

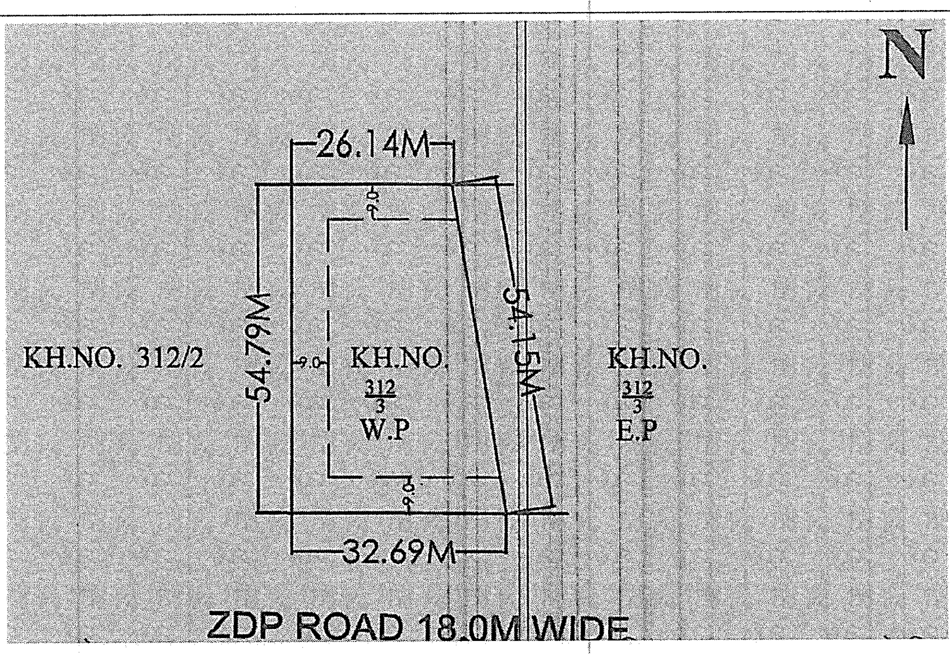
<u>जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार</u>



प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार भूखण्ड की स्थिति :–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943



7. उपरोक्तानुसार प्रकरण ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर के भूमि खसरा नम्बर 312/3 में स्थित निजी खातेदारी के आवासीय उपयोग के भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. मे से क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. (पश्चिमी भाग) का उप विभाजन किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक क्षेत्रफल का होने से बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रकरण में खसरा नम्बर 312/3 पर जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 23.02.2024 क्षेत्रफल 3198.21 वर्गमीटर हेतु श्री शिवराम शर्मा पुत्र श्री रामचन्द्र व जयकुमार शर्मा पुत्र श्री मदनलाल शर्मा के पक्ष मे जारी की गई थी। वर्तमान मे श्री शिवराम शर्मा व जयकुमार शर्मा के मध्य अपंजीकृत बटवारानामा दिनांक 01.04.2024 के क्रम में आवेदक श्री जयकुमार शर्मा द्वारा स्वयं की हिस्से 3198.21 वर्गमीटर मे से 1599.15 वर्गमीटर (पश्चिमी भाग) का उपविभाजन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. 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 जोन द्वारा मूल भूखण्ड अनुसार सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। प्रकरण में भवन विनियम—2020 की तालिका 1 के अनुसार उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार पार्श्व सैटबेक—2 को 6 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
मूल भूखण्ड खसरा नम्बर 312/3	3198.21	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या खसरा नम्बर 312/3 West Part	1599.15	9 मीटर	0 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

भवन विनियम 2020 के अनुसार देय सेटबैक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड संख्या खसरा नम्बर 312/3 West Part	1599.15	9 मीटर	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

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 द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में भूखण्ड के जारी फ्री–होल्ड पट्टे व साईट प्लान मे अंकित नापें एवं जोन द्वारा उपविभाजन हेतु प्रस्तुत भूखण्ड की नापे भिन्न–भिन्न है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः जॉच कर जारी साईट प्लान अनुसार नवीन उपविभाजन मानचित्र लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार उपविभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड पर निर्माण स्थित है एवं आवासीय उपयोग मे लिया जा रहा है। जिसके संबंध मे आवेदक द्वारा सैटबेक मे स्थित निर्माण को हटाये जाने के संबंध मे शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त के संबंध मे एकल पट्टा जारी किये जाने के समय भी निर्माण हटाने की शर्त अंकित की गई थी। अतः उक्त सैटबेक मे स्थित निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही प्रश्नगत प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 से अधिक होने के क्रम मे उपविभाजन हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए खसरा नं. 312/3 पर स्थित एकल भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 3198.21 व.मी. का उपविभाजन करते हुए पश्चिमी भाग क्षेत्रफल 1599.15 व.मी. के उप विभाजित मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

1. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 2. प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के जारी फ्री-होल्ड पट्टे व साईट प्लान मे अंकित नापें एवं जोन द्वारा उपविभाजन हेतु प्रस्तुत भूखण्ड की नापे भिन्न-भिन्न है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित मानचित्र में उपविभाजित भूखंड की पश्चिमी भुजा को सीधा नहीं दर्शाया गया है जबकि जोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट में अंकित आरेख में भूखंड की पश्चिमी भुजा को सीधा प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर जारी साईट प्लान अनुसार नवीन उपविभाजन के मानचित्र प्राप्त किया जावे। 5. प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक मे स्थित निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही उपविभाजित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक मूल भूखण्ड में प्रस्तावित सैटबेक अनुसार अग्र सैटबेक 9 मीटर, पार्श्व-प्रथम शून्य, पार्श्व-द्वितीय 9 मीटर व पीछे का सैटबेक 9 मीटर कायम किया जावें। 7. 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। 8. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया 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 जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः-04 (388/11.03.2025

विषयः- निजी खातेदारी की आवासीय योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 216.66 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 1ए क्षेत्रफल 377.57 वर्ग गज एवं राधिका विहार ए के भूखण्ड संख्या 28 क्षेत्रफल 213.07 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 29 क्षेत्रफल 376.08 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 30 क्षेत्रफल 344.44 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 31 क्षेत्रफल 416.14 वर्ग गज कुल क्षेत्रफल 1943.96 वर्ग गज का पुनर्गठन कर लीजडीड जारी करने बाबत।	जोन-08
<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के प्रस्ताव :-</u> 1. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है।	

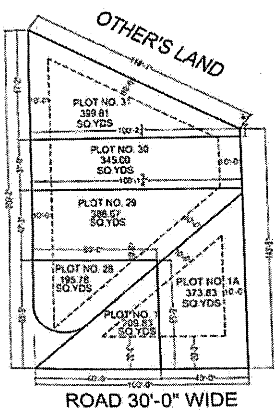
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

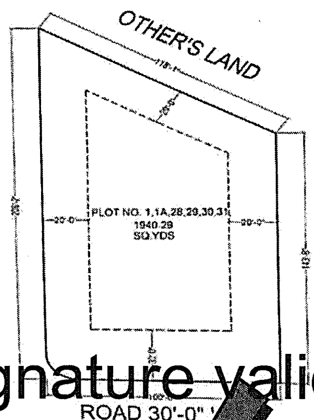
RajKaj Ref No.: 14191943

2. उक्त दोनों योजनाओं के खातेदार एक ही है।
3. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 18.10.2022 के अनुसार दो या दो से अधिक भूखण्डों के पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर सेटबैक योजनानुसार/मूल भूखण्ड अनुसार एवं अन्य सेटबैक मूल भूखण्ड अथवा पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रस्तावित भवन विनियम अनुसार जो भी अधिक हो रखे जाने होगें।
4. भवन विनिमय की तालिका 1 के क्रम संख्या (viii) अनुसार पुनर्गठित क्षेत्रफल पर पार्श्व–पार्श्व पीछे में क्रमशः 6.0–6.0–6.0 के सेटबैक प्रस्तावित है। अतः इस संबंध में समिति स्तर से निर्णय किया जाना अपेक्षित है।
5. भवन विनियम 2020 के अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सैटबैक नियमानुसार प्रस्तावित किये गये है।
6. प्रकरण 1500 वर्ग गज से अधिक है। नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के पत्र क्रमांक प. 5(3)नविवि/3/99 दिनांक 28.09.2002 के बिन्दु संख्या 04 के अनुसार व्यक्तिगत भूखण्डों का ले–आउट प्लान के संबध में 500 वर्ग गज तक व्यक्तिगत भूखण्डों का ले–आउट प्लान का अनुमोदन जोन स्तर पर उपायुक्त द्वारा किया जायेगा। 500 वर्ग गज से अधिक मगर 1500 वर्ग गज तक के भूखण्डों में उपायुक्त द्वारा जयपुर विकास आयुक्त के अनुमोदन के पश्चात किया जायेगा। 1500 वर्ग गज से अधिक के भूखण्डों के ले–आउट प्लान का अनुमोदन राज्य सरकार के अनुमोदन के पश्चात किया जायेगा।
7. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
8. निजी खातेदारी की आवासीय योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 216.66 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 1ए क्षेत्रफल 377.57 वर्ग गज एवं राधिका विहार ए के भूखण्ड संख्या 28 क्षेत्रफल 213.07 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 29 क्षेत्रफल 376.08 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 30 क्षेत्रफल 344.44 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 31 क्षेत्रफल 416.14 वर्ग गज कुल क्षेत्रफल 1943.96 वर्ग गज में निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र प्राप्त होता है। अतः उपरोक्तानुसार नियमानुसार पुनर्गठन किया जाना प्रस्तावित है।

जविप्रा द्वारा जारी साईड प्लान/पुर्नगठन प्लान के अनुसार भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार है :–

सॉफ्ट कॉपी से जॉच किये जाने के पश्चात् पुनर्गठित भूखण्ड की स्थिति निम्नुनसार है:–





Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना राधिका विहार व राधिका विहार—ए के कुल 06 भूखण्डों का क्षेत्रफल 1943.96 वर्गगज है। मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है तथा संयुक्त चारदीवारी निर्मित होने का उल्लेख किया गया है। अतः दो पृथक पृथक योजनाओं के भूखण्डों के पुर्नगठन किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी—बीपी शाखा/जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई शुल्क आदि बकाया नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों की मूल लीजडीड जविप्रा में समर्पित होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 01 एवं 1—ए, के अग्र भाग पर 100 फीट सडक की ओर सैटबेक 20 फीट अंकित कर जारी किया गया है। वर्तमान में जोन द्वारा उक्त भाग के सैटबेक 30 फीट प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम—2020 की तालिका संख्या 4.1 (सडको की चौडाई के अनुरूप अग्र सैटबेक का निर्धारण) के अनुसार 24 मीटर से अधिक तथा 30 मीटर तक न्यूनतम अग्र सैटबेक 6 मीटर अंकित है। अतः अग्र भाग के सैटबेक के निर्धारण हेतु समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 01 के जारी साईट प्लान में भूखण्ड को नॉन—कॉर्नर दर्शातें हुए उक्त भूखण्ड के पीछे के भाग में अर्दस लैण्ड दर्शातें हुए जारी किया गया है। जबकि योजना राधिका विहार—ए के भूखण्ड संख्या 28 के जारी साईट प्लान में कॉर्नर (30 फीट व 100 फीट) सडक अंकित करते हुये उक्त जंक्शन को गोलाई के रूप में प्रस्तावित करते हुए तथा उक्त के पश्चात् भूखण्ड संख्या 01 की ओर Others land अंकित करते हुये जारी किया गया है। अतः पुर्नगठित भूखण्ड (भूखण्ड सं. 01 व भूखण्ड सं. 28) पर रेडियस के निर्धारण एवं यदि जारी पट्टे में अंकित सडक के भाग को पुनर्गठित भूखण्ड में सम्मिलित किया जाता है उक्त स्थिति में राशि के संबंध में भी समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्नगठित भूखण्ड की लीजडीड में आवेदकों के हिस्से का अंकन कर जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन द्वारा प्रस्तुत जोन स्तरीय अभिशंषा में प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड के मानचित्र में क्षेत्रफल 1909.62 वर्गगज अंकित किया गया है, जबकि निर्णय में कुल क्षेत्रफल 1943.96 वर्गगज अंकित किया गया है तथा पुनर्गठित भूखण्डों की सॉफ्ट कॉपी से जॉच किये जाने पर क्षेत्रफल 1940.29 वर्गगज प्राप्त होता है। अतः पुनर्गठित भूखण्डों की लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व क्षेत्रफल की पुनः जॉच कर उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान भवन विनियम—2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण में पुर्नगठन 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।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवासीय योजना राधिका विहार–ए के भूखण्ड संख्या 28 के जारी साईट प्लान में कॉर्नर (30 फीट व 100 फीट) सडक अंकित करते हुये उक्त जंक्शन को गोलाई के रूप में प्रस्तावित करते हुए जारी किये गये है। प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड में उक्त भूखण्ड की गोलाई के पश्चात् दर्शित सडक की भूमि को सम्मिलित किया गया है एवं पुनर्गठित भूखण्ड पर गोलाई दोनों सडकों के मिलान बिन्दु पर प्रस्तावित की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व में राधिका विहार–ए योजना के भूखण्ड संख्या 28 के जारी साईट प्लान पर गोलाई गलत अंकित की गई थी।

अतः समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 04 व 07 से 12 को मान्य करते हुये आवासीय योजना राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 216.66 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 1ए क्षेत्रफल 377.57 वर्ग गज एवं राधिका विहार ए योजना के भूखण्ड संख्या 28 क्षेत्रफल 213.07 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 29 क्षेत्रफल 376.08 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 30 क्षेत्रफल 344.44 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 31 क्षेत्रफल 416.14 वर्ग गज एवं राधिका विहार ए योजना के भूखण्ड संख्या 28 व राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 1 के मध्य स्थित भूमि कुल क्षेत्रफल 1943.96 वर्गगज का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्डों पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड पर पृथक–पृथक खातेदार का हिस्से का अंकन करते हुए जारी किया जावें।**
5. **प्रश्नगत पुनर्गठित भूखण्ड में पृथक–पृथक भूखण्डों के पश्चात् सम्मिलित हो रही राधिका विहार ए योजना के भूखण्ड संख्या 28 व राधिका विहार के भूखण्ड संख्या 1 के मध्य स्थित**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

भूमि को सरकारी भूमि मानते हुए, उक्त भूमि हेतु नियमानुसार शुल्क लिया जावें।

6. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
7. पुनर्गठित भूखण्ड पर सडक के जंक्शन की ओर गोलाई जविप्रा में निर्धारित रेडियस के आधार पर रखा जावें।
8. पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक न्यूनतम 30 फीट व अन्य सभी ओर न्यूनतम 20 फीट कायम किये जावें।
9. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की 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 के क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. 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 जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:—05 (388/11.03.2025</u>

विषय:— आवेदक श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री तारांचद द्वारा ग्राम श्रीकिशनपुरा तहसील सांगानेर व जिला जयपुर के स्वंय के स्वामित्व के खसरा नं0 771/2, 772, 776, 777 कुल किता 4 रकबा 6100.00 वर्ग मीटर आवासीय भू—उपयोग हेतु 90—ए व एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है।	**जोन—09**

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

1. भूमि स्वंय के स्वामित्य के खसरा नं0 771/2, 772, 776, 777 कुल किता 4 रकबा 6100.00 वर्ग मीटर आवासीय पट्टा विलेख हेतु आवेदन किया गया है। श्रीमान सचिव महोदय द्वारा पत्रावली में आवासीय भू—उपयोग की अनुज्ञेयता के सम्बन्ध में निदेशक (आयोजना) से टिप्पणी चाही गई थी। उक्त सम्बन्ध में निदेशक (आयोजना) द्वारा प्रकरण को बीपीसी (एलपी) समिति में निर्णय उपरान्त 90—ए की कार्यवाही की जानी होगी का उल्लेख किया गया है।

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	भूमि किस्म
तहसील जयपुर जिला जयपुर	श्रीकिशनपुरा	771/2	0.1400	बारानी—1
		772	0.1200	बारानी—1
		776	0.1300	बारानी—1
		777	0.200	बारानी—1
		कुल किता 04	कुल रकबा [illegible] हैक्ट.	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

2. राजस्व शाखा द्वारा योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 18/सी पर संलग्न है।
3. प्रकरण में सार्वजनिक लोक सूचना के प्रकाशन हेतु लोक सूचना दिनांक 15.02.2024 को आवासीय प्रयोजनार्थ किये जाने के सम्बन्ध में जारी की गई।
4. **मास्टर प्लान 2011**:– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृ.सं. 40/सी)
5. **मास्टर विकास योजना 2025**:– मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। (पृ.सं 41/सी)
6. **जोनल विकास योजना–08**:– जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवासीय दर्शित है। (पृ.सं 37/सी)
7. **पहुँच माग**:– कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार जेडडीपी की 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। मौके पर सडक निर्मित है। राजस्व रिकार्ड अनुसार 18 मीटर सडक खसरा नम्बर 794 पर निर्मित है, जिसकी किस्म गैर मुनाला दर्ज है एवं जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है, जमांबदी व पी.टी. सर्वे संलग्न है। इसके अतिरिक्त प्रस्तावित भूमि को अनुगोदित योजना नन्दन रेजीडेन्सी की 9–9 मीटर की दो सड़कों से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
8. प्रस्तावित मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरान्त क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./ विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1	PLOT AREA	6100.00
2	ZDP 18.00 MTR	0.00
3	TOTAL AREA	6100.00

