जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 367वीं बैठक दिनांक 19.09.2024 मध्यान्ह 10.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री देवेन्द्र गुप्ता, निदेशक (अभियांत्रिकी–प्रथम) जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री श्याम सुन्दर विश्नोई, उपायुक्त जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री सुनिल शर्मा–प्रथम, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती श्यामा राठौड, उपायुक्त जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
7. डॉ. राकेश कुमार मीना, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
14. सुश्री प्रियंका गॉधी, अरबन प्लानर, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री गौरव शर्मा, अरबन प्लानर, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री मानवेन्द्र जसवाल, तहसीलदार, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (367/19.09.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 366वीं बैठक दिनांक 10.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:–
समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 366वीं बैठक दिनांक 10.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (367/19.09.2024)

विषय :–निजी खातेदारी ग्राम सुरजपुराघाटी तह. सांगानेर के खसरा नम्बर पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 181/2, 186/1, 200, के भवन विनियम 2020 के अनुरूप सेटबैक निर्धारण कर संशोधित साईट प्लान जारी करने के संबंध में।	जोन–04

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–

1. श्री राधा गोविन्द एस्टेट्स एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरडिया द्वारा निजी खातेदारी ग्राम सुरजपुराघाटी तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 181/2, 186/1, 200 क्षेत्रफल 7037.30 वर्गमीटर के अग्र सैटबैक (200 फीट रोड की ओर) 50 फीट (15 मीटर) के स्थान पर 30फीट (9 मीटर) कर संशोधन साईट प्लान जारी करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. ग्राम सुरजपुराघाटी तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 181/2, 186/1, 200 क्षेत्रफल 6583.[illegible] वर्गमीटर की व्यावसायिक लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 12.02.2015 को एवं खसरा नम्बर 186/1 के उत्तरी [illegible] भूमि क्षेत्रफल 200

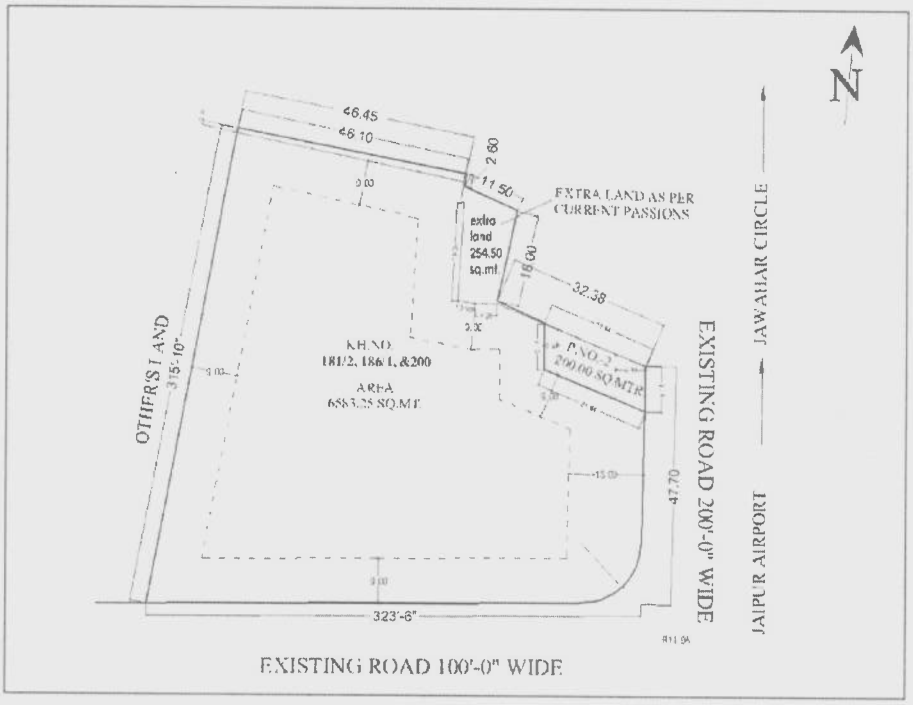
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

वर्गमीटर भूमि की व्यावसायिक लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 04.03..2016 को श्री राधा गोविन्द एस्टेट्स एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरडिया के पक्ष में जारी की गई है। तत्पश्चात जविप्रा के संशोधित लीजडीड प्रपत्र क्रमांक डी–2743 दिनांक 01.12.2022 को क्षेत्रफल 6837.30 वर्गमीटर को श्री राधा गोविन्द एस्टेट एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरडिया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया के नाम से जारी किया गया। तत्पश्चात इस कार्यालय के पत्र क्रमांक डी–765 दिनांक 18.04.2023 के द्वारा ग्राम सुरजपुराघाटी तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 181/2, 186/1, 200 में स्थित भूमि का पुर्नगठन क्षेत्रफल 7037.30 वर्गमीटर का श्री राधा गोविन्द एस्टेट एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरडिया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया के नाम से पुर्नगठन पत्र जारी किया गया।

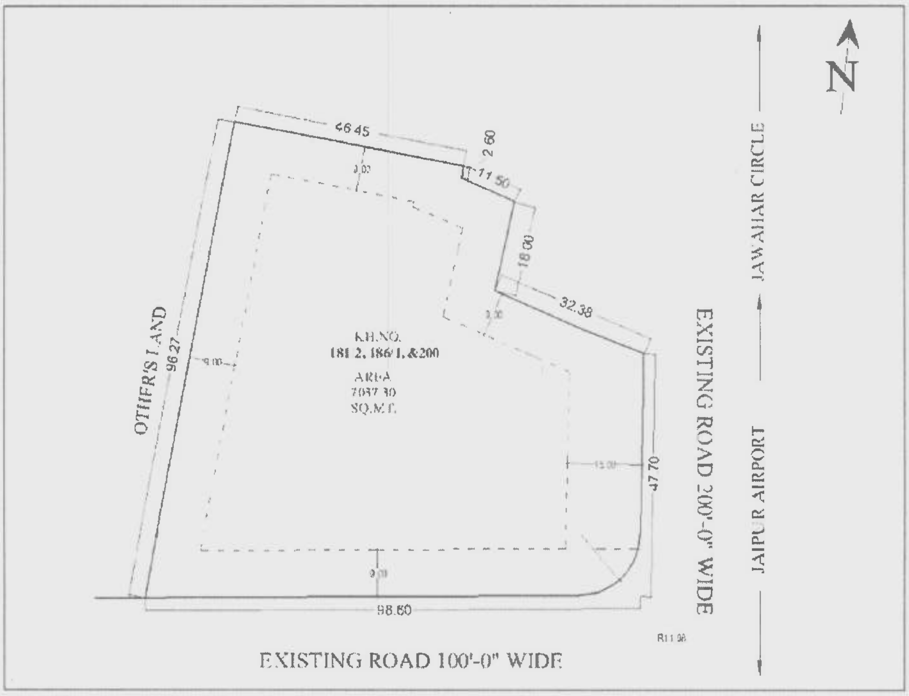
3. प्रकरण में उक्त पुनर्गठित भूखण्डों के दो तरफ सडक मार्गाधिकार है। प्रथम 200 फीट एवं द्वितीय 100 फीट चौडी सडक स्थित है।
4. प्रकरण में 200 फीट सडक पर प्रश्नगत पूर्व पुनर्गठित भूखण्ड संख्या के भूखण्ड संख्या ए–657, 658 व 659 की लीजडीड में अग्र सैटबैक 200 फीट रोड की ओर 25 फीट रखते हुए जारी की गई थी व भूखण्ड संख्या ए–654 व 655 के जारी साईड प्लान में अग्र सैटबैक 200 फीट रोड की ओर 20 फीट रखते हुए जारी किये गये थे।
5. प्रस्तावित पुनर्गठन हेतु भूखण्डों की स्थिति निम्नानुसार है:–

जारी साईट प्लान अनुसार खसरा नम्बर 181/2, 186/1 एवं 200 की स्थिति

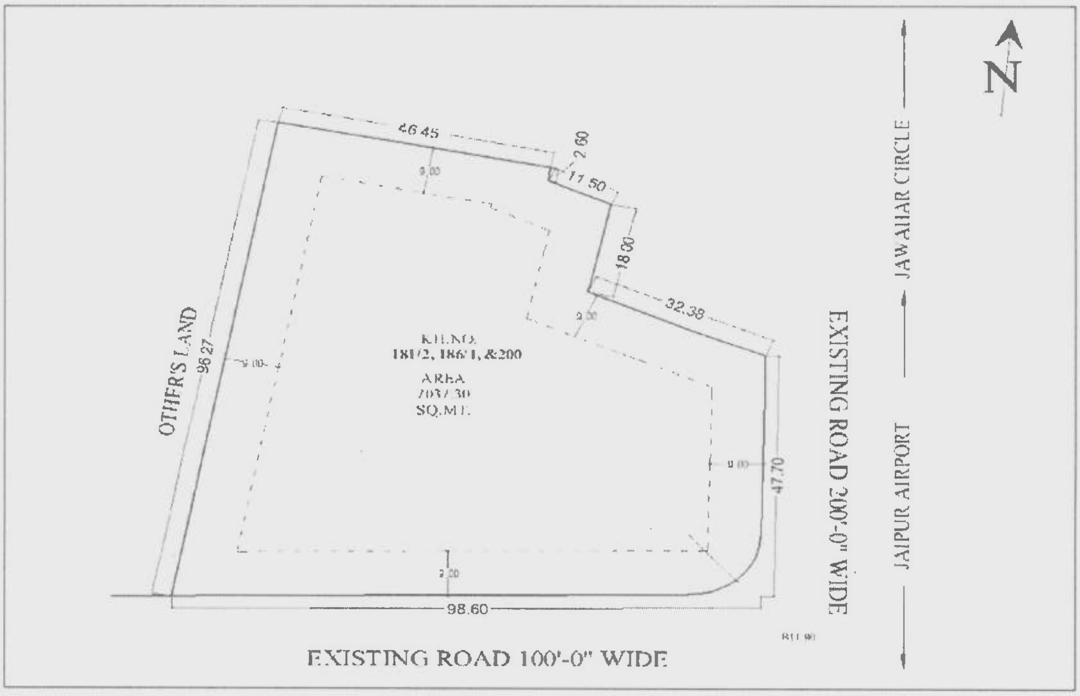


अनुमोदित पुर्नगठन अनुसार खसरा नम्बर 181/2, 186/1 एवं 200 की स्थिति

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved



चाहे गये संशोधित सेटबैक अनुसार खसरा नम्बर 181/2, 186/1 एवं 200 की स्थिति



6. प्रश्नगत 200 फीट सडक पर जारी साईट प्लान में अग्र सैटबैक निम्नानुसार रखे गए हैः—

भूखण्ड संख्या	सैटबैक
ए—419	20 फीट
ए—412	20 फीट
ए—413, 414, 415	[illegible]
सी—84	15 फीट
सी—85	15 फीट
सी—86	15 फीट

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

सी–61	15 फीट
खसरा नं. 148/2	15 फीट
खसरा नं. 150/1, 151, 152, 153	30 फीट
खसरा नं. 243/148	30 फीट

7. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.21 के बिन्दु संख्या 1(ब)(i) अनुसार दो या "दो से अधिक भूखण्डों का पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड में अग्र सैट एवं पृष्ठ सैटबैक मूल भूखण्ड/योजना अनुसार रख जाने होगे" तथा सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या (xxi) के अनुसार "भूखण्डों का उपविभाजन किए जाने पर पुनः पुनर्गठन किए जाने पर उपविभाजन/पुनर्गठन अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथापि ऐसी स्थिति में मूल भूखण्ड का आधार उपविभाजन से अथवा पुनर्गठन से पूर्व भूखण्डों/भूखण्ड को ही माना जावेगा।"
8. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार जयपुर के आदेश कमांक प.11(9)नविवि/2020 जयपुर दिनांक 18.10.2022 के भवन विनियम संशोधन अनुसार "दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर अग्र सैटबैक योजनानुसार/मूल भूखण्ड अनुसार एवं अन्य सैटबैक मूल भूखण्ड अथवा पुर्नगठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार जो भी अधिक हो रखे जाने होगें।"
9. भवन विनियम 10.7 के बिन्दु संख्या (iv) (संशोधन 10.08.2023) के अनुसार "जिन भूखण्डों में एक से अधिक सडक लगती हो, ऐसे भूखण्डों पर सैटबैक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सडक अर्थात् चौडी सडक की ओर का सैटबैक अग्र सैटबैक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सडक की ओर के सैटबैक का निर्धारण पार्श्व सैटबैक मानते हुए किया जा सकेगा, जो कि पूर्व में अनुमोदित मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबैकसे कम नहीं होगा। यदि तालिका–1 के अनुसार निर्धारित पार्श्व सैटबैक तालिका–4.1 में सडक की चौडाई अनुसार निर्धारित सैटबैक से अधिक होता है तो तालिका– 4.1 के सैटबैक मान्य होंगें।"
10. भवन विनियम 5.4(4)(ii)(ख) (संशोधन 10.08.2023) के अनुसार "न्यूनतम अग्र सैटबैक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होगों। पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डो/एकल भूखण्डों के अनुमोदित अग्र सैटबैक को मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार अनुमोदित भवन रेखा का आधार नहीं माना जावेंगा। वर्तमान में लागू भवन विनियम–2020 से पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों के पूर्व में निर्धारित अग्र सैटबैक का पुननिर्धारण वर्तमान में लागू भवन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा। जो कि मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबेक अथवा भवन विनियम–2020 की बिन्दु संख्या 10.7 की तालिका 4.1 में सडक की चौडाई के आधार पर निर्धारित सैटबैक से कम नहीं होगा। ऐसे प्रकरण जिनमें भवन विनियम–2020 लागू होने के उपरान्त सैटबैक का निर्धारण किया गया है, उक्त प्रावधान के अनुरूप अग्र सैटबैक का पुनर्निर्धारण किया जाकर संशोधित साइट प्लान जारी किया जा सकेगा। अन्य सैटबैक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगें।"
11. प्रश्नगत मूल भूखण्ड का साईट प्लान वर्ष 2015 में जारी किया गया। तत्समय लागू भवन विनियम 2010 अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अग्र सैटबैक का निर्धारण किया जाता था, जिस अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 15 मीटर अग्र सैटबैक लगाया गया। भवन विनियम 2020 में अग्र सैटबैक का निर्धारण भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार न करके सडक की चौडाई के अनुसार किया जाता है, जिससे कि भवन रेखा में एकरूपता बनी रहे। अतः उक्तानुसार आवेदक द्वारा भवन विनियम के बिन्दु 5.4(4)(ii)(ख) अनुसार अग्र सैटबैक में संशोधन चाहा गया है।
12. प्रकरण में श्रीमान् निदेशक (आयोजना) के यूओ.नोट. कमांक डी–833 दिनांक 12.07.2023 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार "पूर्व में जारी लीजडीड/साईट प्लान का फ्रीहोल्ड लीजडीड/संशोधित साईट प्लान जारी करते समय पूर्व में जारी लीजडीड व साईट प्लान के सैटबैक तकनीकी मापदण्ड व अन्य शर्तो को यथावत रखा जावें। किसी विशेष प्रकरण में कोई तकनीकी समस्या अथवा भवन विनियम में संशय की स्थिति में निदेशक (नगर आयोजना) से स्वीकृति प्राप्त कर ही अग्रिम कार्यवाही की जावें।"