जोन का प्रस्तावः–

1. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि 2 हैक्टेयर से कम है। अतः प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
3. 90ए की ऑन लाईन पत्रावली पैरा संख्या 29/एन में निम्नानुसार वर्णित किया गया हैः–
कनिष्ठ अभियंता की टिप्पणी के अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग मौके पर उपलब्ध 18 मीटर बीटी निर्मित सडक से प्राप्त होता है व राजस्व रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा के स्वामित्व के खसरा नम्बर 794 रकबा 1.71 हैक्टै. भूमि किस्म गै. मु.नाला दर्ज है के सम्बन्ध में यह है कि उक्त सडक जो कि जोनल विकास योजना की 18मीटर स
डक है। उक्त सडक पर आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में नन्दन रेजीडेन्सी आवासीय योजना जविप्रा द्वारा अनुमोदित है तथा पश्चिमी एवं उत्तरी दिशा में आशादीप ग्रीनवेली विस्तार जविप्रा द्वारा अनुमोदित है। उक्त के अलावा आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना नन्दन रेजीडेन्सी की 9–9मीटर की दो सडकों से भी पहुंच मार्ग प्राप्त होता है।
4. राजस्थान सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा सक्षम स्तर पर यह निर्णय लिया गया है कि किसी प्रकरण विशेष में जहाँ किसी भी स्थिति में (पहुंच मार्ग अनुमोदित्त योजनाओं में से होने पर) 40 फिट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना संभव नहीं हो, तो ऐसे प्रकरणों में सम्बन्धित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा। परन्तु ऐसी पहुंच मार्ग की चौडाई 30 फिट से कम नही होगी।
5. आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जेडीपी–8 की 18 मीटर सडक से प्राप्त होता है। राजस्व रिकार्ड अनुसार 18 मीटर सडक खसरा नम्बर 794 पर निर्मित है जिसकी किस्म गै.मु. नाला दर्ज है। पूर्व में जविप्रा द्वारा उक्त सडक पर आशादीप ग्रीन वेली विस्तार एवं नन्दन रेजीडेन्सी का अनुमोदन किया गया है। 18 मीटर सडक की भूमि गै.मु. नाले में दर्ज होने के कारण पुहच मार्ग के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि को उक्त 18 मीटर के अतिरिक्त जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना नन्दन रेजीडेन्सी की 9–9 मीटर की दो सडकों से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। जिससे अनुमोदन के सम्बन्ध में भी समिति द्वारा विचार किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में उक्त पहुंच मार्ग के सम्बन्ध में 90ए की ऑन लाईन पत्रावली के पैरा संख्या 41/... में निदेशक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

महोदय (नगर आयोजना) एवं पैरा संख्या 42/एन पर सचिव महोदय द्वारा दिये गये निर्देश अनुसार प्रकरण को बीपीसी एलपी समिति के समक्ष रखा जाकर 90–ए करने के सम्बन्ध में निर्णय कराया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार प्रकरण के तथ्य बीपीसी (एलपी) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बी.पी.सी.–एल.पी. के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि किसी भी जोनल विकास योजना की सड़क पर स्थिति होने का उल्लेख नहीं है। कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–08 की 18.00 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है एवं उक्त सड़क मौके पर निर्मित है। अतः उक्त निर्मित सड़क जोनल विकास योजना के अनुसार निर्मित होने अथवा नहीं होने के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से स्पष्ट करवाया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि ग्राम श्रीकिशनपुरा के सीमा पर स्थित है। उक्त 18.00 मीटर सड़क ग्राम श्रीकिशनपुरा के खसरा संख्या 794 किस्म गै.मु. नाला (जविप्रा के नाम दर्ज) में स्थित है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में उक्त वर्णित खसरे से गुजरने वाली जोनल विकास योजना की 18.00 मीटर सड़क पर जविप्रा द्वारा आशादीप ग्रीन वैली विस्तार योजना अनुमोदित है जिसके योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को उक्त योजना से पहुँच प्राप्त नहीं होती हैं। उक्त 18.00 मीटर सडक पूर्वी दिशा में निरन्तर चल रही है एवं ग्राम मुरलीपुरा के खसरा नं. 181 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) मे से गुजर रही है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में ग्राम मुरलीपुरा में आवासीय योजना नवीन रेजीडेन्सी उक्त वर्णित 18.00 मीटर सड़क पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित है।
   अतः प्रकरण में उक्त 18.00 मीटर सडक जो कि आवेदित भूमि के सामने किस्म गै.मु. नाला है, से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध किये जाने हेतु प्रस्तावित है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित ग्राम मुरलीपुरा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना नवीन रेजीडेन्सी के दो 9–9 मीटर रोड़ से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध है। अतः जोन द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार उक्त सड़कों से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध किये जाने हेतु प्रस्ताव पर समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त तथ्यो सहित प्रकरण में आवेदित भूमि पर आवासीय भू–उपयोग हेतु खसरा संख्या 794 (किस्म गै.मु. नाला) से पहुँच उपलब्ध किये जाने अथवा पूर्व अनुमोदित योजना के 9 मीटर सड़क से पहुँच उपलब्ध किये जाने एवं 90ए की स्वीकृति हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–08 की 18.00 मीटर निर्मित सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है किन्तु उक्त सडक खसरा संख्या 794 (किस्म गै.मु. नाला) पर विद्यमान है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में अन्य प्रकरणों पर लिये गये निर्णयानुसार गै.मु.नाले के खसरें पर विद्यमान सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य नही किया जा सकता है। उक्त के क्रम में गै.मु.नाले के पश्चात् न्यूनतम 9 मीटर चौडाई में सडक हेतु भूमि उपलब्ध होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि गै.मु.नाले के साथ स्थित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व में वर्ष–2022 में उक्त सडक को पहुँच मानते हुए पूर्व अनुमोदित योजनाओं के क्रम में योजना अनुमोदित की गई है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि वर्तमान में अनुमोदित योजना में उक्त सडक पर चार व्यावसायिक भूखण्ड व एक फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित है, जिसमें से दो व्यावसायिक

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

भूखण्ड की लीजडीड जारी की जा चुकी है। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध हो रही अन्य 30 फीट पहुँच मार्ग के आधार पर सामान्य आवासीय भूखण्ड हेतु धारा 90ए की कार्यवाही हेतु असहमति प्रस्तुत की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही को वर्तमान में स्थगित करते हुए, जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में निम्नानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया :–

1. जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का गै.मु.नाले. के भाग पर अनुमोदित आशादीप ग्रीन वैली विस्तार योजना में उक्त 18 मीटर सडक पर स्थित दो आवासीय भूखण्ड जिनकी लीजडीड जारी है, पर पर अग्रिम आदेश तक भवन मानचित्र स्वीकृति, आदि अग्रिम कार्यवाही नही की जावें एवं भूखण्डधारी को निर्माण नही करने हेतु पाबन्द किया जावें एवं जोन द्वारा उक्त भूखण्डों पर यथास्थिति कायम करने की सुनिश्चितता की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का गै.मु.नाले. के भाग पर अनुमोदित आशादीप ग्रीन वैली विस्तार योजना में उक्त 18 मीटर सडक पर स्थित दो आवासीय भूखण्ड एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड जिनकी वर्तमान में लीजडीड जारी नही है, पर अग्रिम आदेश तक लीजडीड जारी नही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार को प्रेषित पत्र पर मार्गदर्शन प्राप्त होने के पश्चात् उक्त मार्गदर्शन के अनुसार कार्यवही की जावें।

समिति द्वारा बीपीसी–एलपी शाखा को निर्देशित किया गया कि गै.मु.नाले की भूमि जिन पर 10–15 वर्षो से सडक निर्मित व संचालित है एवं उक्त भूमि को नाले हेतु उपयोग में नही लिया जा रहा है, पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अब्दूल रहमान प्रकरण में जारी आदेशों व एडवोकेट जनरल, राजस्थान द्वारा पत्र दिनांक 21.01.2025 में दी गई टिप्पणी के क्रम में गै.मु. चाह आदि हेतु पूर्व में राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु प्रेषित पत्र के क्रम में गै.मु.नाले पर निर्मित एवं आम रास्ते के रूप मे संचालित सडक को मान्य किये जाने के संबंध मे राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु पत्र भिजवाया जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–06 (388 / 11.03.2025</u>

विषय:– श्री कमल किशोर दुआ बहैसियत मु.आम श्री संजय कुमार जाटव पुत्र श्री पूरण मल द्वारा ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2737 कुल किता 1 रकबा 0.97 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–09
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री कमल किशोर दुआ बहैसियत मु.आम श्री संजय कुमार जाटव पुत्र श्री पूरण मल निवासी 1040ए, सराय नसरूल्ला खान, खुर्जा बुलन्द शहर, उतरप्रदेश	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2737 कुल किता 1 रकबा 0.97 हैक्टेयर भूमि	–
3.	जमाबंदी अनुसार / 90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल है0 / किस्म	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	किस्म एवं क्षेत्रफल		2737	0.9700	बारानी–1	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.9700 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			2737	0.9700	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.9700 हैक्ट.		
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2737 कुल किता 1 रकबा 0.97 हैक्टेयर भूमि के धारा 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103546 दिनांक 09.12.2024 के द्वारा श्री कमल किशोर दुआ बहैसियत मु.आम श्री संजय कुमार जाटव पुत्र श्री पूरण मल के पक्ष मे पारित किये गये है।				–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन				–
11.	आवेदित उपयोग	**आवासीय प्रयोजन**				–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड 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	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है व जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवासीय दर्शित है।				–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना 08 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना–8 की उच्च (220 के.वी की एच.टी. लाईन) विद्युत क्षमता के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है व इसके साथ दर्शित 12 मीटर सड़क से प्रभावित है।				–
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की उच्च (220 के.वी की एच.टी. लाईन) विद्युत क्षमता के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है व इसके साथ दर्शित 12 मीटर सड़क से 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					

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित आवासीय उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 DPCR के अनुसार अनुज्ञेय है	
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग टोंक रोड से गोनेर की ओर जाने वाली 60 फीट सड़क से उपलब्ध है जिसकी चौडाई मौके पर 18 मीटर उपलब्ध 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।	कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि उच्च विद्युत क्षमता के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है।	–
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
31.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (71/सी)		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	6096.67	62.85
2.	RETAIL COMM.	297.05	03.06
3.	PARK	487.47	05.03
4.	H.T. LINE	109.09	01.12
5	S.W.M.	53.33	00.55
6.	MOBILE TOWER	10.24	00.10
9.	ROAD	2646.15	27.29
TOTAL SCHEME AREA		9700.00	100.00
		0.9700 HECT.	

32.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	समतुल्यत राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
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।	नहीं।	—
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
37.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u>** पत्रावली के पैरा 70/एन पर की गई है।		
38.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>** 1. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डें में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं ले–आउट मानचित्र में दर्शित क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता दर्शित है। जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चितता किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग टोंक रोड से गोनेर की ओर जाने वाली 60 फीट सड़क से उपलब्ध है जिसकी चौडाई मौके पर 18 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा नम्बर 2738 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज) स्थित है। उक्त खसरें के दक्षिण दिशा में निरन्तरता में कायम करते हुए जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर जविप्रा द्वारा योजना हनुमान वाटिका–ए–7 अनुमोदित है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गै.मु.रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के दूसरी ओर स्थित भूमि किसी कमिटमेंट का भाग है अथवा नही है। अतः प्रकरण मे उक्त खसरों के मध्य बिन्दु से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट (पैरा 14/एन) अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की उच्च विद्युत क्षमता के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है व इसके साथ दर्शित 12 मीटर सड़क से प्रभावित है। आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित हनुमान वाटिका–ए–7 स्थित है । उक्त अनुमोदित योजना हनुमान वाटिका ए–7 में 220 के.वी की एच.टी. लाईन हेतु सेफ्टी कॉरीडोर एवं सेफ्टी कॉरीडोर के पश्चात जोनल विकास योजना की 12 मीटर सडक दर्शित नही है तथा एच.टी. लाईन को पी.यू में दर्शाया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 12 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। उक्त मार्गाधिकार जोनल विकास योजना में अंकित नही है, आमतौर पर नो–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् सेफ्टी कोरीडोर में न्यूनतम 9 मीटर सडक मार्गाधिकार रखा जाता है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर प्रश्नगत एचटी लाईन के दोनों ओर 12 मीटर सडक मार्गाधिकार के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 12 मीटर मार्गाधिकार को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 220 के.वी. एच.टी. लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है। योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के नो–कन्स्ट्रक्शन क्षेत्रफल को जोन द्वारा जांच उपरांत आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना हनुमान वाटिका ए7 स्थित है। जोन द्वारा पूर्व कमिटमेंट के संबध में कोई टिप्पणी नही की गई है। प्रकरण में उक्त कमिटमेंट व प्रश्नगत आवासीय योजना में ओवरलैप होने अथवा नहीं होने की जोन स्तर से जाँच किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली में संलग्न ले–आउट मानचित्र मे [illegible] उत्तरी दिशा में 9 मीटर सडक पूर्ण रूप सें प्राप्त नही हो रही है। अतः उक्त सडक की चौडा[illegible] मीटर रखी		

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation : Additio[illegible]al Chief town Planner
Date: 2025.03.18 [illegible]8:06:05 IST
Reason: Approved

	जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के पश्चिमी दिशा में भूखण्ड संख्या 37 से 45 के पीछे खुला क्षेत्र दर्शित है। जिसे पार्क की गणना में शामिल किया गया है। उक्त खुल क्षेत्र के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं । 8. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं भूखण्ड 46 व पार्क के मध्य 3 मीटर लेन रखी जानी प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड 37 से 45 एवं पार्क की पट्टीनुमा भूमि पर यदि 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जाती है, उक्त स्थिति में एक ओर 3 मीटर लेन प्रस्तावित नही हो रही है। अतः उक्त पट्टीनुमा पार्क की भूमि अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा एवं पट्टीनुमा भूमि को भूखण्ड सं. 45 व 37 में शामिल किया 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 अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. 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। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर समीप में गुजर रही एचटी लाईन के राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों में प्रस्तावित सेफ्टी कोरीडोर के मार्गाधिकार के पश्चात् उक्त सेफ्टी कोरीडोर के दोनों ओर मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार 12–12 मीटर सडक मार्गाधिकार प्रस्तावित किया गया है एवं उक्त दोनों मार्गाधिकारों से प्रभावित भूमि को प्रश्नगत योजना मे नो–कन्स्ट्रक्शन जोन व 12 मीटर सडक के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है। नविवि के पत्र दिनांक 17.06.2022 के अनुसार एचटी लाईन की श्रेणी के अनुसार नो–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् शेष रही सेफ्टी कोरीडोर की भूमि पर न्यूनतम 9 मीटर सडक मार्गाधिकार रखे जाने का प्रावधान है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 व 08 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नग प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डें में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं ले–आउट मानचित्र में दर्शित क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता के क्रम में जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता करते हुए उक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के दक्षिणी दिशा से गुजर रही 220 केवी एचटी लाईन के क्रम में**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

जोनल विकास योजना में उक्त एचटी लाईन के ROW के पश्चात् दोनों ओर प्रस्तावित 12 मीटर सडक के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से पुनः रिपोर्ट प्राप्त कर, उक्त रिपोर्ट अनुसार मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि 220 के.वी. एच.टी. लाईन के सुरक्षात्मक गलियारे से प्रभावित है। आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण मे खसरा नम्बर 2738 किस्म गै.मु.रास्ता के मध्य बिन्दु से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावें एवं उक्त सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 5. प्रस्तावित योजना के पश्चिमी दिशा में भूखण्ड संख्या 37 से 45 के पीछे पट्टीनुमा खुला क्षेत्र दर्शित है। जिसे पार्क की गणना में शामिल किया गया है। उक्त खुले क्षेत्र को भूखण्ड संख्या 37 से 45 में सम्मिलित करते हुए पार्क की गणना में से पृथक किया जावें तथा न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क की भूमि एक भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड संख्या 27 व 28 के उत्तरी दिशा में 9 मीटर सडक पूर्ण रूप सें प्राप्त नही हो रही है। अतः उक्त सडक का सम्पूर्ण मार्गाधिकार प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित किया जावें। 7. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं 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। 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 संख्याः–07 (388/11.03.2025</u>

विषय :–श्रीमती रेणु सिंह पत्नी श्री सुरेन्द्र सिंह, श्रीमती संतोष देवी पत्नी श्री हरफूल सिंह, ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1244/1216 रकबा 0.0480 हैक्ट. खसरा नं. 1246/1231 रकबा 0.1700 हैक्ट., खसरा नं. 1268/1169 रकबा 0.0060 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.2240 हैक्ट. आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत।	जोन–11

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

प्रकरण कों जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 361वीं बैठक दिनांक 01.08.2024 के एजेण्डा संख्या 07 में आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :–

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया है कि धारा 90–ए के आदेश में अंकित खसरा नं. 1246/1231 जमाबंदी के अनुसार ही है एवं उक्तानुसार ही धारा 90–ए के आदेश में अंकित है। किन्तु राजस्व रिकॉर्ड के भू–मानचित्र में उक्त अंकित खसरा नं. में विरोधाभाष है। उक्त मानचित्र में संशोधन की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि 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, एवं मौके पर संचालित 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होती है, किन्तु उक्त सडक मौके पर निर्मित है व निजी खातेदारी के नाम में दर्ज है। जोन उपायुक्त द्वारा अंवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को वर्तमान में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक, जो मौके पर निर्मित है एवं 12 मीटर आम–रास्ते से पूर्ण रूप से पहुँच उपलब्ध हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03 से 06 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिया गया :–