<u>बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्तावः–</u>

1. प्रशनगत भूमि का मूल साईट प्लान दिनांक 27.01.2015 को जारी किया गया था। जिसमें अग्र सटेबेक 50 फीट रखा गया था। पूर्व में बीपीसी एलपी में रखे गये समान प्रकृति के अन्य प्रकरणों में अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड अनुसार एवं अन्य सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखे जाने के निर्णय लिये गये है।
2. भवन विनियम 5.4(4)(ii)(ख) (संशोधन 10.08.2023) के अनुसार "न्यूनतम अग्र सैटबैक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डो/एकल भूखण्डों के अनुमोदित अग्र सैटबैक को मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार अनुमोदित भवन रेखा का आधार नहीं माना जावेगा। वर्तमान में लागू भवन विनियम-2020 से पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजितभूखण्डों/एकल भूखण्डों के पूर्व में निर्धारित अग्र सैटबैक का पुनर्निर्धारण वर्तमान में लागू भवन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा। जो कि मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबेक अथवा भवन विनियम-2020 की बिन्दु संख्या 10.7 की तालिका 4.1 में सडक की चौडाई के आधार पर निर्धारित सैटबैक से कम नहीं होगा। ऐसे प्रकरण जिनमें भवन विनियम-2020 लागू होने के उपरान्त सैटबैक का निर्धारण किया गया है, उक्त प्रावधान के अनुरूप अग्र सैटबैक का पुनर्निर्धारण किया जाकर संशोधित साइट प्लान जारी किया जा सकेगा। अन्य सैटबैक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगें।" प्रश्नगत भूखण्ड किसी योजना का भूखण्ड ना होकर एकल भूखण्ड है, जिसमें वर्तमान में प्रभावी भवन विनियम-2020 की तालिका 4.1 के अनुसार अग्र सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर (30 फीट) रखे जाने का प्रावधान है।

उक्त तालिका 4.1 के नोट के क्रम में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.03.2022 के अन्तर्गत निम्नानुसार संशोधन किया गया है :-

"समस्त स्थानीय निकायों द्वारा नगरीय क्षेत्र में विद्यमान प्रत्येक सडक का मार्गाधिकार एवं प्रत्येक सडक पर स्थित विद्यमान निर्माण को दृष्टिगत रखते हुए, भवन रेखा का निर्धारण किया जाना अनिवार्य होगा। समस्त चौडाई की सडकों पर स्थित 90 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर अग्र सैटबैक अनिवार्य नहीं होगा, 90 व.मी. से अधिक 167 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबैक 3.0 मी. रखा जावेगा।"

3. प्रश्नगत भूमि ऐयरपोर्ट टर्मिनल टू के जाने वाली मुख्य 200 फीट सडक व ऐयरपोर्ट के साथ लगती हुई 100 फीट सड़क के जक्शन एवं ऐयरपोर्ट टर्मिनल के मुख्य द्वार के सामने स्थित है। आवेदक द्वारा राज्य सरकार के आदेश 10.08.2023 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु अंकन किया गया है। उक्त सड़क पर अन्य भूखण्ड आवासीय योजना के छोटे क्षेत्रफल के भूखण्ड है, जिन पर अग्र सैटबेक 9 मीटर से कम रखा गया है। प्रश्नगत भूखण्ड पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीज डीड पूर्व में जारी है। उक्त भूखण्ड व्यावसायिक प्रकृति का होने के फलस्वरूप भूखण्ड पर यातायात का दबाव आवासीय भूखण्डों के अपेक्षाकृत अधिक रहेगा। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में सुगम यातायात के दृष्टिगत अग्र सैटबेक में संशोधन कर कम किय जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम के 10.7 के बिन्दु संख्या (iv) (संशोधन 10.08.2023) के क्रम में ऐयरपोर्ट टर्मिनल टू के जाने वाली मुख्य 200 फीट सडक की ओर 15 मीटर के स्थान पर 9 मीटर सैटबेक कायम करने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः-03 (367/19.09.2024)

विषयः-जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या 24, 25, 26, 27, 28 एवं 29 का पुनर्गठन करने बाबत्।	**जोन-07**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :-

1. जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या 24 क्षेत्रफल 326.26 व.ग. का जेडीए पट्टा दिनांक 04.10.2023 को श्री वरूण सोमानी पुत्र श्री मदन मोहन सोमानी एवं श्री राधव माहेश्वरी पुत्र श्री लक्ष्मण दास माहेश्वरी के नाम जारी किया गया।
2. जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या 25 क्षेत्रफल 327.50 व.ग. का जेडीए पट्टा दिनांक 03.10.2023 को श्री वरूण सोमानी पुत्र श्री मदन मोहन सोमानी एवं श्री राधव माहेश्वरी पुत्र श्री लक्ष्मण दास माहेश्वरी के नाम जारी किया गया।
3. जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या 26 क्षेत्रफल 389.32 व.ग. का जेडीए पट्टा दिनांक 04.10.2023 को श्री वरूण सोमानी पुत्र श्री मदन मोहन सोमानी एवं श्री राधव माहेश्वरी पुत्र श्री लक्ष्मण दास माहेश्वरी के नाम जारी किया गया।
4. जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या 27 क्षेत्रफल 390.45 व.ग. का जेडीए पट्टा दिनांक 03.10.2023 को श्री लक्ष्मणदास माहेश्वरी पुत्र स्व. श्री जगन्नाथ प्रसाद माहेश्वरी के नाम जारी किया गया।
5. जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या [illegible] पट्टा दिनांक 03.10.2023 को श्री लक्ष्मणदास माहेश्वरी पुत्र स्व. श्री जगन्नाथ प्रसाद माहेश्वरी के नाम जारी कि[illegible]।
6. जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका-द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या [illegible] पट्टा दिनांक 04.10.2023 को श्री लक्ष्मणदास माहेश्वरी पुत्र स्व. श्री जगन्नाथ प्रसा[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

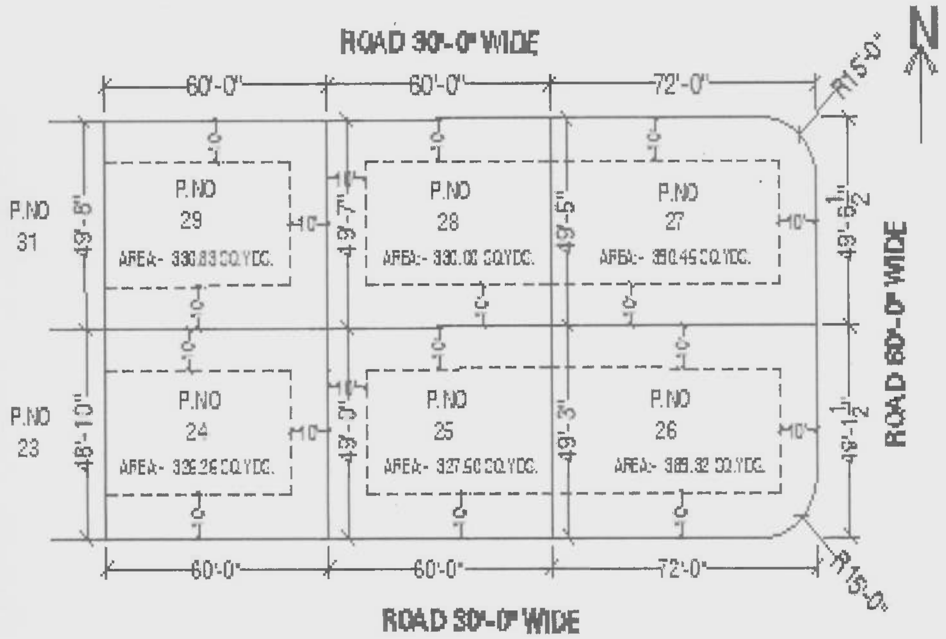
7. वर्तमान में श्री वरूण सोमानी पुत्र श्री मदन मोहन सोमानी, श्री राघव माहेश्वरी पुत्र श्री लक्ष्मण दास माहेश्वरी एवं श्री लक्ष्मणदास माहेश्वरी पुत्र स्व. श्री जगन्नाथ प्रसाद माहेश्वरी द्वारा उपरोक्त 6 भूखण्डों का पुनर्गठन किये जाने हेतु ऑन लाईन एप्लिकेशन नम्बर 182661 से आवेदन किया गया है।
8. जोन के क.अभियन्ता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 16/एन अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के कोने में अस्थाई टीनशेड के कमरे निर्मित है तथा शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड़ की नापे एवं सड़क की चौड़ाई जारी साईट प्लान अनुसार है।
9. भूखण्ड़धारियों द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों के पुनर्गठन किये जाने के सम्बन्ध में एवं अस्थाई निर्माण को स्वयं के हर्जे–खर्चे से हटाये जाने के सम्बन्ध में शपथ–पत्र/आपसी सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है।
10. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प. 10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप – विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार परीक्षण किया गया है।
11. पुनर्गठित भूखण्डो का नियमानुसार सैटबेक रखा जाना है।
12. मूल भूखण्ड व पुनर्गठित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित है :–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व.ग.)	पुनर्गठित भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल (व.ग.)
24	326.26	24, 25, 26, 27, 28 एण्ड 29	2094.36
25	327.50		
26	389.32		
27	390.45		
28	330.00		
29	330.83		

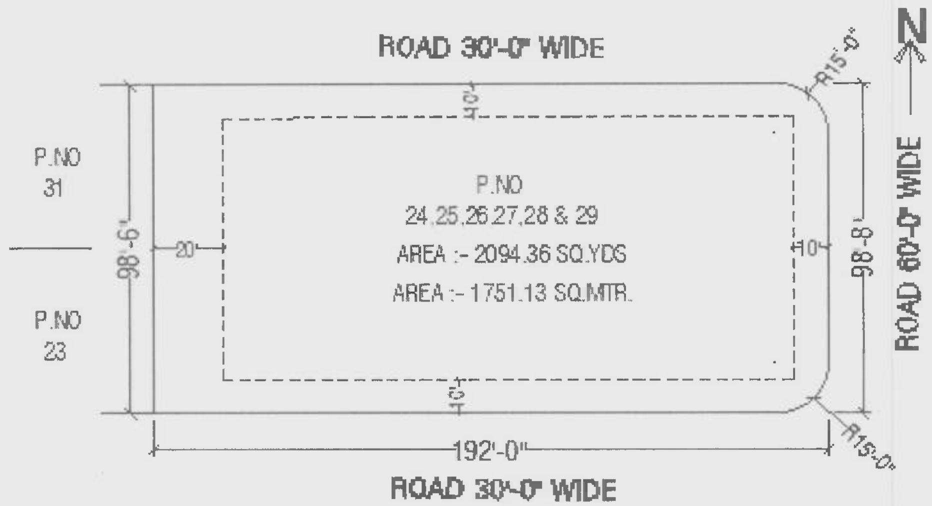
मूल भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक –1	पार्श्व सैटबेक –2	पीछे का सैटबेक
24	326.26	10 फीट	10 फीट	—	10 फीट
25	327.50	10 फीट	—	10 फीट	10 फीट
26	389.32	10 फीट	10 फीट	—	10 फीट
27	390.45	10 फीट	10 फीट	10 फीट	—
28	330.00	10 फीट	10 फीट	—	10 फीट
29	330.83	10 फीट	—	10 फीट	10 फीट

मूल भूखण्ड़ की स्थिति

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved



पुनर्गठित भूखण्ड की स्थिति



पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक –1	पार्श्व सैटबेक –2	पीछे का सैटबेक
24, 25, 26, 27, 28 एवं 29	2094.36	10 फीट	10 फीट	10 फीट	20 फीट

मूल भूखण्ड संख्या 24 क्षेत्रफल 326.26 व.ग., भूसं. 25 क्षेत्रफल 327.50 व.ग., भू[illegible]फल 390.45 व.ग., भूसं. 28 क्षेत्रफल 330.00 व.ग. एवं भूसं. 29 क्षेत्रफल 330.83 व.ग. के पुनर्गठन करने पर कुल [illegible]ल 2094.36 वर्गगज के पुनर्गठन किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण बीपीसी–एलपी की बैठक में [illegible]

<u>बीपीसी(एलपी) के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव :–</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

1. जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की गई है, के संबध में कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. नविवि के आदेश दिनांक 31.08.2021 के अनुसार *"दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/योजना अनुसार रखे जाने होगें। पार्श्व सैटबेक पुर्नगठित भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं मूल भूखण्ड अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जाने होगें। पुर्नगठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अन्य भवन मापदण्डों का निर्धारण भवन विनियम–2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार निर्धारित किये जा सकेगें।"*

प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड के प्रचलित भवन विनियम अनुसार सैटबेक निम्नानुसार है :–

पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक –1	पार्श्व सैटबेक –2	पीछे का सैटबेक
24, 25, 26, 27, 28 एवं 29	2094.36	10 फीट	20 फीट	20 फीट	20 फीट

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विनियम 10.7 (iv):– *"जिन भूखण्डों में एक से अधिक सडक लगती हो, ऐसे भूखण्डों पर सैटबेक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सडक अर्थात् चौडी सडक की ओर का सैटबेक अग्र सैटबेक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सडक की ओर के सैटबेक का निर्धारण पार्श्व सैटबेक मानते हुए किया जा सकेगा, जो कि पूर्व में अनुमोदित मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबेकसे कम नहीं होगा। यदि तालिका–1 के अनुसार निर्धारित पार्श्व सैटबेक तालिका– 4.1 में सड़क की चौडाई अनुसार निर्धारित सैटबेक से अधिक होता है तो तालिका–4.1 के सैटबेक मान्य होंगे"*। जोन द्वारा उक्त प्रावधान के अनुसार भूखण्ड के सैटबेक प्रस्तावित किये गये है। जिसके संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. 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।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तावित पुर्नगठन भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा में समर्पण करने के पश्चात ही पुनर्गठित साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क देय होगें एवं यदि अन्य कोई शुल्क/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्वितता जोन स्तर पर किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु सं. 01, 03 से 05 को मान्य करते हुए जय अम्बे गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान वाटिका–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या 24, 25, 26, 27, 28 एवं 29 का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तावित पुर्नगठन भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा में समर्पण करने के पश्चात ही पुनर्गठित साईट प्लान जारी किया जावें।**
3. **प्रकरण में पूर्व के अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में आदेश दिनांक 18.10.2022 के क्रम में 60 फीट सडक की ओर सडक मार्गाधिकार एवं भूखण्ड पर प्रस्तावित सैटबेक अनुसार 10 फीट एवं अन्य सभी ओर पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार 20 फीट सैटबेक कायम किया जावें।**
5. **प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त शुल्क लिया जावें।**
6. **पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