1. *राजस्व भू–नक्शे में जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाये गये तथ्यों के क्रम में धारा 90–ए के आदेश में अंकित खसरा नं. 1246/1231 का अंकन राजस्व भू–नक्शे में नियमानुसार सही अंकन करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
2. *आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित 12 मीटर आम रास्ते का मार्गाधिकार नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही करते हुए न्यूनतम 18 मीटर की जावें। प्रकरण में 18 मीटर सडक के निर्धारण की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
3. *बिन्दु सं. 02 में अंकित प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।*
4. *जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।*
5. *आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।*
6. *प्रकरण में फन्टेज चार्जेज लिया जावें।*
7. *प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।*
8. *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।*

उक्त लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 02 के क्रम में आवेदक द्वारा दिनांक 18.12.2024 को पत्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

"उपर्युक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि हमारी कृषि भूमि खसरा नम्बर 1244/1216, 1240/1231, 1268/1169 कुल रकबा 2240 हैक्टर पीपला भरत सिंह में स्थित है जिसकी 90। की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 31.05.2024 को की गई है। जिसके संबंध में मानचित्र जारी करने हेतु B.P.C.(L.P.) की मीटिंग संख्या 361/01.08.2024 एजेन्डा संख्या–07 पर निर्णय गया है। जिसमें 24 मीटर सैक्टर रोड में प्रभावित भूमि मार्गिया निशुल्क समर्पित करने को सहमत है। परन्तु समिति के निर्णय के बिन्दु संख्या–02 में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

क्रम में 12 मीटर आम रास्ते मार्गाधिकार को 18 मीटर करने का निर्णय किया गया है। जिसके संबंध में आपत्ति निम्न प्रकार से है।

1. अधिसूचना के Provision 5-01 (E) (b)/Provision 3(iii) (b) के बिन्दु संख्या 3 के clause (3) (1) के अनुसार कोई विद्यमान सड़क कदमी रास्ते की एक छोर से दूसरे छोर तक की लम्बाई, आस पास के निर्माण की स्थिति एवं पूर्व कमिन्टमेन्ट व आस पास के भविष्य में होने वाले विकास के परिपेक्ष्य के आधार पर मार्गाधिकार 18 मीटर रखें जावेगा का उल्लेख किया गया है।
2. प्रार्थी की भूमि के सामने 24 मीटर सैक्टर रोड स्थित है तथा इसके कुछ दुरी पर उत्तर दिशा में 30 मीटर सैक्टर रोड पूर्व से निर्धारित है जिस पर पूर्व में कमिन्टमेन्ट किये जा चुके है तथा प्रार्थी के भूमि के दक्षिण दिशा में कुछ मीटर दूरी पर दूसरी 18 मीटर रोड मास्टर प्लान में दर्शित है।
3. उक्त 12 मीटर मार्गाधिकार पर निर्माण पूर्व में हो चुके है तथा परिवार निवास कर रहे है।
4. प्रार्थी की भूमि के सामने स्थित भूमि खसरा नम्बर 1434/1178, 1429/1420, 1166/259, 1178/258 का पूर्व में 12 मीटर मार्गाधिकार मानते हुए पूर्व में 12 मीटर निर्धारण कर कमिन्टमेन्ट किये जा चुके है। पूर्व में ओर भी काफी कमिन्टमेन्ट 24 मीटर रोड पर उक्त रोड का 12 मीटर का निर्धारण कर किये जा चुके है जिसके सम्पूर्ण रिकॉर्ड जॉन 11 के कार्यालय में उपलब्ध है।
5. उक्त नविवि के अधिसूचना के Provision 5-01 (E) (b)/Provision 3(iii) (b) के बिन्दु संख्या 3 के (iii) में उल्लेखित है कि पूर्व में निकाय द्वारा ले-आउट प्लान अनुमादित किये जा चुके है तो ऐसी स्थिति में कमिटमेंट मानते हुए उक्त रास्ते का मार्गाधिकार कमिटमेंट अनुसार ही निर्धारित रखा जाना है। ऐसी स्थिति में उक्त मार्ग के मार्गाधिकार निर्धारित हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने की आवश्यकता नहीं है।
6. भवन मानचित्र समिति (ले-आऊट प्लान) की 372 वी बैठक दिनांक 28.10. 2024 के ऐजेण्डा संख्या-06 पर उक्त 12 मीटर मार्गाधिकार के संबंध में 12 मीटर रखने का निर्णय किया गया है। उक्त ऐजेन्डे में उल्लेखित मार्गाधिकार व प्रार्थिया के भूमि का मार्गाधिकार एक ही है। उक्त रोड 30ड व 24 मीटर के मध्य करीब 500 मीटर से कम है।

अतः निवेदन है कि मौके के विकास व पूर्व कमिन्टमेन्ट के आधार पर व B.P.C.(L.P.) के मिटिंग संख्या 372 दिनांक 28.10.2024 की ऐजेन्डा संख्या-6 में लिए गये निर्णय के आधार पर मेरी भूमि के संबंध में B.P.C.(L.P.) मिटिंग में लिए गये निर्णय के बिंदु संख्या 2 व 3 को विलोपित कर उक्त सड़क की चौड़ाई 18 मीटर के स्थान पर पूर्वानुसार निर्धारित 12 मीटर कर मानचित्र जारी करने के निर्णय हेतु प्रार्थना पत्र सादर प्रस्तुत है।''

उपरोक्त प्राप्त पत्र के क्रम मे जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है:-

''आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे स्थित 12 मीटर (B से D) सड़क की लंबाई लगभग 140 मीटर है एवं बिन्दु B के पश्चिम दिशा मे कुछ दूरी के उपरांत आगे रास्ता नहीं है तथा आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे ज़ोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से आवेदित भूमि की दूरी लगभग 71 मीटर है तथा आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे ज़ोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर से दूरी लगभग 180 मीटर है। PUC-4/C प्रश्नगत सड़क पर 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार के आधार पर 2 मकान बने हुए है व् कुछ भूखण्डों की बॉउंड्रीवॉल निर्मित है।

प्रकरण में जविप्रा द्वारा राजस्व ग्राम पीपला भरत सिंह, तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 1166/259, 1178/258 में व्यवसायिक भूखंड संख्या सी-1 क्षेत्रफल 453.00 वर्गमीटर PUC-5/C व् राजस्व ग्राम पीपला भरत सिंह, तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 1434/1178, 1429/1420 में व्यवसायिक भूखंड संख्या सी-2 क्षेत्रफल 487.00 वर्गमीटर PUC-6/C की लीज डीड क्रमशः दिनांक 3.11.2023 व् 27.12.2023 को जारी की गयी है। उक्त दोनों भूखंडों के साइट प्लान में सड़क मार्गाधिकार 24 मीटर दर्शित है। राजस्व ग्राम पीपला भरत सिंह, तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 1166/259, 1178/258 में व्यवसायिक भूखंड संख्या सी-1 क्षेत्रफल 453.00 वर्गमीटर उक्त प्रश्नगत 12 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

सड़क के समीप लगते हुए स्थित है, परन्तु उक्त भूखंड के साइट प्लान में प्रश्नगत सड़क को नहीं दर्शाया गया है। उक्त साइट प्लान को प्रश्नगत भूमि के डीजीपीएस सर्वे पर सुपरइंपोज किये जाने पर प्रश्नगत सड़क का मार्गाधिकार 12 मीटर ही उपलब्ध हो रहा है। PUC-8/C

भवन मानचित्र समिति (ले–आऊट प्लान) की 372 वी बैठक दिनांक 28.10.2024 के ऐजेण्डा संख्या–06 पर आवासीय योजना Vinayak Avenue का योजना मानचित्र अनुमोदन किये जाने का सशर्त निर्णय PUC-7/C *लिया गया है। उक्त निर्णय के अंतर्गत प्रश्नगत 12 मीटर सड़क के संबंध में कोई उलेख नहीं है। उक्त योजना का मानचित्र अभी जारी नहीं हुआ है। उक्त योजना को प्रश्नगत भूमि के डीजीपीएस सर्वे पर सुपरइंपोज किये जाने पर प्रश्नगत सड़क का मार्गाधिकार 12 मीटर ही उपलब्ध हो रहा है।"*

आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि बीपीसी–एलपी की 361वीं बैठक दिनांक 01.08.2024 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया था। उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 02 व 03 के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण को पुनः बीपीसी–एलपी बैठक में प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि मौके पर सडक निर्मित है एवं प्रश्नगत सडक गै.मुरास्ते का भाग नही होते हुए निजी खातेदारी में दर्ज है। उक्त सडक से कुछ दुरी पर उत्तर दिशा में 30 मीटर सैक्टर रोड स्थित है व दक्षिण दिशा व पश्चिमी दिशा में कुछ मीटर दूरी पर जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक स्थित है। उक्त सडक दोनों सडकों को जोडती है किन्तु उक्त दोनों सडकें पृथक से भी कुछ दूरी पर जुडती है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व में 12 मीटर सडक का आधार मानते हुए एक कमिन्टमेन्ट किया जा चुके है। अतः उक्त सडक को 12 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रश्नगत में पूर्व बीपीसी–एलपी 361वीं बैठक दिनांक 01.08.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 02 व 03 को निम्नानुसार संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 02:– आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित 12 मीटर विद्यमान रास्ते का मार्गाधिकार न्यूनतम 12 मीटर की जावें। प्रकरण में 12 मीटर सडक के निर्धारण की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

बिन्दु सं. 03:– बिन्दु सं. 02 में अंकित प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।

प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी की 361वीं बैठक दिनांक 01.08.2024 में लिये गये शेष निर्णय को यथावत कायम किया जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (388 / 11.03.2025</u>

विषयः– मैसर्स उदयराज ड्रीम बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नटवर सिंह पुत्र श्री मोर सिंह एवं ... जोन–11

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

अजीत सिंह चौधरी पुत्र श्री उदयवीर द्वारा ग्राम किशोरपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 541/6 रकबा 0.1150 हैक्ट., ख.नं. 7 रकबा 0.46 हैक्ट. ख.नं. 7/493 रकबा 0.07 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 0.6450 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "श्री देवपुरम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स उदयराज ड्रीम बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नटवर सिंह पुत्र श्री मोर सिंह एवं श्री अजीत सिंह चौधरी पुत्र श्री उदयवीर पंजीकृत कार्यालय जी–1, ई–193, दादू दयाल नगर, मानसरोवर, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम किशोरपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 541/6 रकबा 0.1150 हैक्ट., ख. नं. 7 रकबा 0.46 हैक्ट. ख.नं. 7/493 रकबा 0. 07 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 0.6450 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			541/6	0.1150	बारानी ए	
			7	0.46	बारानी ए	
			7/493	0.07	बारानी 1	
			किता 3	0.6450		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण प्रक्रियाधीन है।	–
			541/6	0.1150		
			7	0.46		
			7/493	0.07		
			किता 3	0.6450		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम किशोरपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 541/6 रकबा 0.1150 हैक्ट., ख. नं. 7 रकबा 0.46 हैक्ट. ख.नं. 7/493 रकबा 0. 07 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 0.6450 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 02.08.2023 मैसर्स उदयराज ड्रीम बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री नटवर सिंह पुत्र श्री मोर सिंह एवं श्री अजीत सिंह चौधरी पुत्र श्री उदयवीर के पक्ष मे पारित 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			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की दो 18 मीटर प्रस्तावित सडकों से प्रभावित है। उक्त सड़को के जोनल विकास योजना में दर्शित एलाइनमेंट व् ले–आउट प्लान में प्रस्तावित एलाइनमेंट में भिन्नता 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।	प्रभावित नही है	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 18 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि मे 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।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिपा पॉलीस 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 (100/सी)**

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	3140.08	49.58
2.	रिटेल कॉमर्शियल	129.04	2.04
	योग (A)	**3269.12**	**51.62**
3.	पार्क	324.35	5.12
4.	एस.डब्ल्यू.एम. व मोबाईल टॉवर	60.39	0.95
5.	योजना सड़क	2679.82	42.31
	योग (B)	**3064.56**	**48.38151.62**
	योजना क्षेत्र (A+B)	**6333.68**	**200.00**
6.	Out Of Possession **(C)**	116.32	
	कुल योजना क्षेत्र (A+B+C)	**6450.00**	

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.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 104/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया था:–**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

"समिति द्वारा निर्णय लिया गया है कि प्रकरण का पुनः परीक्षण कर आगामी बैठक मे रखा जावें।"

उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा प्रकरण को पुनः परीक्षण कर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रेषित किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है :–

1. प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 02.08.2023 को की गई है। 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 किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपर इम्पोज में अंकित खसरा सीमा एवं ऑनलाईन जमाबंदी से प्राप्त खसरा सीमा में आंशिक भिन्नता दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की दो 18 मीटर सडको से प्रभावित है, उक्त दोनो सडकों का अलाईमेंन्ट कमिटमेंट व मौका स्थिति अनुसार जोनल विकास योजना से भिन्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडकों मे से पूर्व से पश्चिमी की ओर प्रस्तावित सडक पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना आशियाना ग्रीन्स–ब्लॉक ए का अनुमोदन 27.09.2013 एवं रघुकुल घराना का अनुमोदन 03.12.2024 को किया जा चुका है व उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित सडक पर आशियाना ग्रीन्स ब्लॉक सी एवं डी का अनुमोदन दिनांक 24.09.2013 को किया गया है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्रश्नगत सडकों का अलाईमेन्ट कमिटमेंट एवं मौका स्थिति अनुसार प्रस्तावित किया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना रघुकुल घराना में उक्त सडकों को पूर्व कमिटमेंट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी पूर्व कमिटमेंट के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. उपरोक्त अलाईन्मेंट को जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा में दर्ज नही करवाया गया है। अतः उक्त की सुनिश्चितता होने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु संख्या 03 पर लिये गये निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडको से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे उत्तर–पश्चिमी भाग मे एवं दक्षिण–पश्चिमी कुल 116.32 वर्गमीटर भूमि को कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। उक्त कब्जे से बाहर दर्शित भाग आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना से ओवरलेप होती हुई दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण में जोन द्वारा पुनः जॉच कर कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् धारा 90ए की शेष भूमि पर ही मानचित्र अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे ठोस कचरा प्रबन्धन भूमि को नियमिति आकर मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा दो भागों में पार्क प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा दक्षिणी भाग में पार्क की पट्टीनुमा भूमि प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में सर्म्पूण 5 प्रतिशत पार्क की भूमि एक भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया जाना है। दक्षिण में प्रस्तावित पार्क की भूमि को खुले के रूप में दर्शाया जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि को 5 प्रतिशत पार्क में शामिल नही किया जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार 2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्ड के रूप आरक्षित

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाकर पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ-वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. आवेदित योजना 2 हैक्टयर की होने कारण आवेदक से ईडब्लूएस/एलआईजी के ऐवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है । जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल खसरें में उपलब्ध कब्जे की भूमि पर ही आवासीय योजना "श्री देवपुरम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **प्रकरण में 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. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपर इम्पोज में अंकित खसरा सीमा एवं ऑनलाईन जमाबंदी से प्राप्त खसरा सीमा में आंशिक भिन्नता दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि पूर्व अनुमोदित योजनाओं से आवरलैप हो रही है, जिससे आवेदक द्वारा कब्जे से बाहर अंकित किया गया है। जोन द्वारा उक्त की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व हुए कमिटमेंट के अनुसार रखा जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।**
4. **जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट को पूर्व कमिटमेंट के अनुसार जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
5. **प्रस्तावित योजना में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् धारा 90ए की शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में दक्षिण में प्रस्तावित पार्क की भूमि को [illegible] में**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

दर्शाया जावें तथा सम्पूर्ण 5 प्रतिशत पार्क की भूमि एक स्थान पर ही प्रस्तावित की जावें। उक्त प्रस्तावित खुले के रूप में भूमि 5 प्रतिशत पार्क की भूमि का भाग नही माना जावें। 7. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे ठोस कचरा प्रबन्धन भूमि को नियमिति आकर मे रखा जावें। 8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जाकर पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जावें। 9. 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। 10. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें। 11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 13. 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। 14. 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:–09 (388/11.03.2025</u>

विषयः– हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "श्री राम एवेन्यू प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल पता– पठान 3, नया सतनाम, हैण्डलिंग एण्ड लोगीवेज पालीयां कलां, जिला खीरी, उत्तर प्रदेश पिन 262902			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	90ए के पश्चात्	निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–सांगपुरा, ठीकरीया, बगरूखुर्द एवं भम्भोरिया, तहसील–सांगानेर में निजी खातेदारी की आवासीय योजना ओमेक्स सिटी का ले–आउट प्लान दिनांक 01.06.2006 को जारी किया गया एवं उक्त योजना का संशोधित मानचित्र दिनांक 05.07. 2011 को जारी किया गया। निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर भूमि का पटटा विलेख संख्या 684 दिनांक 28.02.2013 को जविप्रा द्वारा जारी किया गया। हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल पता– पठान 3, नया सतनाम, हैण्डलिंग एण्ड लोगीवेज पालीयां कलां, जिला खीरी, उत्तर प्रदेश द्वारा योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।	–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी	–
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 आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय (कमिन्टमेंट) दर्शित है तथा आवेदित	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

		जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय (कमिन्टमेंट) दर्शित है। अतः प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवासीय (कमिन्टमेंट) दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर आंशिक भाग में निर्माण है। आवेदित भूमि के सामने 60 मीटर सड़क पर अनुमोदित योजना शिवाला (3ए) है जिसकी मौके पर 60 मीटर सड़क एवं सड़क से लगते हुए भूखंडों की गहराई मय 9 मीटर सड़क मौके पर विध्यमान डिमार्केशन अनुसार मापी गयी, जो शिवाला (3ए) के अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सही पायी गयी। वर्तमान में आवेदित भूमि व अनुमोदित योजना शिवाला (3ए) के मध्य 60 मीटर भूमि जोनल प्लान की सड़क हेतु 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 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	संलग्न है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	एवं मानचित्र		
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 (164/सी)**		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	10673.97	62.85
2.	इन्फार्मल	328.90	1.94
3.	वाणिज्यिक	678.87	4.00
	योग (1 – 3)	**11681.74**	**68.79**
4.	पार्क	850.64	5.01
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.04	0.29
6.	योजना सडक	4380.10	25.79
7.	मोबाईल टावर	10.20	0.06
8.	पी.यू.	10.20	0.06
	योग (4 – 8)	**5301.15**	**31.21**
	कुल क्षेत्रफल	**16982.92**	**200**

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 नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण में उप विभाजन हेतु प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी अपेक्षित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 115/एन पर की गई है।
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–** 1. आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा वर्ष 2006 मे निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी का अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड है। उक्त भूखण्ड की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 28.02.2013 को मैसर्स पार्श्वनाथ रियल होम प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अजय गंगवाल पुत्र श्री अनूप चंद गंगवाल के नाम जारी की गई थी। उसके पश्चात् उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र क्रमांक डी–5522 दिनांक 13.06.2016 द्वारा मैसर्स शिव शक्ति रियल होम प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री संजीव दुनार सांधी पुत्र श्री रमेश चन्द्र सांधी के पक्ष में किया गया। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र क्रमाक डी–883 दिनांक 01.06.2024 द्वारा श्री हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल के पक्ष में किया गया। श्री हरप्रीत सिंह धालीवाल पुत्र श्री फतेह सिंह धालीवाल द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण मे नविवि के परिपत्र दिनांक 18.05.2018 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावति है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त सडक का अलाईमेन्ट भूखण्ड के जारी साईट प्लान एवं योजना ओमेक्स सिटी की अनुमोदित मानचित्र मे भिन्न दर्शाया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड के दुसरी ओर उक्त सड़क पर योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–6ए पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3 बी के तहत आवासीय योजना शिवाला का अनुमोदन बी.पी.सी. (एल.पी.) की 284वीं बैठक दिनांक 04.09.2020 मे किया जाकर योजना मानचित्र जारी किया जा चुका है। प्रश्नगत सडक के संबंध मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की 284वीं बैठक मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:– ***"निजी खातेदारी योजना ओमेक्स सिटी की जोनल प्लान–16 में प्रस्तावित 200 फीट सड़क का अलाईनमेंट कमिटमेंट अनुसार रखे जाने हेतु अन्तिम निर्णय प्रक्रियाधीन है। विकासकर्ता से उक्त 200 फीट अलाईनमेंट के निर्णय अनुसार संशोधन की सहमति बाबत शपथ पत्र लिया जावे। 60 मीटर चौड़ी सड़क के अलाईनमेंट निर्धारण नही होने तक उक्त सड़क पर नियोजित भूखण्डों की लीजडीड़ जारी नहीं की जावें।"*** उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में आर्मी वेलफेयर हाउसिंग ऑर्गनाईजेशन के पक्ष मे ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख दिनांक 22.10.2021 को जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड के जारी साईट प्लान में प्रश्नगत सडक के दो अलाईमेंट दर्शाये गये है। जिनमे से एक अलाईमेंट कमिटमेंट अनुसार व दुसरा अलाईमेट जोनल विकास योजना के अनुसार दर्शाये गये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने 60 मीटर सडक उपलब्ध है। प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 02.01.2024 प्रस्तुत कर प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी का हिस्सा है जिसमें मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार 60 मीटर सड़क पर पट्टे जारी किये जा चुके है। जोनल विकास योजना में उक्त 60 मीटर सड़क का अलाईनमेंट ओमेक्स सिटी के 30 मीटर सड़क से होते हुए प्रस्तावित किया गया है, जो तर्कसंगत नही है। अतः प्रकरण में जविप्रा द्वारा पूर्व जारी साईट प्लान में दर्शित 60 मीटर सड़क के अलाईनमेंट अनुसार ही योजना अनुमोदन किये जाने का निवेदन किया गया है। साथ ही आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है, कि यदि 60 मीटर सड़क का अलाईनमेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जाता है, तो उक्त सड़क को पूर्व कमिटमेंट की सड़क से मिलान करते हुए प्रस्तावित किया जावे। उक्त प्रस्तावित अलाईनमेंट को पत्रावली के पृष्ठ सं. 182/सी पर संलग्न मानचित्र में दर्शाया गया है। जोन द्वारा प्रश्नगत 60 मीटर सडक को पत्रावली के पृष्ठ संख्या 190–191/सी पर संलग्न मानचित्र के मार्क ए से बी का अलाईमेन्ट व चौडाई कमिटमेंट अनुसार 30 मीटर एवं मार्क सी से डी का अलाईमेंट ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–4ए एवं 6ए के अनुसार मार्क सी से डी एवं ... तक संशोधित ... का

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। उक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत संशोधन के क्रम में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नही की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में जोन द्वारा उक्त संशोधन में पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्ड प्रभावित होने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है एवं जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट में संशोधन हेतु नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त उक्त अलाईन्मेंट हेतु मास्टर प्लान शाखा से भी टिप्पणी प्राप्त नही की गई है। अतः उक्त अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना की 60 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। जोन द्वारा उक्त सडक मौके पर उपलब्ध है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि को मौके पर निर्मित न्यूनतम 12 मीटर सडक उपलब्ध होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि को भू-उपयोग जोनल विकास योजना में आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है। आवेदित भूमि यू-2 क्षेत्र मे दर्शित है, एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक पर स्थित है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू-2 क्षेत्र मे 30 एवं इससे अधिक सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। प्रकरण म सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी को योजना मे 75:25 के अनुपात में जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य प्रस्तावित किया जाना है अथवा फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने है के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत ले-आउट मानचित्र की सीमा एवं प्रकरण मे जारी साईट प्लान की सीमा में भिन्नता है। प्रकरण मे जारी साईट प्लान मे अंकित नापों के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे योजना के पार्क एवं योजना के भूखण्डों के मध्य तीन मीटर लेन पार्क के क्षेत्रफल से पृथक रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ-वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में स्थित निर्माण के क्रम में प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण पर समायोजित अथवा हटाये जाने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बकाया शुल्क आदि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र की प्रति स्पष्ट संलग्न नही की गई है एवं ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु कोई परीक्षण नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत योजना में 2 मोबाईल टावर रखे जाने 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 होंगे।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	15. प्रकरण मे नविवि के परिपत्र 18.05.2018 के अनुसार उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावति है।
	16. प्रकरण 1500 वर्गगज से अधिक का उपविभाजन से संबंधित होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति लिया 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 नोट किया गया कि प्रकरण में निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जीएच–4ए को राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.08.2021 के अनुसार उपविभाजित करते हुए आवासीय योजना अनुमोदन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में योजना में प्रस्तावित 60 मीटर सडक के अलाईन्मेंट एवं जोनल विकास योजना में प्रस्तावित उक्त सडक का अलाईन्मेंट भिन्न है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक का अलाईन्मेंट व मार्गाधिकार भिन्न प्रस्तावित करते हुए पूर्व में जोनल विकास योजना की सडकों को विलोपन/संशोधन करने हेतु बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही किये बिना ही प्रकरण में सडक संशोधन व मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में प्रस्तुत प्रस्ताव हेतु पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया । प्रश्नगत प्रकरण उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक हेतु जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में निम्न सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया :–

1. **मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में दर्शित प्रश्नगत 60 मीटर चौडी सडक के अलाईन्मेंट में पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी एवं पूर्व कमिटमेंट के मध्य स्थित 60 मीटर सडक का मार्क सी–ई–एफ–डी तक संशोधित करने के संबंध में स्पष्ट कारण।**
2. **जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में हो रहे मार्गाधिकार में संशोधन हेतु स्पष्ट टिप्पणी एवं अनुशंषा।**
3. **उपरोक्त प्रस्ताव को पूर्व बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा जारी नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए प्रस्ताव बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर सडक की मौका स्थिति, मास्टर विकास योजना की स्थिति एवं प्रस्तुत प्रस्ताव की स्थिति को गूगल मानचित्र पर स्पष्ट बिन्दुवार अंकन किया जावें।**
5. **उपरोक्त प्रस्ताव से संबंधित दस्तावेज।**

एजेण्डा संख्याः–10 (388/11.03.2025

विषयः– आवेदक श्री रामशरण अग्रवाल जरिये मु.आम श्री आशीष गुप्ता पुत्र श्री शंकर लाल गुप्ता द्वारा, जोन–12

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

ग्राम आकेडाचौड तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नं. 868/627 रकबा 0.4550 हैक्टयर भूमि में कृषि आधारित वेयर हाउस प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

<table>
<tr><td colspan="8">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र. सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="4">विवरण</th><th>पृ. संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="4">श्री रामशरण अग्रवाल जरिये मु.आम श्री आशीष गुप्ता पुत्र श्री शंकर लाल गुप्ता निवासी 1, महाराजा कालोनी, तीन दुकान ढेहर के बालाजी, सीकर रोड, जयपुर।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="4">ग्राम आकेडाचौड तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नं. 868/627 रकबा 0.4550 हैक्टयर।</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="5">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td colspan="2">किस्म</td><td rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>868/627</td><td>0.4550</td><td colspan="2">बारानी—2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए के पश्चात</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td colspan="2" rowspan="2">वेयर हाउसिंग एवं रिक्रेयेसन प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>868/627</td><td>0.4550</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="3">कुल रकबा 0.4550 हैक्ट़</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="4">ग्राम आकेडाचौड तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नं. 868/627 रकबा 0.4550 हैक्टयर भूमि की धारा 90ए आदेश दिनांक 10.07.2024 के द्वारा श्री रामशरण अग्रवाल जरिये मु.आम श्री आशीष गुप्ता पुत्र श्री शंकर लाल गुप्ता निवासी 1, महाराजा कालोनी, तीन दुकान ढेहर के बालाजी, सीकर रोड, जयपुर के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ पारित किया गया।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="4">कृषि आधारित वेयर हाउस प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="4">कृषि आधारित वेयर हाउस प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="4">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।</td><td colspan="4">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td>13.</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="4">एकल भूखण्ड</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="8">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="4">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="4">जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार जोनल विकास योजना–12 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है तथा जोनल विकास योजना–12 की 30 मीटर सडक (आंशिक भाग) गुजर रही है।	–
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार जोनल विकास योजना–12 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है तथा जोनल विकास योजना–12 की 30 मीटर सडक (आंशिक भाग) गुजर रही है।	–
18.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
19.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
20.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार आवेदित भूमि का कृषि आधारित वेयर हाउसिंग भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आनंद लोक–। की रेलवे ट्रेक के सहारे 100 फीट सडक जो कि पूर्व में कच्चा रास्ता था, वर्तमान में आवेदित भूमि को निर्मित ग्रेवल सडक सहित 18 मीटर का मार्गाधिकार है।	–
24.	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			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में जविप्रा की नवीन आनंद लोक वेयर हाउस योजना स्थित है।	–
28.	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			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

30.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (104/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
कृषि आधारित वेयर हाउसिंग भूखण्ड	3877.76	95.74
जेडडीपी रोड	172.39	04.26
भूमि क्षेत्रफल	4050.15	100.00
एरिया पजेशन में नही	239.05	
लैण्ड लोस एरिया	260.80	
कुल लैण्ड एरिया	4550.00	
90ए	4550.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी क्षेत्र	193.88	

31.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	98
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
36.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 65/एन पर की गई है।		

37. **<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः–</u>**

1. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए के आदेश दिनांक 10.07.2024 को कृषि–आधारित वेयरहाउस (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ जारी किया गया हैं परन्तु 90ए के पश्चात जमाबंदी में उक्त खसरे की किस्म वेयरहाउसिंग एवं रिक्रिएशन प्रयोजनार्थ अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में 90ए के आदेश में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप जमाबंदी में नामांतरण कर संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसकी सुनिश्चतता जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 के अंतर्गत इकोलॉजिकल भू–उपयोग दर्शित हैं। मास्टर विकास योजना–2011 में ग्रामीण भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना–2025 के डी.पी.सी.आर. अनुसार उक्त श्रेणी में कृषि–आधारित वेयरहाउस हेतु न्यूनतम 0.5 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 30 मीटर सड़क आवश्यक हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 0. 4550 हेक्टेयर हैं एवं नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 अनुसार कृषि–आधारित वेयरहाउस (एकल पट्टा) प्रकरण में न्यूनतम 3000 वर्गमीटर भूमि आवश्यक होने का प्रावधान हैं। पूर्व मे लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार जहां राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश एवं डीपीसीआर में विरोधाभास होगा, उक्त स्थिति में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों को प्रभावी माना जावेगा। अतः उक्त आदेशानुसार प्रकरण में प्रस्तावित 0. 4550 हेक्टेयर क्षेत्रफल पर कृषि–आधारित वेयरहाउस (एकल पट्टा) [illegible] समिति

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.[illegible] [illegible]8:06:05 IST
Reason: Approved

स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की 30 मीटर सड़क से आंशिक प्रभावित हैं। उक्त जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क जोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा अनुसार आवेदित भूमि को अलोक नगर–I की रेल्वे ट्रैक के सहारे 100 फीट सड़क हैं, जो की वर्तमान में आवेदित भूमि को निर्मित ग्रेवल सड़क सहित 18 मीटर मार्गाधिकार में उपलब्ध हैं। नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 अनुसार 2 हेक्टेयर से कम के औद्योगिक एकल भूखण्ड प्रकरणों में न्यूनतम 18 मीटर पहुँच आवश्यक हैं। उक्त विद्यमान सडक जविप्रा के स्वामित्व खसरा नं. 380 गै.मु.बंजड खारडा पर गुजर रही है। मौके पर विद्यमान सडक से पहुँच उपलब्ध होना अवगत करवाया गया है। पूर्व में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक हेतु लिये गये निर्णय के अनुसार प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुँच प्राप्त नही हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को नवीन संशोधित अलाईन्मेंट से पहुँच किस प्रकार प्राप्त हो रही है, के संबंध में जोन से टिप्पणी प्राप्त किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर 18 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की 30 मीटर सड़क से आंशिक प्रभावित हैं। जोन स्तर के जेडएलसी के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार उक्त सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 172.39 वर्गमीटर अंकित हैं परन्तु राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित योजना मानचित्र में उक्त प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 123.21 वर्गमीटर अंकित किया हैं। उक्त के अतिरिक्त संलग्न सी.डी. की इस शाखा स्तर पर जाँच अनुसार उक्त 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 180.98 वर्गमीटर दर्शित हैं। पूर्व में साथ लगते हुए प्रकरण में लिये गये निर्णय के अनुसार जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः पूर्व में अन्य प्रकरण पर लिये गये निर्णय अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क का अलाईन्मेंट प्रस्तावित करते हुए उक्त अलाईन्मेंट से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त हेतु जोन द्वारा अलाईन्मेंट का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाते हुए एवं उक्त अलाईन्मेंट से प्रभावित भूमि का जोन द्वारा स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन स्तर के जेडएलसी के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 239.05 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बहार होने का उल्लेख हैं। प्रस्तुत प्रमाणित मानचित्र में उक्त कब्जे से बहार भूमि का अंकन नहीं किया गया हैं। उक्त के अतिरिक्त संलग्न सी.डी. की इस शाखा स्तर पर जाँच अनुसार कब्जे से बहार की भूमि का कोई अंकन नहीं किया गया है। अतः उक्त कब्जे से बहार भूमि का जोन स्तर से सुनिश्चतता करते हुए प्रकरण में उक्त भूमि को मानचित्र पर अंकन करते हुए ही तथा उक्त भूमि छोड़ते हुए प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रकरण में जोन स्तर के जेडएलसी के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 260.80 वर्गमीटर भूमि को Land Loss Area अंकित किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त Land Loss Area क्षेत्रफल की भूमि को धारा 90ए की क्षेत्रफल की भूमि में से छोड़ते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में से एलेक्ट्रिक पोल लाइन गुजर रही हैं। उक्त इलेक्ट्रिक पोल लाइन को हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीज डीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम होने के कारण प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

10. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक एवं भूखण्ड के अन्य सेटबैक [illegible] अनुसार

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 एवं रीको के प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04 से 10 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि पर वेयर हाउस (कृषि—आधारित) प्रयोजनार्थ ले—आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए के आदेश दिनांक 10.07.2024 को कृषि—आधारित वेयरहाउस (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ जारी किया गया हैं परन्तु 90ए के पश्चात जमाबंदी में उक्त खसरे की किस्म वेयरहाउसिंग एवं रिक्रिएशन प्रयोजनार्थ अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में 90ए के आदेश में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप ही ले—आउट मानचित्र पर अंकन करते हुए जारी किये जाने वाले साईट प्लान पर भी कृषि—आधारित वेयरहाउस का उल्लेख किया जावें। उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर 18 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि का जोन स्तर से पुनः सुनिश्चतता करते हुए कब्जा से बाहर की भूमि एवं खसरें में हो रहे Land Loss area की भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही ले—आउट मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से गुजर रही इलेक्ट्रिक पोल लाइन को हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक सडक मार्गाधिकार अनुसार एवं भूखण्ड के अन्य सेटबैक रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार कायम किया जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको के प्रचलित भवन विनियम के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः—11 (388/11.03.2025)</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

विषयः– श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया पुत्रान स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया, श्रीमती कल्ला देवी, कंवर देवी पुत्रियां स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया द्वारा ग्राम रोजदा तहसील जालसू के खसरा 22 रकबा 1.11 हैक्ट् में से 0.3883 हैक्ट् कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 0.3883 हैक्ट भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने अनुमोदन करने बाबत।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया पुत्रान स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया, श्रीमती कल्ला देवी, कंवर देवी पुत्रियां स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रोजदा तहसील जालसू के खसरा 22 रकबा 1.11 हैक्ट् में से 0.3883 हैक्ट् कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 0.3883 हैक्ट			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			22	1.11 हैक्ट् में से 0.3883 हैक्ट	बजड	
			कुल किता 01 कुल रकबा 0.3883 हैक्ट्			
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			22 नवीन ख.नं. 1552/22	1.11 हैक्ट् में से 0.3883 हैक्ट	गै.मु.फार्म हाउस	
			कुल किता 01 कुल रकबा 0.3883 हैक्ट्			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम रोजदा तहसील जालसू के खसरा खसरा नं. 22 रकबा 1.11 हैक्ट् में से 0.3883 हैक्ट् कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 0.3883 हैक्ट. हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 05.06.2024 द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ हेतु श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया पुत्रान स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया, श्रीमती कल्ला देवी, कंवर देवी पुत्रियां स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया के पक्ष मे जारी किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस			
6.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस			–
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			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड			–

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवासीय भूमि का भू–उपयोग	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

		ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना– 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना 11ए में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार जी 2 भू–उपयोग में फार्म हाउस 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 जविप्रा की योजना रोजदा फार्म हाउस की 18मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एव 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 द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि वर्तमान में 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 की योजना रोजदा फार्म हाउस स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

26. जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (53/सी)

क.सं.	भू–उपयोग/प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1.	फार्म हाउस	3311.84	99.82
2.	रोड	5.82	0.18
	कुल क्षेत्रफल	**3317.66**	**100.00**
	Land loss area	565.34	
	कुल भूमि क्षेत्रफल	**3883.00**	

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 मे 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 41/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पी.टी. सर्वे को प्रमाणित करते हुए ले–आउट के रूप में प्रस्तुत किया गया है। अतः आवेदित भूमि का ले–आउट मानचित्र को प्रमाणित करते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना रोजदा फार्म हाउस की 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पी.टी. सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र अनुसार उक्त सडक मौके पर निर्मित दर्शित नही है। अतः प्रकरण में जविप्रा की अनुमोदित योजना की 18 मीटर सडक का मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे लगती हुई भूमि जी–1 भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. में जी–1 भू–उपयोग के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   "All the permanent structures are to be permitted with minimum distance of 30 mtr. from G-1 area."

   उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म डहरी–1 है किन्तु गूगल एवं मास्टर प्लान मानचित्र अनुसार उक्त भूमि नदी से प्रभावित होना दर्शित है। नदी के HFL एवं बफर के संबंध में सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है किन्तु उक्त के संबंध में संलग्न दस्तावेज में कोई रिपोर्ट संलग्न नही की गई है। अतः प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग व पीछे की भूमि नदी से प्रभावित है अथवा नही तथा उक्त जी–1 क्षेत्र के पश्चात् 30 मीटर सैटबेक कायम किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। जोन द्वारा पटटा जारी किये जाने पर पटटे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सबस्टेशन, ऑवरहैड वॉटर टैक, आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यता होगी तो संबधित सस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त बाबत् शपथ पत्र लिया प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5. प्रस्तावित योजना के ले-आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area अंकित है। अत : ले-आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जॉच कर Land Loss area से शेष क्षेत्रफल के अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे लगती हुई भूमि जी-1 भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म डहरी-1 है किन्तु गूगल एवं मास्टर प्लान मानचित्र अनुसार उक्त भूमि नदी से प्रभावित होना दर्शित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि डूब क्षेत्र का भाग नही है एवं नदी के HFL से उपर स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 व 05 को मान्य करते हुए केवल खसरें में उपलब्ध भूमि पर ही निम्न शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः-

1. **प्रकरण में जविप्रा की अनुमोदित योजना रोजदा फार्म हाउस की 18 मीटर सडक का मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित/प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में Land Loss area की जोन द्वारा पुन जॉच करते हुए Land Loss area की भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि पर 18 मीटर सडक की ओर न्यूनतम सैटबेक 3 मीटर व नदी के खसरें से नियमानुसार बफर सुनिश्चित करते हुए अन्य सभी ओर भी न्यूनतम 3 मीटर रखा जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु शपथ पत्र लिया जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
8. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या:–12 (388 / 11.03.2025)

<table>
<tr><td colspan="4">विषयः– मैसर्स मार्लसबोरों इन्डस्ट्रीज एलएलपी पार्टनर देवेश यादव पुत्र श्री संजय यादव निवासी–डी–54ए, अम्बावाडी, जयपुर द्वारा ग्राम–जाहोता तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नंबर 2562 / 2526, 1776 / 2363, 2522 / 1775, 2524 / 1778, 2556 / 2523, 2558 / 2525, 2560 / 2527 कुल किता 07 कुल किता 1.3076 हैक्टेयर भूमि का एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–12</td></tr>
<tr><td colspan="5">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th>विवरण</th><th>पृ. सं.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td>मैसर्स मार्लसबोरों इन्डस्ट्रीज एलएलपी पार्टनर देवेश यादव पुत्र श्री संजय यादव निवासी–डी–54ए, अम्बावाडी, जयपुर।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td>ग्राम–जाहोता तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नंबर 2562 / 2526, 1776 / 2363, 2522 / 1775, 2524 / 1778, 2556 / 2523, 2558 / 2525, 2560 / 2527 कुल किता 07 कुल रकबा 1.3076 हैक्टेयर।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.</td><td rowspan="2">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>90ए से पूर्व</td><td>
<table>
<tr><th>खसरा नं.</th><th>क्षेत्रफल हैक्ट.</th><th>किस्म</th></tr>
<tr><td>2562 / 2526</td><td>0.1538</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>1776 / 2363</td><td>0.0900</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2522 / 1775</td><td>0.3784</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2524 / 1778</td><td>0.1800</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2556 / 2523</td><td>0.1916</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2558 / 2525</td><td>0.1663</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2560 / 2527</td><td>0.1475</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 07 कुल रकबा 1.3076 हैक्टेयर।</td></tr>
</table>
</td><td>–</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात</td><td>
<table>
<tr><th>खसरा नं.</th><th>क्षेत्रफल है0</th><th>किस्म</th></tr>
<tr><td>2562 / 2526</td><td>0.1538</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>1776 / 2363</td><td>0.0900</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2522 / 1775</td><td>0.3784</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2524 / 1778</td><td>0.1800</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2556 / 2523</td><td>0.1916</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2558 / 2525</td><td>0.1663</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2560 / 2527</td><td>0.1475</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 07 कुल रकबा 1.3076 हैक्टेयर।</td></tr>
</table>
</td><td>–</td></tr>
<tr><td>21.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td>ग्राम–जाहोता तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नंबर 2562 / 2526, 1776 / 2363, 2522 / 1775, 2524 / 1778, 2556 / 2523, 2558 / 2525, 2560 / 2527 कुल किता 07 कुल रकबा 1.3076 हैक्टेयर भूमि का औद्योगिक एकल पट्टा प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 24.02.2025 को आवेदक श्री मैसर्स मार्लसबोरों इन्डस्ट्रीज एलएलपी पार्टनर देवेश यादव पुत्र श्री संजय यादव निवासी–डी–54ए, अम्बावाडी, जयपुर के पक्ष में जारी किया गया।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

22.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	–
23.	आवेदित उपयोग	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	–
24.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
25.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड (औद्योगिक)	–
26.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड (औद्योगिक)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
27.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
28.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U-3 HIZ दर्शित है।	–
29.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11ए के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U-3 HIZ दर्शित है तथा जोनल विकास योजना–11ए की 75 मीटर सडक गुजर रही है।	–
30.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11ए के आवेदित भूमि का भू–उपयोग U-3 HIZ दर्शित है तथा जोनल विकास योजना–11ए की 75 मीटर सडक गुजर रही है।	–
31.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
32.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
33.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
34.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 क्षेत्र की सभी गतिविधियां यू–3 क्षेत्र में अनुज्ञेय है। उक्त के क्रम में 01 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल की Non-polluting Eco friendly Industries प्रकरण भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे का उल्लेख किया गया है।	–
35.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
36.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि वर्तमान में मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को जाहोता से जालसू को जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जिसकी चौडाई वर्तमान में लगभग 50 फीट से 60 फीट उपलब्ध है।	–
37.	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			
38.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के	जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

	संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
39.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
40.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
41.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
42.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
43.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (104/सी)**		

-: क्षेत्रफल विश्लेषण :-

भू-उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
औद्योगिक प्लाट	12488.18	94.18
जेडडीपी रोड	772.18	05.82
कुल भूमि	13260.36	100.00
अधिक क्षेत्रफल खसरा मेप	184.36	
90ए	13076.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी भूमि	624.40	

44.	ले-आउट मे क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार नही है।	—
45.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	—	—
46.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
47.	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।	लागू नही है।	—
48.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
49.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः-**पत्रावली के पैरा 42/एन पर की गई है।		
50.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः-** 1. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए आदेश दिनांक 24.02.2025 को जारी किये गये है। प्रकरण में 90ए की कार्यवाही पश्चात आवेदित खसरें जविप्रा के नाम दर्ज नही हुए है। अतः प्रकरण में 90-ए के आदेश में वर्णित खसरें जविप्रा के नाम दर्ज किये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा 104/सी पर प्रस्तावित क्षेत्रफल विश्लेषण, 101/सी प्रस्तुत मानचित्र एवं उपलब्ध करवाई गई सीडी में विरोधाभास है। उपलब्ध मानचित्र एवं सीडी में खसरें में अतिरिक्त भूमि उपलब्ध नही हो रही है किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एवं 104/सी पर संलग्न क्षेत्रफल विश्लेषण में खसरें में 184.36 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि होने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रेषित दस्तावेजों में विरोधाभास होने की स्थिति में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–11ए की 75 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को जाहोता से जालसू को जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुंच उपलब्ध है, जिसकी वर्तमान चौडाई लगभग 50 फीट से 60 फीट उपलब्ध है। नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 02 हैक्टेयर से कम के औद्योगिक एकल पट्टें के प्रकरणों में न्यूनतम 18 मीटर सडक मार्गाधिकार आवश्यक है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को नियमानुसार 18 मीटर पहुंच प्राप्त होने के पश्चात ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. उपरोक्त बिन्दु संख्या 02 में वर्णित सडक जोनल विकास योजना–11ए की 75 मीटर सडक है। जोन के सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रमाणित जेडडीपी पार्ट प्लान अनुसार उक्त सडक से आवेदित भूमि में से 771.96 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है, परन्तु जोन की जेडएलसी के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 772.18 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होने का उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रेषित मानचित्र एवं सीडी में उक्त क्षेत्रफल 773.04 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा है। अतः प्रकरण में उक्त सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जोन स्तर से सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोनल विकास योजना–11ए व मास्टर विकास योजना–2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 HIZ दर्शित हैं। मास्टर विकास योजना–2025 के DPCR अनुसार U2 क्षेत्र के सभी अनुज्ञेय गतिविधिया U3 में अनुज्ञेय होगी जिसमे प्रावधान 10.9.1 अनुसार 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल के Non-polluting Eco friendly Industries प्रकरण भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे का उल्लेख किया गया है। प्रकरण में आवेदक द्वारा Non-polluting Eco friendly Industries के अंतर्गत (1) Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) (2) Packaging material made from non-asbestoes fibre (3) Biaxially orented PP film along with metalising operations उद्योग स्थापित किया जावेगा, जो कि केन्द्रीय प्रदुषण मण्डल बोर्ड द्वारा जारी औद्योगिक वर्गीकरण अनुसार ग्रीन श्रेणी में आता है। उक्त के क्रम में वर्णित गतिविधि लगाने के संबध में आवेदक से शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की जेडएलसी के क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रश्नगत भूमि का कुल क्षेत्रफल 13260.36 वर्गमीटर उल्लेखित है जो कि 90ए आदेश में उल्लेखित क्षेत्रफल से 184.36 वर्गमीटर अधिक है परन्तु प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में उक्त बढें हुए क्षेत्र का अंकन नही किया गया है। अतः बढे हुए क्षेत्रफल के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से इलेक्ट्रिक पोल लाईन गुजर रही है। अतः उक्त इलेक्ट्रिक पोल लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के अनुसार सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत कर स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूमि के आस–पास आवासीय निर्माण दर्शित हैं। आवासीय एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के मध्य बफर रखे जाने का प्रावधान हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक बफर स्वयं की भूमि पर सघन वृक्षारोपण के रूप में रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः आवेदक द्वारा 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक सडक के मार्गाधिकार अनुसार एवं अन्य सभी ओर रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 एवं रीकों के प्रचलित नियमों के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तरीय समिति से प्राप्त एजेण्डा में प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल जमाबंदी में उल्लेखित क्षेत्रफल से मौके पर अधिक प्राप्त हो रहा है किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में उक्त अतिरिक्त क्षेत्रफल के अनुसार मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा बढे हुए क्षेत्रफल के संबंध में आस—पास के खसरों की भूमि का भाग नही होने के संबधं में भी कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का अंकन मानचित्र, प्रस्तुत जेडएलसी एवं प्रकरण में प्राप्त सीडी में भिन्नता है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को मौके पर 60 फीट सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04, 05 व 07 से 11 को मान्य करते हुये केवल धारा 90ए में अंकित क्षेत्रफल की भूमि का ही निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक (Non-polluting Eco friendly Industries **के अंतर्गत (1)** Plastic processed products manufacturing (virgin plastic) **(2)** Packaging material made from non-asbestoes fibre (3) Biaxially orented PP film along with metalising operations **) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—**

1. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित खसरें जविप्रा के नाम दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **धारा 90ए से प्रश्नगत भूमि में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए उक्त अतिरिक्त भूमि को नियमित आकार में भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए जन सुविधा हेतु जविप्रा में नाम दर्ज किया जावें। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें। उक्त भूमि को लेण्ड—बैक के अंतर्गत दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र पर औद्योगिक प्रयोजन के अंतर्गत प्रस्तावित उपयोग जिसके आधार से धारा 90ए की कार्यवाही की गई है, का जारी की जाने वाले साईट प्लान व लीजडीड पर अंकन किया जावें।**
4. **जोनल विकास योजना की 75 मीटर से प्रभावित भूमि की पुनः सुनिश्चितता करते हुए उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
5. **आवेदित भूमि मे से गुजर रही इलेक्ट्रिक पोल लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक सडक के मार्गाधिकार अनुसार [illegible] मीटर एवं अन्य सभी ओर रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार कायम किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के अनुसार सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत कर स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत भूमि यू–3 एचआईजेड प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होने के क्रम में आवासीय एवं औद्योगिक के मध्य नियमानुसार राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के क्रम में नियमानुसार बफर रखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
9. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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 जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–13 (388/11.03.2025</u>

विषयः– निजी खातेदारी योजना विनायक सिटी ग्राम नीमेडा–बिन्दायका, सिरसी रोड, जयपुर में सैक्टर प्लान अनुसार दर्शित 24मीटर रोड के अनुसार जोनल प्लान 11बी की 24मीटर रोड के एलाईमेन्ट का दुरूस्ती के संबंध में।	**जोन–12**

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

1. निजी खातेदारी की योजना विनायक सिटी के विकासकर्ता द्वारा योजना में दर्शित उत्तर की तरफ 80फीट चौडी रोड को सेक्टर प्लान के अनुसार रखने तथा जोनल प्लान 11बी में दर्शित उक्त 80फीट चौडी सडक के एलाईमेन्ट में परिवर्तन कर सेक्टर प्लान अनुसार रखने बाबत् प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. उक्त आवासीय योजना का अनुमोदन बीपीसी–एलपी की 145वीं बैठक दिनांक 05.02.10 व 154वीं दिनांक 18.10.10 में अनुमोदित किया गया। (प्रति सलंग्न पृष्ठ सं. 14/सी)
3. उक्त आवासीय योजना का अनुमोदन तत्समय लागू सेक्टर प्लान 48–49 मे दर्शित सेक्टर सडको के एलाईमेन्ट के अनुसार अनुमोदन किया गया।
4. जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत तैयार जोनल विकास योजनाओ की सडको में संशोधन किये जाने के संबंध में, के बिन्दु सं. 1 **ऐसे कमिटमेन्ट जिन्हे जोनल विकास योजना पर नहीं दर्शाया गया है, या त्रुटिवश रह गया है** "इस प्रकार के प्रकरणो में जोन द्वारा किये गये कमिटमेन्ट का जोन स्तर पर परीक्षण किया गया :–
   अ. प्रकरण में उक्त 80फीट सैक्टर सडक पर विनायक सिटी योजना के पूर्वी दिशा में जविप्रा द्वारा वर्ष 2011 में प्रेस्टीज गार्डन विस्तार योजना अनुमोदित की गई है।

   ब. योजना का कैम्प आयोजित कर भूखण्डधारियो को जविप्रा द्वारा [illegible] विकासकर्ता द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार मौके पर योजना का आंतरिक विकास कार्य [illegible] कर लिया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