7.	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 जावे।
8.	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10.	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।
11.	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 (367/19.09.2024)

विषयः–श्री धीरज कुमार मीना पुत्र श्री रामकेश मीना एवं रामकेश मीना पुत्र श्री मूलचंद मीना, निवासी प्लांट नंबर ए–14, सिद्धार्थ नगर कॉलोनी, जगतपुरा जयपुर, ग्राम–चक गेटोर तहसील सांगानेर के ख.नं. 17, 18, 575/570, 577/571, 583/16, 584/16, 585/573, 586/573 व 588/576 कुल किता 09 कुल रकबा 1.2763 हैक्ट. पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "जगदम्बा नगर–II" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–09

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृ.सं.**
1.	आवेदक का नाम		श्री धीरज कुमार मीना पुत्र श्री रामकेश मीना एवं रामकेश मीना पुत्र श्री मूलचंद मीना, निवासी प्लांट नंबर ए–14, सिद्धार्थ नगर कॉलोनी, जगतपुरा जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–चक गेटोर तहसील सांगानेर के ख.नं. 17, 18, 575/570, 577/571, 583/16, 584/16, 585/573, 586/573 व 588/576 कुल किता 09 कुल रकबा 1.2763 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			17	0.01	चाही–1	
			18	0.02	जाव–1	
			575/570	0.1232	चाही–1, जाव–1	
			577/571	0.02	चाही–1	
			583/16	0.3785	चाही–1, जाव–1	
			584/16	0.2315	जाव–1	
			585/573	0.0359	चाही–1, जाव–1	
			586/573	0.1065	जाव–1	
			588/576	0.0276	जाव–1	
			कुल किता–08 कुल रकबा 1.2763 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात्	17	0.01	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			18	0.02		
			575/570	0.1232		
			577/571	0.02		
			583/16	0.3785		
			584/16	0.2315		
			585/573	0.0359		
			586/573	0.1065		
			588/576	0.0276		
			कुल किता–08 कुल रकबा 1.2763 हैक्टेयर			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

24.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम–चक गेटोर तहसील सांगानेर के ख.नं. 17, 18, 575/570, 577/571, 583/16, 584/16, 585/573, 586/573 व 588/576 कुल किता 09 कुल रकबा 1.2763 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश LU2012/JDA/2024-25/103480 दिनांक 11.07.2024 को श्री धीरज कुमार मीना पुत्र श्री रामकेश मीना एवं रामकेश मीना पुत्र श्री मूलचंद मीना, निवासी प्लांट नंबर ए–14, सिद्धार्थ नगर कॉलोनी, जगतपुरा जयपुर के पक्ष में पारित	–
25.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ।	–
26.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ।	–
27.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
28.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लॉटेड ले–आउट	–
29.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	नही है।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
30.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
31.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
32.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–2 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
33.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–2 की प्रस्तावित 18 मीटर व 30 मीटर सडक से प्रभावित है, जो कि सर्वे में दर्शाई गई सडक से आंशिक भिन्नता दर्शित है।	–
34.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
35.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
36.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
37.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
38.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
39.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित जोनल विकास योजना की 30 मीटर ग्रेवल सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

40.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा नंबर 8, किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है। उक्त रास्ते की चौडाई राजस्व रिकॉड अनुसार 9 मीटर से कम है। मौके पर उक्त रास्ता स्थित नही है। पी.टी. सर्वे अनुसार उक्त खसरें की भूमि पर बाउण्ड्रीवॉल व टीनशैड का निर्माण स्थित है। उक्त खसरें की भूमि पट्‌टीनुमा रूप में कुछ दूरी तक ही स्थित है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
41.	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 मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
42.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
43.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	पत्रावली के पैरा 21/एन अनुसार प्रश्नगत भूमि से लगते हुए जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना संजीवनी एरोड्रीम सिटी एवं नंदपुरी प्रथम स्थित है। जोन द्वारा कमिटमेंट दर्शाते हुए मानचित्र संलग्न नही किया गया है।	—
44.	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 प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
45.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
46.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (33/सी)**		—

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी में	प्रतिशत
1	आवासीय	6794.77	55.39
2	व्यावसायिक (सामान्य)	269.06	02.19
3	व्यावसायिक (रिटेल)	245.17	02.00
4	पार्क	613.47	05.00
5	एस.डब्ल्यू.एम + मोबाईल टॉवर	60.27	00.49
6	रोड	4284.88	34.93
	योजना का आवेदित क्षेत्रफल	12267.62 व.मी.	100.00

47.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
48.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
49.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
50.	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।	—
51.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
52.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (47/एन) पर ... गई है।		
53.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व सुझाव:**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित जोनल विकास योजना की 30 मीटर ग्रेवल सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र एवं पीटी सर्वे मानचित्र में प्रश्नगत सडक निर्मित दर्शित नही है एवं सडक से प्रभावित खसरें खातेदारी में दर्ज है। प्रकरण में आवेदित भूमि को वर्तमान में विद्यमान पहुंच मार्ग की स्थिति स्पष्ट नही है। अतः उक्त के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–02 की 30 व 18 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है। उक्त सडकों के आवेदक द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार दर्शित अलाईमेंट में भिन्नता दर्शित है। जोन द्वारा उक्त के संबध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना के अनुसार 18 मीटर व 30 मीटर सडकों को रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि की 90ए के अनुसार क्षेत्रफल 12763.00 व.मी. है परन्तु मौके पर 495.38 व.मी. क्षेत्रफल आवेदक के कब्जे मे नही है। अतः कब्जे के अनुसार 12267.62 व.मी. का ले आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा मे खसरा नम्बर 8 गै.मु. रास्ता स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त रास्ते की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड अनुसार 9 मीटर से कम है। मौके पर उक्त रास्ता उपलब्ध नही है। पी.टी.सर्वे अनुसार बाउण्ड्रीवाल व टीनशेड का निर्माण है। अतः उक्त राजस्व रास्ते को शामिल करते हुये आवेदक द्वारा आवेदित भूमि में से 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गयी है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार राजस्व रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः उक्त रास्तों के मार्गाधिकार के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. उपरोक्त बिन्दु सं 04 पर लिये गये निर्णय के अनुसार उक्त सडक सीमा में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन रिपोर्ट अनुसार खसरा नं. 08 की भूमि पर टीनशेड व निर्माण स्थित है। अतः उक्त खसरें की भूमि पर हो रहे निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडाई की सडकों पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये जा सकते है। अतः उक्त भूखण्ड को योजना में आवासीय उपयोग हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. योजना में प्रस्तावित पार्क से लगते हुए आवासीय भूखण्ड संख्या 26 प्रस्तावित किया गया है। अतः आवेदित भूमि में प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्ड के मध्य में 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जानी है। 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 रखे जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित करते हुए पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या 34, 36, 37, 38 मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत योजना में एक मोबाईल टॉवर हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। योजना के क्षेत्रफल अनुसार दो मोबाईल टॉवर हेतु भूमि आरक्षित रखी जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. 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 ... द्वारा नोट