गया है।

स. आवासीय योजना मे दर्शित 80फीट चौडी रोड (सेक्टर प्लान अनुसार) पर दर्शित भूखण्ड संख्या ए–114, ए–115, ए–135, ए–136 की लीजडीड जविप्रा द्वारा 80फीट चौडी रोड दर्शाते हुए जारी की जा चुकी है। मौके पर उक्त भूखण्डो पर बाउण्ड्रीवॉल निर्मित है।

द. आवासीय योजना में दर्शित उक्त रोड वर्तमान में निर्मित नही है।

5. पत्रावली में सलंग्न जोनल प्लान 11बी पर सुपरइम्पोज अनुमोदित मानचित्र का पी.टी.सर्वे के अनुसार जोनल प्लान में दर्शित प्रश्नगत 80फीट रोड की लम्बाई बिन्दु सं. ए से बिन्दु सं. बी तक जो कि जोनल प्लान की दो अन्य सडकों से मिलती है, जिसकी लम्बाई लगभग 1064.00 मी. है। विनायक सिटी योजना के अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त सडक पर कमीमेन्ट की लम्बाई लगभग 448.10 मी. है। (प्रति सलंग्न पृष्ठ सं. 7/सी)
6. गूगल इम्पोज पर सुपरइम्पोज पी.टी.सर्वे के अनुसार योजना के पश्चिम दिशा में अनुमोदित मानचित्र (सेक्टर प्लान) के अनुसार रोड की भूमि रिक्त है। सेक्टर रोड एलाईमेन्ट के अनुसार वर्तमान में लगभग 11 गैर–अनुमोदित निर्माण पूर्ण/आंशिक निर्मित है। (प्रति सलंग्न पृष्ठ सं. 10/सी)
7. प्रकरण को बी.पी.सी.(एल.पी.) की 364वी बैठक दिनांक 22.08.2024 में रखा गया "जिसमें विनायक सिटी आवासीय योजना के उत्तरी दिशा में दर्शित 80फीट सडक के अलाईमेन्ट को कमिटमेन्ट मानते हुए उक्त सडक का अलाईमेन्ट सैक्टर विकास योजना के अनुसार मान्य करते हुए जोन उपायुक्त को उक्त अलाईमेन्ट को जोनल विकास योजना में अंकित करने के निर्देश प्रदान किये गये।"
8. बीपीसी–एलपी के निर्णयानुसार प्रकरण में जविप्रा की धारा 25 (3) की सार्वजनिक विज्ञप्ति दैनिक भास्कर समाचार पत्र में दिनांक 05.10.2024 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु जारी की गई, जारी सार्वजनिक विज्ञप्ति में जोन स्तर निम्न आपत्ति प्राप्त हुयी है जिसके अनुसार "आपके द्वारा विनायक सिटी योजना के उत्तर में जो 80 फीट चौडी सडक प्रस्तावित की गई है, जिसे जेडीए मानचित्र में डी से सी के रूप में दर्शाया गया है, वह मेरे निर्मित पुराना मकान व दुकानों के ऊपर से होकर गुजर रही है जिसमें मैं 21 वर्षों से परिवार सहित निवास कर रहा हूँ, जो न्याय संगत व न्यायोचित नहीं है। यह कि उक्त रोड के समानान्तर 30 मीटर की चौडी सडक गुजर रही है, जिससे इस जगह सडक की चौडाई 54 मीटर हो जाती है, जो कि सही नहीं है। यह कि मेरे मकान/दुकान व रबड बनाने की फैक्ट्री के मध्य 155 फीट रिक्त भूमि मौके पर उपलब्ध है, जिसे गुगल इमेज में डी से सी (लाल रंग) के रूप में दर्शाया गया है। उक्त 80 फीट सडक का अलाईमेन्ट इसके अनुसार रखे जाने पर कोई आवास/दुकान प्रभावित नहीं होते है, जो न्यायसंगत व न्यायोचित है। अतः मेरा विनम्र निवेदन है कि 80फीट सडक का अलाईमेन्ट गुगल ईमेज में दर्शाये गये रोड डी से सी के अनुसार रखने की कृ पा करें, जिससे अनावश्यक रूप से मौके पर निर्मित मकान व दुकानें प्रभावित नही हो तथा गरीबों के आवास रोड से प्रभावित नही हो।"
9. प्राप्त आपत्ति के क्रम में आपत्तिकर्ता श्री राजेन्द्र को जोन कार्यालय में दिनांक 10.12.24 को सुना गया। बीपीसी–एलपी की बैठक 22.08.2024 में लिये गये निर्णयानुसार विनायक सिटी आवासीय योजना के उत्तर में दर्शित 80फीट सडक के अलाईमेन्ट को कमीटमेन्ट मानते हुये उक्त सडक को जोनल विकास योजना में अंकित करने के निर्देश प्रदान किये है। चूंकि आवेदक द्वारा सैक्टर प्लान की सडक के अलाईमेन्ट में बिन्दु संख्या सी पर कर्व दर्शाते हुये सैक्टर प्लान की सडक के सलंग्न मानचित्र अनुसार अलाईमेन्ट परिवर्तन करने का निवेदन किया गया है। बीपीसी–एलपी के निर्णयानुसार उक्त सडक को जोनल विकास योजना में अंकित करने के निर्देश प्रदान किये है। अतः उक्त सडक के जोनल प्लान योजना में अंकन होने के पश्चात् ही आवेदक के प्रतिवेदन पर विचार किया जा सकता है जो कि वर्तमान में खारिज योग्य है। अतः उक्तानुसार प्रकरण में उक्त सडक का अलाईमेन्ट सैक्टर विकास योजना के अनुसार किये जाने के संबंध में प्रस्तुत आपत्ति को खारिज करने का अनुमोदन बीपीसी–एलपी के स्तर पर किये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया था।
10. प्रकरण को जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में रखा गया, जिसमें समिति द्वारा निर्णय लिया गया है कि *"प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी–एलपी की 364वीं बैठक में लिये गये निर्णय पर जारी जविप्रा अधिनियम के धारा 25(3) हेतु जारी अधिसूचना के क्रम में प्राप्त आपत्ति के निस्तारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना, पूर्व कमिटमेंट एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति के क्रम में तीन पृथक–पृथक अलाईन्मेंट प्राप्त हो रहे है। जोन द्वारा उक्त तीनों अलाईन्मेंट के संबंध में पूर्ण रूप से सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है। प्रश्नगत प्रकरण में बैठक में उपस्थित उक्त प्रकरण से संबंधित अन्य [illegible] द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि विनायक सिटी योजना में प्रस्तावित सैक्टर रोड के दूसरी ओर [illegible] ग्राम की सीमा लग[illegible] एवं रीको*

Signature valid

Digitally signed by [illegible]ti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

औद्योगिक क्षेत्र स्थित है, जिसमें उक्त औद्योगिक क्षेत्र के पश्चात् सैक्टर सडक दर्शित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मौका स्थिति एवं कमिटमेंट के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए तीन पृथक–पृथक अलाईन्सेंट यथा उक्त जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्सेंट जोनल विकास योजना अनुसार, पूर्व कमिटमेंट अनुसार तथा आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्राप्त हो रहे अलाईन्मेंट को स्पष्ट अंकित करते हुए प्रस्ताव तैयार कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जायें।" 11. उक्त संबंध में सैक्टर प्लान 48–49, जेडडीपी–11बी, मास्टर प्लान 2025, कमिटमेन्ट मानचित्र पर सर्वे सुपर ईम्पोज पत्रावली के पृष्ठ संख्या क्रमशः 24–27/सी पर सलंग्न है। 12. सैक्टर प्लान 48–49 की 24मीटर सडक एवं 30मीटर सडक के जक्शन पर सलंग्न मानचित्र अनुसार पृष्ठ सं. 28/सी अनुसार डिटेल ए के अनुसार कर्व देते हुये जक्शन प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त तथ्यो सहित प्रकरण में सडक को कमिटमेन्ट मानते हुये उक्त सडक को सैक्टर प्लान अनुसार एवं 24मीटर सडक एवं 30मीटर सडक के जंक्शन को प्रस्तुत मानचित्र अनुसार किये जाने के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा पूर्व बीपीसी एलपी बैठक में प्रश्नगत प्रकरण हेतु लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को मान्य करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार धारा 25(3) की कार्यवाही पुनः करने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्ताव को मानचित्र पर बिन्दुवार अंकित करते हुए निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–14 (388/11.03.2025

विषयः– श्री बाबूलाल अग्रवाल पुत्र श्री ग्यारसी लाल अग्रवाल, निवासी–सी–3, शिव पार्क के पास, अम्बाबाडी, जयपुर, राजस्थान द्वारा ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3750/3692 रकबा 0.2600 हैक्ट. कुल किता 01 **कुल रकबा 0.2600 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।**	**जोन–12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री बाबूलाल अग्रवाल पुत्र श्री ग्यारसी लाल अग्रवाल, निवासी–सी–3, शिव पार्क के पास, अम्बाबाडी, जयपुर, राजस्थान।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3750/3692 रकबा 0.2600 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			3750/3692	0.2600	बारानी–ए	
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम	–
			3750/3692	0.2600	नामान्तरण दर्ज होना शेष है।	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी		ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी के खसरा न...			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	3750/3692 रकबा 0.2600 हैक्ट. कुल किता 01 कुल रकबा 0.2600 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 22.01.2025 को आवेदक श्री बाबूलाल अग्रवाल पुत्र श्री ग्यारसी लाल अग्रवाल, निवासी–सी–3, शिव पार्क के पास, अम्बाबाडी, जयपुर, राजस्थान के पक्ष में पारित किये गये 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।	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	–
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 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–12 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एव जोनल विकास योजना की कोई भी सडक नही गुजर रही 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा व चैकलिस्ट अनुसार आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 14.50 मीटर व 12 मीटर से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। मौके पर उक्त 14.50 मीटर सडक का मार्गाधिकार जोनल प्लान अनुसार 24 मीटर निर्धारित 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।	आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा नंबर 349 एवं दक्षिण दिशा में खसरा नंबर 463 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 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 नही 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 (89/सी)**		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

भू—उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
आवासीय	1862.48	92.29
रोड	155.56	07.71
क्षेत्रफल	2018.04	100.00 %
एरिया नोट इन पजेशन	303.15	
लैण्ड लॉस क्षेत्रफल	278.81	
कुल क्षेत्रफल	2600.00	
90ए	2600.00	
5 प्रतिशत फैसिलिटी	93.12	

27	ले—आउट में क्षेत्रफल/ भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रसतावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के	कोई छूट नहीं चाही गई है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—**</u> पत्रावली के पैरा 23/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 नामान्तरण जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज होना शेष है। उक्त भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज कराने के पश्चात् लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की कोई भी सडक नही गुजर रही है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 14.50 मीटर (दक्षिणी दिशा) व 12 मीटर (पूर्वी दिशा) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है एवं मौके पर उक्त 14.50 मीटर सडक का मार्गाधिकार जोनल प्लान अनुसार 24 मीटर निर्धारित है।

   जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार दक्षिणी दिशा में आवेदित भूमि एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के मध्य खसरा नंबर 463 किस्म गै.मु.रास्ता (निजी खातेदारी के नाम दर्ज है), खसरा नंबर 459 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज है) एवं खसरा नंबर 460 किस्म चाही, जाव. (निजी खातेदारी के नाम दर्ज) स्थित है। उपरोक्त विद्यमान 14.50 मीटर सडक खसरा संख्या 460 में से गुजर रही है।

   आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित 12 मीटर सडक खसरा संख्या 349 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज है) एवं उक्त 12 मीटर सडक खसरा संख्या 458 किस्म चाही (जविप्रा के नाम दर्ज है) में से गुजर रही है।जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव एवं प्रस्तुत पी.टी. सर्वे/ले–आउट में उक्त 12 मीटर सडक को नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त खसरा नंबर 463, खसरा नंबर 459 एवं खसरा नंबर 349 किस्म गै.मु.रास्ते की भूमि पर से पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में विद्यमान रास्ता निजी खातेदारी के खसरें के मध्य से गुजर रहा है। प्रश्नगत भूमि को उक्त खसरें व गै.मु.रास्ते के खसरें के पश्चात् जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में गै.मु.रास्ते की सम्पूर्ण भूमि खसरा नं. 460 की ओर प्रस्तावित करते हुए जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक व गै.मु.रास्ते के खसरें तक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में जोन द्वारा 12 मीटर सडक होने का उल्लेख किया गया है। उक्त सडक खसरा नं. 349 गै.मु.रास्ता का भाग है। जोन द्वारा **उक्त सडक के दूसरी ओर पर कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त खसरें के मध्य से अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में प्रश्नगत विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।**

5. **प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच के दो सडके निजी खातेदारी में से गुजर रही है। जोन द्वारा उक्त सडकों की चौडाई** 14.50 मीटर (दक्षिणी दिशा) व 12 मीटर (पूर्वी दिशा) अंकित की गई है किन्तु उक्त सडक के भाग अन्य खातेदारी के नाम दर्ज है। वर्तमान में यदि आवेदक द्वारा सडक मार्गाधिकार अनुसार न्यूनतम 12 मीटर पहुँच मार्ग प्रस्तावित नही करता है, उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि पर लागू

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	होने वाले प्रावधान विद्यमान सडक अनुसार सामान्य आवासीय हेतु लागू होंगे। जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक मार्गाधिकार एवं प्रश्नगत भूमि के पूर्वी 18 मीटर कायम होने के पश्चात् ही उक्त सडक मार्गाधिकार अनुसार प्रावधान लागू होंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 6. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में दर्शित क्षेत्रफल विश्लेषण में कब्जे से बाहर क्षेत्र अंकित है परन्तु मानचित्र में दर्शित नही है। उपरोक्त के अतिरिक्त जेडएलसी में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में कब्जे से बाहर का क्षेत्रफल एवं पत्रावली में संलग्न सीडी में दर्शित कब्जे से बाहर क्षेत्रफल में भिन्नता है। अतः जोन द्वारा ले–आउट मानचित्र मे कब्जे से बाहर के क्षेत्रफल की जाँच उपरान्त कब्जे से बाहर क्षेत्रफल को छोडते हुए प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे/ले–आउट में आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में डब्ल्यू.बी.एम. सडक दर्शित है। जिसे जोन द्वारा कब्जे से बाहर क्षेत्रफल में सम्मिलित किया गया है। उक्त डब्ल्यू.बी.एम. सडक के संबध में एवं उक्त सड़क के चौड़ाई के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित खसरा नंबर 455, 456, 458 स्थित है जिसकी जमाबंदी अनुसार किस्म चाही जविप्रा के नाम दर्ज है। जोन द्वारा आवेदित भूमि के आस–पास के पूर्व कमिटमेंट के संबध में कोई टिप्पणी एवं मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। अतः जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना के ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में 278.81 वर्गमीटर भूमि Land Loss area अंकित है। अतः ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जॉच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं Land Loss area की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का आवासीय एकल लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक की ओर के सैटबेक का निर्धारण के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 11. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक एवं आवेदित भूमि के मध्य निजी खातेदारी की भूमि एवं गै.मु.रास्ते का खसरा नं. 463 स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में गै.मु.रास्ते के खसरें को अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर कायम किये जाने पर प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को पश्चिमी ओर में विद्यमान 12 मीटर व दक्षिणी ओर विद्यमान 14.5 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्वी ओर में स्थित खसरा नं. 349 गै.मु.रास्ते की भूमि का मार्गाधिकार अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर पक्के एवं स्थित निर्माण के क्रम में कायम किया जाना संभव नही है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 06 व 09 से 11 को मान्य करते हुये खसरें में उपलब्ध भूमि जिस पर आवेदक का कब्जा है, पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश की दो पृथक–पृथक प्रति संलग्न की गई है जिसमें खातेदार के पिता का नाम भिन्न अंकित है। उक्त दोनों आदेश में से कोनसा आदेश सही है, की सुनिश्चिता जोन स्तर पर की जावें एवं विरोधाभास होने की स्थिति में धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी किये जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज होने पश्चात् लीजडीड जारी की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र एवं खसरा मानचित्र में भिन्नता है। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा मानचित्र के अनुसार मानचित्र प्रस्तुत किया जावें एवं उक्त मानचित्र में कब्जे से बाहर की भूमि को अंकित किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के पश्चात् एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 463 गै.मु.रास्ते एवं खसरा नं. 460 की पट्टीनुमा भूमि को सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त खसरा नं. 460 निजी खातेदारी में दर्ज होने के क्रम में 24 मीटर सडक मार्गाधिकार के प्रचलित भवन विनियम के प्रावधान उक्त भूमि सडक हेतु समर्पित होने के पश्चात् ही लागू होंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में स्थित गै.मु. रास्ते का मार्गाधिकार 12 मीटर कायम करते हुए उक्त खसरें के मध्य से दोनों ओर 6–6 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा ले–आउट मानचित्र मे कब्जे से बाहर के क्षेत्रफल की भूमि तथा Land Loss area की पुनः सुनिश्चितता करते हुए राजस्व रिकॉर्ड में अंकित क्षेत्रफल में से दोनों भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक के आधार पर 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखे जावें।
8. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में स्थित विद्यमान रास्ते का मार्गाधिकार न्यूनतम 9 मीटर कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
9. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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 जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. 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—15 (388/11.03.2025