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की निर्मित 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है, किन्तु जोन रिपोर्ट में संलग्न गूगल मानचित्र पर उक्त सडक निर्मित नही होना दर्शित है। बैठक में उपस्थित प्रकरण के आवेदक द्वारा मौके पर स्पष्ट 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध होना अवगत करवाया गया है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट भिन्न है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03 व 06 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही आवासीय योजना ''जगदम्बा नगर–II' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक मौके पर निर्मित है तथा उक्त से पहुँच उपलब्ध हो रही है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित 18 मीटर व 30 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट रखा जावें।
3. प्रश्नगत भूमि पर से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर एवं 30 मीटर सडकों से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावे।
4. प्रश्नगत प्रकरण में केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें, शेष धारा 90ए शुदा भूमि का कब्जा जविप्रा के नाम दर्ज होने की स्थिति में उक्त भूमि जविप्रा की मानी जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण के पश्चिमी भाग में स्थित खसरा नं. 08 (गै.मु.रास्ता) को आवेदक के प्रस्ताव अनुसार सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावें।
6. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक एवं अन्य 9 मीटर सडकों को योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित कब्जे से बाहर की भूमि में भी कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं 18 मीटर सडक के जंक्शन पर प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड को आवासीय भूखण्ड माना जावें एवं व्यावसायिक भूखण्ड को अन्य स्थान पर न्यूनतम 24 मीटर सडक पर जंक्शन से दूर प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रस्तावित योजना में खसरा नं. 08 की भूमि पर स्थित निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. आवेदित भूमि में प्रस्तावित पार्क एवं आवासीय भूखण्ड के मध्य में 3 मीटर लेन रखी जावें।
10. प्रस्तावित योजना में एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें।
11. प्रस्तावित योजना में दो मोबाईल टॉवर प्रस्तावित किये जावें।
12. 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 एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
13. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
14. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

15. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
16. 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।
17. 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:–05 (367/19.09.2024)

विषय:–रूरल सेटलमेंट के सुनियोजित विकास हेतु जनहित मे ग्राम जयसिंहपुरा खोर मे मास्टर विकास योजना–2011 मे दर्शित ईकोलोजिकल भू उपयोग मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र गतिविधि की अनुमति हेतु।	**जोन–10**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–

ग्राम जयसिंहपुरा खोर तह. जयपुर के खसरा नं. 1853 रकबा 6.3991 है. किस्म बंजड में से 6000 वर्गगज भूमि आवंटन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया ।

प्रश्नगत भूमि जयसिंहपुरा खोर जयपुर मे स्थित सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र जयसिंहपुरा खोर जयपुर के भवन विस्तार के लिये 6000 वर्गगज भूमि का आवंटन कराकर भवन निर्माण व विस्तार कर मॉडल सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र मे क्रमोन्नत करवाये जाने हेतु 6000 वर्गगज भूमि चाही गई है परन्तु मास्टर प्लान 2011 मे उक्त भूमि ईकोलोजिकल होने के कारण ईकोलोजिकल भू उपयोग मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र गतिविधि अनुज्ञेय गतिविधि नही है एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 05.07.21 के अनुसार सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र हेतु 4000 वर्गमीटर तक भूमि का निःशुल्क आवंटन स्थानीय निकायो के स्तर से किया जा सकता है। इससे अधिक क्षेत्रफल होने पर प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। प्रकरण अधिक क्षेत्रफल का होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है ।

मास्टर विकास योजना 2011 मे भू उपयोग ईकोलोजिकल है। अतः उक्त भूमि पर केवल ईकोलोजिकल मे देय गतिविधि ही अनुज्ञेय है।

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 16.11.22 द्वारा कार्यालय आदेश दिनांक 28.06.22 मे उल्लेखित "मास्टर प्लान 2011 मे ईकोलोजिकल भू उपयोग मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र गतिविधि अनुज्ञेय गतिविधि है जबकि मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2011 के ईकोलोजिकल जोन मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र अनुज्ञेय गतिविधि नही है। इस बाबत स्पष्ट टिप्पणी चाही गई थी।

उक्त आदेश के क्रम मे पत्रावली मास्टर प्लान प्रकोष्ठ मे भिजवायी गयी थी। मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट–2 अनुसार ईकोलोजिकल भू उपयोग मे निम्न गतिविधि अनुज्ञेय है :–

"Agriculture, Forest, Water bodies, Regional Park, Botanical Garden, Orchard and Nusery. Zoological Garden, Aquarim, Bird Sanctuary, Specialised Park/Ground, Sports club, Historical Monument, Memorial Picnic hut/Camping Site, Resort, Resturant, Swimming Pool, Play Ground, Sports Training Institutes, Outdoor Stadium, Religious Premises,Yoga/Meditation/Spiritual/Religious Discourse Center, Farm House/Environment Friendly Residence, Fair Ground, Vending Booth, Police Post, Govt. Reserved Area, Wireless Transmission, Cremation and Burial Ground, Rural Settlement."

मास्टर विकास योजना–2011 के वाल्यूम–2 अनुसार ईकोलोजिकल भू उपयोग की अनुज्ञेय गतिविधियां मे Rural Settlements अंकित है, जिसको निम्न रूप से परिभाषित किया गया है :–

All uses permitted in Residential Use Zone, Household/Cottage/Service/Other Industry/Wholesale Trade, Weekly Marked, Government / Semi-Government/ Local Government Office.

चूंकि प्रश्नगत प्रकरण मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र जयसिंहपुरा खोर जयपुर के भवन विस्तार के लिये 6000 वर्गगज भूमि का आवंटन कराकर भवन निर्माण व विस्तार कर मॉडल सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र में क्रमोन्नत करवाये जाने हेतु 6000 वर्गगज भूमि चाही गई है, जो कि रूरल सैटलमेन्ट के सुनियोजित विकास के लिये आवश्यक है। इस स्थिति मे मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट पर अंकित नोट अवलोकनीय है :– In case of doubt the permissibility of use premises shall be decided by the concerned statutory committee of the Jaipur Development Authority जयपुर विकास प्राधिकरण मे संबंधित Statutory Committee बीपीसी–एलपी है ।

प्रश्नगत भूमि का भू उपयोग जोनल विकास योजना–7 मे ग्रीन सिटी स्पेशल एरिया [illegible] सिटी योजना भू–उपयोग मानचित्र तैयार किया जाकर अधिसूचना दिनांक 31.10.2022 को जारी की जा [illegible] भू–उपयोग

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

मानचित्र अनुसार खसरा नम्बर 1853 ग्राम जयसिंहपुरा ग्रीन सिटी की प्रस्तावित 48 मीटर व 18 मीटर रोड से प्रभावित है।

रूरल सेटलमेंट के लिए सुनियोजित विकास हेतु जनहित में मास्टर विकास योजना–2011 मे दर्शित ईकोलोजिकल भू–उपयोग मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र गतिविधि की अनुमति हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी की बैठक मे भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट निम्नानुसार है:–

"प्रश्नगत भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार इकोलॉजिकल दर्शित है। अतः आवेदित भूमि पर मास्टर विकास योजना के पार्ट–II के अनुसार Rural Settlement अनुज्ञेय गतिविधि MDP-2011 Part 2 के पृष्ठ 56 पर निम्न रूप में परिभाषित किया गया है –

Al use premises in residential use zone, Household/Cottage/Service/Other Industry, Wholesale Trade, Weekly Market, Government/Semi Government/Local Government offices."