विषयः— रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश नारायण सैनी द्वारा राजस्व ग्राम—गीलाकीनांगल, तहसील बस्सी, जिला— जयपुर के खसरा नम्बर 303/217 रकबा 0.8864 हेक्टेयर, 318/313 क्षेत्रफल 1.1136 हेक्टेयर किता—2 रकबा 2.00 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना "THE RIYASAT DELIGHT" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						**जोन—13**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश नारायण सैनी निवासी 709, ऑकेप्लस टॉवर, मानसरोवर, जयपुर।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम—गीलाकीनांगल, तहसील बस्सी, जिला— जयपुर के खसरा नम्बर 303/217 रकबा 0.8864 हेक्टेयर, 318/313 क्षेत्रफल 1.1136 हेक्टेयर किता—2 रकबा 2.00 हेक्टेयर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			303/217	0.8864	बारानी—2	
			318/313	1.1136	बारानी—2	
			किता 02	**2.000 हैक्टें**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			303/217	0.8864	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			318/313	1.1136		
			किता 02	**2.000 हैक्टें**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम—गीलाकीनांगल, तहसील बस्सी, जिला— जयपुर के खसरा नम्बर 303/217 रकबा 0.8864 हेक्टेयर, 318/313 क्षेत्रफल 1.1136 हेक्टेयर किता—2 रकबा 2.00 हेक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 07.02.2025 द्वारा रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश नारायण सैनी के पक्ष मे पारित 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		प्लाटेड ले—आउट			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	प्लाटेड ले–आउट है।		
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 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 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 14 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की किसी भी सड़क 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 14 के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना "दा डिलाईट" स्थित है जिसकी 12 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार अनुमोदित आवासीय योजना ''दा डिलाईट'' स्थित है जिसकी 12 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर निर्मित 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 (105/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत (%)**	
1.	RESIDENTIAL AREA	12504.69	62.52	63.72
2.	INFORMAL COMMERCIAL	240.00	1.20	
3.	PARK AREA	1000.88	5.00	36.28
4.	SOLID WASTE DISPOSAL AREA	50.10	0.25	
5.	MOBILE TOWER	20.02	0.10	
6.	P.U.	803.48	4.02	
7.	ROAD AREA	5380.83	26.91	
	SCHEME BOUNDRY AREA	20000.00	100.00	100.00

27	ले-आउट मे क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:-** पत्रावली के पैरा 57/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 पहुंच मार्ग जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना The Delight की 12 मीटर चौडी सडक से प्राप्त होती है। उक्त सडक 12 मीटर चौडाई मे मौके पर निर्मित होने का उल्लेख किया गया है। किन्तु गूगल मानचित्र मे उक्त सडक निर्मित [illegible] है। अतः सक्षम [illegible] पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना The Delight की उक्त 12 मीटर आंतरिक सडक के निर्माण पश्चात् ही		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	2. आवेदित भूमि के उत्तरी–पूर्वी भाग में आवासीय योजना The Delight को बी.पी.सी. (एल.पी.) की 349वीं बैठक दिनांक 19.03.2024 मे रखा जाकर समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार ***"खसरा नम्बर 216 किस्म गै.मु. नाला की भूमि के पश्चात् न्यूनतम 9 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुये उक्त योजना का मानचित्र दिनांक 13.01.2025 को जारी किया गया।"*** यहां यह उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि उक्त अनुमोदित योजना से लगते हुये स्थित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी पूर्व अनुमोदित योजना The Delight के मानचित्र अनुसार खसरा संख्या 216 किस्म गै.मु.नाले की भूमि के पश्चात् 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	3. प्रकरण में बीपीसी एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में लिए गए नीतिगत निर्णय अनुसार 2 हेक्टेयर कम की क्षेत्रफल की योजनाऐं जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है, में जविप्रा द्वारा योजना में आरक्षित रखे जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्ड़ों के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल में मानी जा सकेगी। प्रस्तावित योजना में कुल क्षेत्रफल 2 हैक्ट् है। प्रश्नगत प्रकरण में 3 मीटर लेन आवासीय भूखण्ड सं. 39 व भूखण्ड सं. 04 के साथ प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	4. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में पार्क की भूमि मे मोबाईल टॉवर अंकित कर दर्शाया गया है। उक्त मोबाईल टॉवर का क्षेत्रफल नियमानुसार नही है। अतः मोबाईल टॉवर का क्षेत्रफल नियमानुसार दिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5. योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल कम प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है जिसका क्षेत्रफल लगभग भूखण्ड सं. 01 व 02 की चौडाई का 4 मीटर हो। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6. प्रश्नगत योजना में पूर्व अनुमोदित योजना के साथ जोडे जाने पर भूखण्ड संख्या 12 व 13 पर Staggered जंक्शन प्राप्त हो रहा है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	7. आवेदित योजना 2 हैक्टयर की होने कारण आवेदक से ईडब्लूएस/एलआईजी के ऐवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

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

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना The Delight की उक्त 12 मीटर आंतरिक सडक का निर्माण टाउनशिप पॉलिसी–2010 में अंकित प्रावधान अनुसार होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **बीपीसी एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में लिए गए नीतिगत निर्णय अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन को 5 प्रतिशत पार्क की भूमि से पृथक करते हुए भूखण्ड सं. 04 व 39 में प्रस्तावित की जावें।**
3. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में मोबाईल टॉवर नियमित आकार व अधिसूचना दिनांक 10.08. 2020 के अनुसार प्रस्तावित किया जावें।**
4. **प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्डों के अनुरूप कम होने के क्रम में**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

अतिरिक्त भूमि सम्मिलित 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 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।

<u>एजेण्डा संख्या:—16 (388/11.03.2025</u>

विषय:— न्यू पार्थ डवलपर्स एलएलपी जरिये डेगीग्नेटेड पार्टनर सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर द्वारा राजस्व ग्राम—गीलाकीनांगल, तहसील बस्सी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 310/227 रकबा 0. 8400 हेक्टेयर, 312/227 क्षेत्रफल 0.4404 हेक्टेयर, 314/305 रकबा 0.1696 हेक्टेयर, 316/307 रकबा 0.5500 हेक्टेयर किता—4 रकबा 2.00 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना "THE DELIGHT RESIDENCY" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		न्यू पार्थ डवलपर्स एलएलपी जरिये डेगीग्नेटेड पार्टनर सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर, कार्यालय 508, ऑकेप्लस टॉवर, मानसरोवर, जयपुर।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम—गीलाकीनांगल, तहसील बस्सी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 310/227 रकबा 0. 8400 हेक्टेयर, 312/227 क्षेत्रफल 0.4404 हेक्टेयर, 314/305 रकबा 0.1696 हेक्टेयर, 316/307 रकबा 0.5500 हेक्टेयर किता—4 रकबा 2.00 हेक्टेयर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			310/227	0.8400	बारानी—2	
			312/227	0.4404	बारानी—2	
			314/305	0.1696	बारानी—2	
			316/307	0.5500	बारानी—2	
			किता 04	**2.000 हैक्टे**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			310/227	0.8400	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			312/227	0.4404		
			314/305	0.1696		
			316/307	0.5500		
			किता 04	**2.[illegible]**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–गीलाकीनांगल, तहसील बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 310 / 227 रकबा 0. 8400 हेक्टेयर, 312 / 227 क्षेत्रफल 0.4404 हेक्टेयर, 314 / 305 रकबा 0.1696 हेक्टेयर, 316 / 307 रकबा 0.5500 हेक्टेयर किता–4 रकबा 2.00 हेक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 07.02.2025 द्वारा यू पार्थ डवलपर्स एलएलपी जरिये डेगीग्नेटेड पार्टनर सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर, के पक्ष मे पारित 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 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 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 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 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की किसी भी सड़क 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 14 के अनुसार आवासीय दर्शि[illegible]	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी. आर. के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना "दा डिलाईट" स्थित है जिसकी 12 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार अनुमोदित आवासीय योजना "दा डिलाईट" स्थित है जिसकी 12 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर निर्मित 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 (93/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत (%)**	
1.	RESIDENTIAL AREA	12207.18	61.04	62.09
2.	INFORMAL COMMERCIAL	211.38	1.06	
3.	PARK AREA	1026.75	5.13	37.91
4.	SOLID WASTE DISPOSAL AREA	58.65	0.29	
5.	MOBILE TOWER	23.3	0.12	
6	ROAD AREA	6472.74	32.36	
	SCHEME BOUNDRY AREA	20000.00	100.00	100.00

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी एवज में नियमानुसार राशि लि...	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।	जाना प्रस्तावित है।	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 69/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की उत्तरी दिशा में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की The Delight योजना अनुमोदित है। वर्तमान में प्रस्तावित योजना The Delight Residency को पहुंच मार्ग जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना The Delight की 12 मीटर सडक से प्राप्त होता है। जो कि मौके पर 12 मीटर चौडाई मे निर्मित होना तथा मौके पर भूमि रिक्त है का उल्लेख किया गया है, किन्तु गूगल मानचित्र मे उक्त सडक निर्मित दर्शित नही है। अतः जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना The Delight की उक्त 12 मीटर आंतरिक सडक के निर्माण के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जविप्रा अनुमोदित योजना The Delight के दक्षिणी भाग मे अनुमोदित 9 मीटर सडक को वर्तमान प्रस्तावित योजना में स्वयं की भूमि में सें 3 मीटर अतिरिक्त भूमि छोडते हुये उक्त सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल कम प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि में अतिरिक्त भूखण्ड सं. 84 की भूमि सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन द्वारा प्रस्तुत योजना के ले–आउट में भूखण्ड संख्या 9 के पश्चिमी दिशा में 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त 9 मीटर सडक डेड एंड के रूप मे दर्शित होती है, जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित प्रतीत नही होती है। उक्त योजना मे प्रस्तावित 9 मीटर सडक के दक्षिणी भाग मे खसरा संख्या 315/307 किस्म बारानी निजी खातेदारी के स्वामित्व मे दर्ज है। अतः उक्त 9 मीटर सडक को निरन्तर किये जाने अथवा यथावत रखें जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित योजना 2 हैक्टयर की होने कारण आवेदक से ईडब्लूएस/एलआईजी के ऐवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है । जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "THE DELIGHT RESIDENCY" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना The Delight की उक्त 12 मीटर आंतरिक सडक का निर्माण टाउनशिप पॉलिसी–2010 में अंकित प्रावधान अनुसार होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

2. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्डों के अनुरूप कम होने के क्रम में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित की जावें।
3. प्रस्तावित योजना के ले–आउट में भूखण्ड संख्या 9 के पश्चिमी ओर 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, जिसे योजना की अन्य सडकों से लिंक नही किया गया है। उक्त सडक एवं भूखण्ड सं. 09 को रि–प्लान करते हुए उक्त सडक को योजना की अन्य सडकों से लिंक किया 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 बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–17 (388/11.03.2025

विषय:– श्रीमती मूली देवी पत्नी स्व. श्री लादूनारायण, कैलाश चन्द, सत्यनारायण, घनश्याम पुत्रान स्व. श्री लादूनारायण मोदी एवं श्रीमती कपूरी देवी पत्नी श्री कैलाश चन्द मोदी, चित्रा देवी पत्नी श्री दिनेश मोदी, श्रीमती मीना देवी पत्नी श्री घनश्याम मोदी द्वारा ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या तह. सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 317, 321, 322, 324, 316, 906/311, 907/315, 314/863 कुल किता 09 कुल रकबा 03.20 हैक्ट. भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–बी प्रयोजनार्थ आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती मूली देवी पत्नी स्व. श्री लादूनारायण, कैलाश चन्द, सत्यनारायण, घनश्याम पुत्रान स्व. श्री लादूनारायण मोदी एवं श्रीमती कपूरी देवी पत्नी श्री कैलाश चन्द मोदी, चित्रा देवी पत्नी श्री दिनेश मोदी, श्रीमती मीना देवी पत्नी श्री घनश्याम मोदी।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या तह. सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 317, 321, 322, 324, 316, 906/311, 907/315, 314/863 कुल किता 09 कुल रकबा 03.20 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			317	0.62	बारानी–1	
			321	0.37	बारानी–1	
			322	0.60	जाव–2	
			324	0.26	जाव–2	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

			316	0.57	बारानी–1	
			906/311	0.19	बारानी–1	
			907/315	0.19	बारानी–1	
			314/863	0.02	जाव–3	
			319	0.38	जाव–3	
			कुल किता 09	कुल रकबा 3.20 हैक्ट.		
		90ए/बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			317	0.62	बारानी–1	
			321	0.37	बारानी–1	
			322	0.60	जाव–2	
			324	0.26	जाव–2	
			316	0.57	बारानी–1	
			906/311	0.19	बारानी–1	
			907/315	0.19	बारानी–1	
			314/863	0.02	जाव–3	
			319	0.38	जाव–3	
			कुल किता 09	कुल रकबा 3.20 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या तह. सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 317, 321, 322, 324, 316, 906/311, 907/315, 314/863 कुल किता 09 कुल रकबा 03.20 हैक्ट. भूमि के धारा 90–बी फार्म हाउस प्रयोजनार्थ प्रकरण संख्या 56/2010 दिनांक 29.10.2010 के द्वारा की गयी थी। जिसमें फार्म हाउस के स्थान पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3–बी के अन्तर्गत संशोधन कर संशोधित 90बी आदेश क्रमांक JDA/ZONE/DC-14/D-237 दिनांक 01.02.2024 के द्वारा श्रीमती मूली देवी पत्नी स्व. श्री लादूनारायण, कैलाश चन्द, सत्यनारायण, घनश्याम पुत्रान स्व. श्री लादूनारायण मोदी एवं श्रीमती कपूरी देवी पत्नी श्री कैलाश चन्द मोदी, चित्रा देवी पत्नी श्री दिनेश मोदी, श्रीमती मीना देवी पत्नी श्री घनश्याम मोदी के पक्ष में पारित किये गये है।	–			
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–बी के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजन	–			
6.	आवेदित उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–बी के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजन	–			
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	आवासीय योजना ले–आउट प्लान	—
9.—	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–बी के अन्तर्गत आवासीय योजना ले–आउट प्लान	—
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	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल (24 मीटर गहराई तक), पब्लिक सेमी पब्लिक एवं रिक्रेयशन दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–09 के अनुसार भू–उपयोग सेक्टर कॉमर्शियल (24 मीटर गहराई तक), पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है एवं जोनल प्लान 9 की 48 मीटर सड़क व 400के.वी. एच.टी.लाईन (52 मीटर सेफ्टी कोरिडोर) से प्रभावित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 48 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार प्रभावित क्षेत्रफल 4096.86 वर्गमीटर है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 48 मीटर सड़क के सेक्टर कॉर्मिशयल (24 मीटर गहराई तक) से प्रभावित है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना –2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी. आर के बिन्दु संख्या 10.7 के अनुसार अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना –2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी. आर के बिन्दु संख्या 10.7 के अनुसार अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। पत्रावली में संलग्न मानचित्रों के अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से पूर्व	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

		ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक से आवेदित भूमि को पहुंच दर्शाई गई है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
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 चैके लिस्ट के बिन्दु संख्या 21 के अनुसार आवेदित भूमि पर 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार 400 के.वी. एच.टी.लाईन से प्रभावित है।	–
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 (47/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	FLATS	6141.59	19.19	
2.	EWS	2539.37	07.93	
3.	LIG	1692.39	05.29	
4.	MIG-A	4232.72	13.23	
5.	FUTURE PLANNING	114.49	00.36	
6.	INFORMAL COMM.	631.87	01.97	
TOTAL (1 TO 6)		15352.43	47.97	
7.	PARK	1600.15	05.00	
8.	PUBLIC UTILITY	421.87	01.32	09.38
9.	H.T. LINE	2579.01	08.06	
10.	PARKING	1093.35	03.42	
11.	S.W.M.	50.64	00.16	
12.	MOBILE TOWER	22.81	[illegible]	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

		13.	ZDP ROAD 48 MT.	4096.86	12.80
		14.	ROAD	6782.88	21.20
		TOTAL (7 TO 14)		16647.57	52.03
		TOTAL SCHEME AREA		32000.00 3.20 HECT.)	100.00

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेशण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार	–
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।	एच.टी. लाईन से प्रभावित भूमि के क्रम मे सुविधा क्षेत्र मे छूट चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 111/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में मूल धारा 90बी के आदेश दिनांक 29.10.2010 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी किये गये थे। तत्पश्चात् प्रकरण मे मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन 3बी के अन्तर्गत संशोधित धारा 90बी के आदेश दिनांक 01.02.2024 जारी किये गये। प्रकरण में उक्त संशोधित आदेश को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम जोन द्वारा सार्वजनिक सूचना 08.02.2025 को प्रकाशित की गई है, जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सार्वजनिक सूचना के संबंध मे कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 डी.पी.सी.आर. के बिन्दु संख्या 10.7 के अनुसार अर्फोडेबल हाउसिंग योजनाओं को जी–1 के अलावा अन्य सभी उपयोगों मे अनुज्ञेय दर्शाया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 07.09.2022 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3बी हेतु बडे शहरों मे न्यूनतम 2 हैक्टे. भूमि होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 3.20 हैक्टे. है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र गूगल मानचित्र आदि में प्रश्नगत 30 मीटर सडक मौके पर सम्पूर्ण मार्गाधिकार मे निर्मित दर्शित नही है। 30 मीटर मार्गाधिकार में स्थित खसरा नं. 103 व ग्राम जगन्नाथपुरा के खसरा नम्बर 267 किस्म गै.मु.रेलवे के रेलवे विभाग के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि एवं 30 मीटर सडक के मध्य पहुँच हेतु प्रस्तावित भूमि जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 308 व 104 एवं ग्राम जगन्नाथपुरा का रेलवे विभाग के स्वामित्व मे दर्ज खसरा नम्बर 304 किस्म गै. मु.रेलवे से प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा प्रश्नगत सडक की [illegible] निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही की गई है। अतः जविप्रा स्वामित्व एवं रेलवे विभाग के खसरों से पहुंच को मान्य किये [illegible] के संबंध मे		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक एवं उक्त सडक के 24 मीटर गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर भू–पट्टी से प्रभावित है। जोन द्वारा जेडएलसी में विकासकर्ता द्वारा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.09.2013 के अनुसार 10 प्रतिशत से अधिक भूमि सेक्टर सडक से प्रभावित होने के क्रम में सेक्टर व्यावसायिक हेतु 75:25 के अनुपात मे भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है का उल्लेख किया गया है। उक्त आदेश को जविप्रा स्तर पर नही माने जाने के क्रम में अन्य प्रकरण में निर्णय लिया गया है एवं उक्त हेतु राज्य सरकार को उक्त आदेश को विलोपित किये जाने हेतु पत्र लिखा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी के अल्प भाग को आवेदक विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुए फ्यूचर प्लानिंग अंकित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी को खातेदार एवं जविप्रा के मध्य 25 : 75 के अनुपात में रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि को योजना से पृथक किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 के.वी. एच.टी. लाईन से प्रभावित है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 400 के.वी. एच.टी. लाईन हेतु 33.2 का नॉ–कन्सट्रक्शन जोन एवं तत्पश्चात् 9–9 मीटर सडकें रखे जाने का प्रावधान है। जिसका कुल योग 51.2 मीटर प्राप्त होता है। उक्त आदेश में विद्युत लाईन का कुल मार्गाधिकार 52 मीटर दर्शाया गया है। जिसके क्रम मे प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र में नो–कन्सट्रशन जोन की चौडाई 34 मीटर रखी जाकर कुल 52 मीटर का मार्गाधिकार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 के.वी. एच.टी. लाईन से प्रभावित है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा सुविधा क्षेत्र की भूमि मे छूट लेते हुये 1.32 प्रतिशत भूमि पी.यू. हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त आदेश टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान पर लागू है। उक्त के क्रम में पूर्व में एक अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में भी नियमानुसार बिना छूट के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि रखी जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में एचटी लाईन हेतु नियमानुसार नो कन्सट्रक्शन जोन छोडते हुए शेष रही सेफ्टी कोरीडोर की भूमि पर नो कन्सट्रक्शन जोन के दोनों ओर न्यूनतम 9–9 मीटर सडक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की प्रस्तावित इकाईयों हेतु कॉमन पार्किंग का प्रावधान रखा गया है। उक्त पार्किंग में 4 पहिया वाहनों एवं दो पहिया वाहन हेतु आवागमन/निकास हेतु पर्याप्त स्थान प्रस्तावित नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्डों के अनुरूप प्रचलित भवन विनियम में प्रवेश एवं निकास के प्रावधानों व सर्कुलेशन हेतु भूमि के नियमों को कायम करते हुए पार्किंग हेतु भूमि प्रस्तावित की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. वर्तमान में आवेदक द्वारा सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी को सम्मिलित करते हुए विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत भाग फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित भूमि को सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी छोडते हुए प्रस्तावित की जानी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60 प्रतिशत भाग का अधिकतम 2 प्रतिशत भाग फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित किया जाना है। आवेदक द्वारा उक्त 2 प्रतिशत से अधिक एकल भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

13. विक्रय योग्य क्षेत्रफल का शेष भाग 58 प्रतिशत भूमि का न्यूनतम 30 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस, 20

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

	प्रतिशत एल.आई.जी. एवं शेष 50 प्रतिशत भाग में एम.आई.जी–ए के भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रश्नगत योजना में कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत भाग फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित है। उक्त भूमि पर (60 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 40 प्रतिशत एल.आई.जी. के आवेदक द्वारा इकाईयों का निर्माण करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसके संबंध मे आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किये गये है। 15. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे सृजित भूखण्डों पर अधिसूचना दिनांक 07.09.2022 के क्रम मे भूखण्डों का पुनर्गठन नही किया जा सकेंगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 16. प्रस्तावित योजना मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर हेतु प्रस्तावित भूमि नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 17. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या ई–12 एवं ठोस कचरा प्रबंधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की टर्निंग हेतु पर्याप्त चौडाई प्राप्त नही होती है। प्रकरण मे उक्त भाग को रि–प्लान कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 18. उपरोक्त हो रहे संशोधन का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 19. टाउनशिप पॉलिसी 2010, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के मॉडल 3बी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। 20. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के मॉडल 3बी एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र गूगल मानचित्र आदि में प्रश्नगत 30 मीटर सडक मौके पर सम्पूर्ण मार्गाधिकार मे निर्मित दर्शित नही है। 30 मीटर मार्गाधिकार में स्थित खसरा नं. 103 व ग्राम जगन्नाथपुरा के खसरा नम्बर 267 किस्म गै.मु.रेलवे के रेलवे विभाग के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि एवं 30 मीटर सडक के मध्य पहुॅच हेतु प्रस्तावित भूमि जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 308 व 104 एवं ग्राम जगन्नाथपुरा का रेलवे विभाग के स्वामित्व मे दर्ज खसरा नम्बर 304 किस्म गै.मु.रेलवे से प्रस्तावित की गई है। उक्त जविप्रा स्वामित्व एवं रेलवे स्वामित्व की भूमि को पहुॅच हेतु उपयोग में लिये जाने के क्रम में संबंधित विभागों से अनुमति प्राप्त करने के बिना ही प्रश्नगत भूमि को पहुॅच हेतु प्रस्तावित की गई है।

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी धारा 90बी के आदेश के उपयोग में राज्य सरकार द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रकरण जी–1 क्षेत्र छोडकर अन्य सभी भू–उपयोग में अनुज्ञेय किये जाने के क्रम में भू–उपयोग मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन–3बी संशोधित करते हुए संशोधित धारा 90बी के आदेश जारी किये गये है। उक्त संशोधित धारा 90बी आदेश को राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के अनुरूप होने के क्रम में समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक एवं 24 मीटर सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से [illegible] व्यावसायिक भू–पट्टी में आवासीय फ्लैट्स का भूखण्ड व भविष्य विस्तार की भूमि प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

की गई है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा जारी नीतिगत निर्णय दिनांक 15.09.2022 प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही एचटी लाईन से प्रभावित भूमि की एवज में प्रश्नगत प्रकरण में छूट लेते हुए केवल 1.32 प्रतिशत भूमि जन सुविधा हेतु प्रस्तावित की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त प्रावधान केवल टाउनशिप पॉलिसी–2010 से अनुमोदन किये जाने वाले योजनाओं पर लागू किया जा सकता है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानों में उक्त के क्रम में शिथिलता प्रदान नही की जा सकती।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना मानचित्र मे ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. की प्रस्तावित इकाईयों हेतु कॉमन पार्किंग का प्रावधान रखा गया है किन्तु उक्त पार्किंग में 4 पहिया वाहनों एवं दो पहिया वाहन हेतु आवागमन/निकास हेतु पर्याप्त स्थान प्रस्तावित नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03, 05, से 10 व 12, 13, 14 व 16 से 18 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन–3बी के अंतर्गत प्रस्तावित योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच (जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के पश्चात्) रेलवे विभाग एवं जविप्रा स्वामित्व की होने के क्रम में रेलवे विभाग से अनुमति प्राप्त होने एवं जविप्रा स्वामित्व की भूमि हेतु नियमानुसार शुल्क प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें । उक्त भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। यदि प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच हेतु सम्पूर्ण भूमि जविप्रा भूमि में से आवेदक द्वारा प्रस्तावित की जावेगी, उक्त स्थिति में पहुँच हेतु प्रस्तावित भूमि के क्रम में नियमानुसार शुल्क लेते हुए उक्त भूमि को पहुँच उपलब्ध करवाते हुए आवेदक से उक्त भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रकरण में धारा 90ए/90बी 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।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक एवं उक्त सडक के 24 मीटर गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर भू–पट्टी से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी को खातेदार एवं जविप्रा के मध्य 25 : 75 के अनुपात में रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि को योजना से पृथक करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में एचटी लाईन हेतु नियमानुसार नो कन्सट्रक्शन जोन छोडते हुए शेष रही सेफ्टी कोरीडोर की भूमि पर नो कन्सट्रक्शन जोन के दोनों ओर न्यूनतम 9–9 मीटर सडक कायम की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

6. प्रस्तावित योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
7. प्रश्नगत योजना में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित की जावें।
8. प्रश्नगत योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्डों के अनुरूप पार्किंग को प्रचलित भवन विनियम में प्रवेश एवं निकास के प्रावधानों व सर्कुलेशन हेतु भूमि के नियमों को कायम करते हुए पार्किंग हेतु भूमि प्रस्तावित की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में विक्रय योग्य क्षेत्रफल में से 2 प्रतिशत फुटकर व्यावसायिक हेतु भूमि छोडने के पश्चात् का शेष भाग 58 प्रतिशत भूमि का न्यूनतम 30 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस, 20 प्रतिशत एल.आई.जी. एवं शेष 50 प्रतिशत भाग में एम.आई.जी–ए के भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।
10. प्रश्नगत योजना में कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत भाग फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित है। उक्त भूमि पर (60 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 40 प्रतिशत एल.आई.जी. के आवेदक द्वारा इकाईयों का निर्माण करवाया जावें। उक्त संबंध मे आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें।
11. प्रश्नगत योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल का अधिकतम 2 प्रतिशत भाग ही फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित किया जावें।
12. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या ई–12 एवं ठोस कचरा प्रबंधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की टर्निंग हेतु पर्याप्त चौडाई प्राप्त नही होती है। प्रकरण मे उक्त भाग को रि–प्लान कर अग्रिम कार्यवाही की जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के मॉडल 3बी के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त प्रकरण को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की योजनाओं के अनुमोदन हेतु राज्य सरकार द्वारा गठित समिति में रखा जाकर राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
14. उपरोक्त हो रहे संशोधन का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
15. 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।
16. टाउनशिप पॉलिसी 2010, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के मॉडल 3बी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जावे।
17. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्डों पर पैरामीटर्स मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के मॉडल 3बी एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
18. 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।
19. 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।

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14191943

नीतिगत :–01 (388 / 11.03.2025)

विषयः–	बीपीसी–एलपी के संज्ञान में आई विभिन्न समस्याओं / विसंगतिओं एवं प्रकरणों में विलम्ब के संबंध में सामान्य निर्देश।

बीपीसी–एलपी समिति में प्रस्तावित प्रकरणों, ले–आउट मानचित्र अनुमोदन एवं लीजडीड जारी होने की कार्यवाही में जोन द्वारा प्रेषित तथ्यों एवं हो रहे विलम्ब के क्रम में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. वर्तमान में बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष ऐसे तथ्य प्राप्त हुए है, जिनमें प्रकरण की मूल पत्रावली गुम होने के कारण प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाने के विलम्ब हो रहा है। अतः जोन में संधारित प्रकरणों की पत्रावली के गुम होने पर उक्त पत्रावली जिस अधिकारी / कर्मचारी को प्रेषित की गई है, उक्त व्यक्ति के नाम से मुकदमा दायर किया जावें। जोन उपायुक्त द्वारा ऐसी पत्रावलियों की सूची तैयार कर उक्त सूची को बीपीसी–एलपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावेगा।

2. वर्तमान में मास्टर विकास योजना–2025 के यू–2, यू–3 व ईकोलॉजिकल क्षेत्र में नॉन पल्यूटिंग ईको फ्रेन्डली औद्योगिक व कृषि आधारित वेयर हाउस राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 व मास्टर विकास योजना–2025 वॉल्यूम–04 के अनुरूप जविप्रा स्तर पर गठित बीपीसी–एलपी की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् धारा 90ए की कार्यवाही की जा रही है किन्तु उक्त धारा 90ए के आदेश में केवल औद्योगिक व वेयर हाउस प्रयोजन अंकित होकर आदेश जारी किये जा रहे है।

   उपरोक्त के क्रम में सभी जोन उपायुक्त एवं बीपीसी–एलपी शाखा को निर्देशित किया जाता है कि उक्त प्रकार के प्रकरणों में जिनमें बीपीसी–एलपी समिति द्वारा भू–उपयोग विशेष की अनुमति प्रदान की जा रही है, उक्त प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा दी गई उपयोग की स्वीकृति अनुसार ही अंकित करते हुए मानचित्र एवं लीजडीड जारी की जावें।

3. प्रायः यह देखा जा रहा है कि बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरणों में मानचित्र के पैमाने पठनीय नही होते है। बीपीसी–एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में निर्णय लिया जाता है किन्तु जारी करते समय भी जोन द्वारा उक्तानुसार ही मानचित्र बीपीसी–एलपी शाखा में हस्ताक्षर हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया जा रहा है। अनेको बार बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा उक्त मानचित्रों को पठनीय नही होने के क्रम में लौटाया जा रहा है। उपरोक्त के क्रम में सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया जाता है कि प्रकरणों में पठनीय मानचित्र भिजवाया जाना सुनिश्चित करें, ताकि प्रकरणों में अनावश्यक पत्राचार एवं विलम्ब नही हो।

4. प्रायः यह देखा जा रहा है कि बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरणों पर निर्णय के पश्चात् जोन द्वारा बीपीसी–एलपी द्वारा लिये गये बिन्दुवार निर्णय की पूर्ति किये बिना ही मानचित्र हस्ताक्षर हेतु पत्रावली बीपीसी–एलपी शाखा में प्रस्तुत की जा रही है। बीपीसी–एलपी शाखा में प्रकरण का परीक्षण करने के उपरान्त निर्णयों की पूर्ति नही होने के क्रम में पत्रावली पुनः जोन को भिजवाई जा रही है। उक्त के अतिरिक्त अनेकों बार प्रस्तुत मानचित्र पूर्व में मास्टर प्लान शाखा द्वारा ली गई टिप्पणी के अनुरूप नही होने के क्रम में भी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

लौटाई जा रही है। उपरोक्त के क्रम में सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया जाता है कि प्रकरणों में ले-आउट मानचित्र क्लॉथ मिडिया में भिजवाये जाने से पूर्व जविप्रा स्तर पर से जारी यू.ओ.नोट. दिनांक 31.12.2024 के अनुरूप जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा कार्यवाही पूर्ण करने के पश्चात् ही प्रकरण में आवेदक से क्लॉथ मिडिया पर ले-आउट मानचित्र प्राप्त किया जावें, ताकि अनावश्यक पत्राचार एवं विलम्ब नही हो।

5. बीपीसी-एलपी समिति द्वारा नोट किया गया कि बीपीसी-एलपी शाखा द्वारा पूर्व में प्रत्येक बीपीसी-एलपी समिति द्वारा निर्णित प्रकरणों में साईट प्लान जारी करने के पश्चात् ही जोन द्वारा लीजडीड जारी करने हेतु निर्देश प्रदान किये गये है किन्तु कुछ ऐसे प्रकरण सामने प्राप्त हुये है जिनमें जोन द्वारा स्वयं के स्तर पर बिना साईट प्लान जारी, लीजडीड जारी की गई है। उक्त प्रकरणों में जोन द्वारा कमिटमेंट्स को रिकॉर्ड शाखा, मास्टर प्लान शाखा एवं आई.टी. शाखा में दर्ज नही करवाया गया है। उक्त प्रकार के प्रकरणों में जोन उपायुक्त को पुनः निर्देशित किया जाता है कि भविष्य में बीपीसी-एलपी शाखा के सभी निर्णित प्रकरणों पर सक्षम स्तर से साईट प्लान जारी करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।

   पूर्व में बिना साईट प्लान जारी लीजडीड के प्रकरणों को बीपीसी-एलपी शाखा में प्रेषित किया जावे एवं बीपीसी-एलपी शाखा द्वारा उक्त प्रकरणों पर पूर्व बीपीसी-एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय की सुनिश्चितता करते हुए उक्त प्रकरणों को रिकॉर्ड शाखा में दर्ज करवाया जावें। जोन उपायुक्त द्वारा उक्त प्रकरणों के साईट प्लान रिकॉर्ड शाखा में दर्ज होने के पश्चात् उक्त साईट प्लानों को कमिटमेंट मानते हुए मास्टर प्लान शाखा एवं आई.टी. शाखा दर्ज करवाया जाना सुनिश्चित करें।

6. बीपीसी-एलपी समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा अनुमोदित प्रकरणों/योजनाओं का मास्टर प्लान शाखा, रिकॉर्ड शाखा एवं आई.टी. शाखा में दर्ज नही है। अतः सभी जोन उपायुक्त को जोन में अनुमोदित योजनाओं को संधारित करने हेतु मास्टर प्लान शाखा, रिकॉर्ड शाखा एवं आई.टी. शाखा में स्वयं के स्तर पर सुनिश्चित करवाया जावें।

7. प्रायः यह देखा जा रहा है कि बीपीसी-एलपी समिति के समक्ष जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरणों पर निर्णय के पश्चात् प्रस्तुत किये जा रहे मानचित्र एवं उक्त के साथ प्रस्तुत शैप फाईल हेतु सीडी में विरोधाभास होने के क्रम में उक्त योजनाओं को मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करने हेतु अनावश्यक विलम्ब हो रहा है। उपरोक्त के क्रम में सभी जोन में पदस्थापित नगर नियोजकों को निर्देशित किया जाता है कि बीपीसी-एलपी के समक्ष प्रस्तुत किये जा रहे हस्ताक्षर हेतु मानचित्रों का मिलान सीडी में प्रस्तुत की जा रही शैप फाईल से होने की सुनिश्चितता करते हुए ही पत्रावली बीपीसी-एलपी शाखा को प्रेषित की जावें।

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

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.18 08:06:05 IST
Reason: Approved