प्रश्नगत प्रकरण प्रस्तावित भूमि पर सामुदायिक स्वास्थ्य केंद्र हेतु भूमि आवंटन के लिए प्रक्रियाधीन है जो कि रूरल सैटलमेंट हेतु आवश्यक गतिविधि है। जोन द्वारा यह परिक्षण किया जाना अपेक्षित है कि उक्त प्रस्तावित भूमि राजस्व ग्राम जयसिंह पूरा खोर की आबादी के समीप ही स्थित है अथवा नही, आबादी के समीप स्थित होने की स्थिति में मास्टर विकास योजना के पार्ट–II के पृष्ठ संख्या 56 पर अंकित नोट "In case of doubt, the permissibility of the use premises shall be decided by the concerned statutory committee of the Jaipur development Authority" के क्रम में जविप्रा की statutory committee BPC-LP में प्रकरण के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

प्रस्तावित भूमि ग्रीन सिटी योजना (स्पेशल एरिया) की प्रस्तावित 48 मीटर व 18 मीटर रोड से प्रभावित है अतः भूमि आवंटन यदि किया जाता है तो उक्त सड़को के मार्गाधिकार की सुनिश्चतता की जाकर ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

रूरल सेटलमेंट के लिए सुनियोजित विकास हेतु जनहित में मास्टर विकास योजना–2011 मे दर्शित ईकोलोजिकल भू–उपयोग मे सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र गतिविधि की अनुमति हेतु प्रकरण समिगि के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।

<u>बीपीसी–एलपी के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव :–</u>

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त प्रस्ताव माननीय मुख्यमंत्री राजस्थान सरकार की बजट घोषणा वर्ष 2013–14 में प्राप्त हुआ है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज गै.मु.आबादी से लगभग 2.5 किलोमीटर एवं बसी हुई आबादी से लगभग 500 मीटर दूरी पर स्थित है।
3. मास्टर विकास योजना–2011 में ईकोलॉजिकल भू–उपयोग मे Rural Settlement को अनुज्ञेय दर्शाया गया है। मास्टर विकास योजना के पार्ट–II के अनुसार Rural Settlement अनुज्ञेय गतिविधि MDP-2011 के Part 2 के पृष्ठ–56 पर निम्न रूप में परिभाषित किया गया है –

"All use premises in residential use zone, Household/Cottage/Service/Other Industry, Wholesale Trade, Weekly Market, Government/Semi Government/Local Government offices."

4. मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट–2 में निम्नानुसार नोट अंकित किया गया है:–
"In case of doubt, the permissibility of the use premises shall be decided by the concerned statutory committee of the Jaipur development Authority"
5. नगरीय विकास एव आवासन विभाग आदेश दिनांक 20.07.2017 में चिकित्सा संस्थानों को व्यापक जनहित की गतिविधि माना गया है।

प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2011 में दर्शित ईकोलॉजिकल भू–उपयोग में सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र अनुज्ञेय किये जाने के संबध में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णय:–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना–2011 में ईकोलॉजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना–2011 में ईकोलॉजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत रूरल सेटलमेंट अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत माना गया है एवं रूरल सेटलमेंट गतिविधि के अंतर्गत 0.5 किलोमीटर के दायरे में पब्लिक एवं सैमी पब्लिक गतिविधि को अनुज्ञेय किया गया है किन्तु प्रश्नगत भूमि रूरल सेटलमेंट, रिकॉर्ड में दर्शित गैर आबादी से लगभग 2.5

Signature valid
Digitally signed by Prerna Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित तहसीलदार द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर ग्राम जयसिंहपुरा खोर की मूल आबादी एवं इसके 0.5 किलोमीटर के दायरे में वर्तमान में सरकारी भूमि उपलब्ध नही है तथा राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा खोर की रिकॉर्ड में दर्शित आबादी भूमि के पश्चात् भी प्रश्नगत भूमि तक छितराये रूप से आबादी विकसित हो चुकी है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण, सरकारी सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र हेतु भूमि आवंटन किये जाने से संबंधित है, जो कि व्यापक जनहित के अंतर्गत प्रस्तावित है।

मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट–1 में प्लान प्रपोजल के ईकोलॉजिकल जोन में पृष्ठ सं. 52 पर निम्नानुसार प्रावधान अंकित है:– *"………The boundaries of the ecological zone as delineated in the over all regional context may vary slightly for planning considerations while working out details in the Zonal Development Plans and those plans may accommodate selective extractive industries in specific areas, designated for them, few eco-friendly urban functions as may be promoted by JDA/Govt. The area of the ecological Zone delincated at this stage is approx. 449 sq.kms."*

उपरोक्त अंकित प्रावधान को वर्तमान में रिकॉर्डेड आबादी क्षेत्र व इसके 0.5 किलोमीटर की परिधि में सरकारी भूमि उपलब्ध नही होने व मौके पर हो रहे विकास के मध्यनजर सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र को ईको–फ्रेन्डली नगरीय उपयोगों के तहत् मानते हुए उक्त पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिये जाने पर विचार किया जा सकता है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 में ईकलोजिकल उपयोग के अंतर्गत जन सुविधाऐं अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत माना गया।

अतः उपरोक्त तथ्यों एवं प्रावधान के परिपेक्ष्य समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मास्टर विकास योजना–2011 में प्रस्तावित ईकोलोजिकल जोन में व्यापक जनहित के अंतर्गत प्रश्नगत भूमि पर सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र पर विचार किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को उपरोक्त अंकित समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार के पत्र दिनांक 16.11.22 के क्रम में पुनः जवाब तैयार कर भिजवाने हेतु निर्देशित किया गया ।

एजेण्डा संख्या:–06 (367 / 19.09.2024)

विषय:– चौपडा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कल्याण सहाय चौधरी द्वारा ग्राम सिंवार तहसील जयपुर के खसरा नं. 273 रकबा 6250.00 वर्गगज भूमि पर आवासीय योजना " श्याम वाटिका–चतुर्थ" के अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम		चौपडा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कल्याण सहाय चौधरी			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिंवार तहसील जयपुर के खसरा नं. 273 रकबा 6250.00 वर्गगज			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	–
			273	6250.00 वर्गगज	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 :38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

		90ए के पश्चात्	273	6250.00 वर्गगज	आवासीय प्रयोजनार्थ	–

6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सिंवार तहसील जयपुर के खसरा नं. 272/1089, 273, 274, 274/1104, 272 कुल किता 05 कुल रकबा 49 बीधा 10 बिस्वा भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 14.12.2012 को चौपडा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कल्याण सहाय चौधरी के पक्ष में पारित की गई।	–
7.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	–
8.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन	–
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
11.	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			
12.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक, सैमी पब्लिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कॉमर्शियल दर्शित है।	–
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कॉमर्शियल दर्शित है।	–
15.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 30 मीटर सडक से प्रभावित है तथा जोनल विकास योजना की रोड अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है।	–
16.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
17.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
18.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	–
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार अनुज्ञेय गतिविधि नही है।	–
20.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
21.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना श्याम वाटिका फेज–II की जोनल विकास योजना–11बी की 30 मीटर बी.टी.रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
22.	आवेदित भूमि मे 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			
23.	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।	–
24.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
25.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न	–
26.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

27.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

28. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (15/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	3325.44	63.64
2.	RETAIL	145.67	2.78
3.	PARK	261.29	05.09
4.	S.W.M.	50.00	0.96
5.	MOBILE TOWER	10.00	0.19
6.	P.U.	10.00	0.19
7.	ROAD	1423.35	27.24
SCHEME AREA		5225.75	100.00

29.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
30.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	—
31.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
32.	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।	—	—
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

34. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 51/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में वर्ष 2013 में अनुमोदित श्याम वाटिका फेज–II के अनुमोदित मानचित्र में अंकित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. 01 पर मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि वर्तमान में उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी नही है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर क्यां कार्यवाही की जानी है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जेडएलसी में भी प्रश्नगत भूमि हेतु संशोधन शुल्क लिया जाना है अथवा उपविभाजन शुल्क लिया जाना है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। नियमानुसार यदि भूखण्ड पर लीजडीड जारी नही है एवं दोनो योजना व भूखण्ड के आवेदक वर्तमान में एक ही है तो प्रश्नगत प्रकरण को योजना के संशोधन माना जाकर संशोधन की कार्यवाही किया जाना उचित होगा। उक्त संशोधन के क्रम में विज्ञप्ति का प्रकाशन अथवा योजना के भूखण्डधारियों के सहमति के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उपरोक्त सभी तथ्यों के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का अल्प भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। वर्तमान में उक्त भूमि पूर्व अनुमोदित योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का भाग है। अतः प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) में ग्रुप हाउसिंग अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत माना गया है किन्तु योजना/छोटे भूखण्ड अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत नहीं माना गया है। वर्तमान में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–भाग में आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित नही किये जाते है। प्रश्नगत अनुमोदित योजना में उक्त भाग में आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। अतः मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) में उक्त उपयोग मान्य नहीं होने के क्रम में प्रश्नगत संशोधन यथा छोटे भूखण्डो में आवासीय योजना सृजित किये जाने को मान्य किया जाना उचित नहीं है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) में ग्रुप हाउसिंग

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत माना गया है किन्तु आवासीय योजना (छोटे भूखण्ड के रूप में) अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत नहीं माना गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) में उक्त उपयोग मान्य नहीं होने के क्रम में प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित संशोधन को निरस्त किया गया।

एजेण्डा संख्याः–07 (367 / 19.09.2024)

विषयः– मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चंद सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी द्वारा ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के 110 से 121, 133, 137, 138/1, 139, 140, 141, 142/1, 213/123, 218/122, 219/128, 241/212, 214/123, 217/122 कुल किता 25 कुल क्षेत्रफल 6.7416 हैक्ट.पर आवासीय योजना "दा साउर्थन रेजीडेन्सी" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चंद सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के 110 से 121, 133, 137, 138/1, 139, 140, 141, 142/1, 213/123, 218/122, 219/128, 241/212, 214/123, 217/122 कुल किता 25 कुल क्षेत्रफल 6.7416 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			110	0.1100	बारानी–2	
			111	0.0600	बारानी–2	
			112	0.0800	बारानी–2	
			113	0.0600	बारानी–2	
			114	0.2400	बारानी–2	
			115	0.3700	बारानी–2	
			116	0.5000	बारानी–2	
			117	0.3600	चाही–3	
			118	0.3000	चाही–3	
			119	0.3000	चाही–3	
			120	0.3800	चाही–3	
			121	0.0900	बारानी–2	
			133	0.1500	चाही–3	
			137	0.2900	चाही–3	
			138/1	0.2800	चाही–3	
			139	0.2800	चाही–3	
			140	0.4400	बारानी–2	
			141	0.2700	बारानी–2	
			142/1	1.1800	बंजड–1	
			213/123	0.1000	बारानी–2	
			218/122	0.1550	बारानी–2	
			219/128	0.1200	बारानी–2	
			241/212	0.0866	बारानी–2	
			214/123	0.5350	बारानी–2	
			217/122	0.0050	बारानी–2	
			कुल किता 25	कुल रकबा 6.7416 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	110	0.1100	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			111	0.0600		
			112	0.0800		
			113	0.0600		
			114	0.2400		
			115	0.3700		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

			116	0.5000		
			117	0.3600		
			118	0.3000		
			119	0.3000		
			120	0.3800		
			121	0.0900		
			133	0.1500		
			137	0.2900		
			138/1	0.2800		
			139	0.2800		
			140	0.4400		
			141	0.2700		
			142/1	1.1800		
			213/123	0.1000		
			218/122	0.1550		
			219/128	0.1200		
			241/212	0.0866		
			214/123	0.5350		
			217/122	0.0050		
			कुल किता 25	कुल रकबा 6.7416 हैक्ट.		

56.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के 110 से 121, 133, 137, 138/1, 139, 140, 141, 142/1, 213/123, 218/122, 219/128, 241/212, 214/123, 217/122 कुल किता 25 कुल क्षेत्रफल 6.7416 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 16.07.2024 को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चंद सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी के पक्ष में पारित	102
57.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	102
58.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन	–
59.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
60.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
61.	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			
62.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण एवं 90 मीटर सड़क (30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर दर्शित है।	–
63.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड. दर्शित है।	–
64.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। उक्त भूमि में से शिवदासपुरा स्पेशल एरिया भू–उपयोग प्लान की 90 मीटर सड़क (30 [illegible] प्लान्टेशन कोरिडोर) गुजर रही है। 90 मीटर सड़क [illegible] 45 मी. चौडी सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी दर्शित	–
65.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

	सडक की चौडाई	शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की 90 मीटर सडक एवं 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर से प्रभावित है।	
66.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
67.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
68.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
69.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		—
70.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
71.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदित भूमि को जयपुर—चाकसू डामर सड़क (पुरानी टोंक रोड) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जिसकी आर.ओ.डब्ल्यू. 18 मीटर से अधिक उपलब्ध है।	—
72.	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			
73.	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।	—
74.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
75.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
76.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
77.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

78.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (157/सी)			

Sr.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	20900.29	41.65	
2.	EWS & LIG	2090.28	04.17	
3.	COMMERCIAL	2264.11	04.51	
4.	RETAIL	216.00	01.46	
	PARKING	515.81		
TOTAL = 1 TO 4		25986.49	51.79	
5.	PARK	1274.57	02.54	05.04
6.	PLANTATION CORRIDOR	1257.01	02.50	
7.	PUBLIC UTILITY	3509.31	05.00	10.00
8.	FACILITY	2509.27	05.00	
9.	ZDP ROAD	1905.49	03.80	
10.	S.W.M.	50.04	00.10	
11.	MOBILE TOWER	40.14	00.08	
12.	PU (TOILET)	10.02	00.02	
13.	ROAD	14635.10	29.17	
TOTAL = 5 TO 13		24190.95	48.21	
SCHEME AREA		50177.44	100.00	
NOT IN POSSESSION AREA		255.29 SQ.MT.		
LAND LOSS IN KHASRA MAP AREA		16983.27 SQ.MT.		
TOTAL APPLIED AREA		67416.00 SQ.MT. (6.7416 HECT.)		

79.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
80.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
81.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
82.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		–
83.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

84. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः**–पत्रावली के पैरा 90/एन पर की गई है।

85. **प्रकरण के संबंध में अन्य बिन्दुः–**

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 362 वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में रखा जा कर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी एवं उक्त भूमि के आस–पास स्थित अन्य प्रकरण में प्रस्तुत टिप्पणी में विरोधाभास होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से पुनः टिप्पणी प्राप्त की गई।

मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गईः–

"Para&57/N के क्रम में उच्च अधिकारीयों से चर्चा की गयी चर्चा अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 में प्रश्नगत स्थल पर मुख्य टोंक रोड का मार्गाधिकार 90 मीटर रखा गया है तत्पश्चात 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी प्रश्तावित है एवं BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक 31.03.2022 के एजेंडा संख्या 18 के प्रस्ताव में लिए गये निर्णय अनुसार मुख्य टोंक रोड एवं टोंक रोड बाई पास पर सड़क चौड़ाई का 1.5 गुना गहराई तक व्यावसायिक भू उपयोग प्रस्तावित है।"

उपरोक्त प्रस्तुत टिप्पणी के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 364 वीं बैठक दिनांक 22.08.2024 में रखा जा कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा पत्रावली पूर्व में बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में लिये गये निर्णग्य एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग रिपोर्ट का अवलोकन किय[illegible] समिति द्वारा [illegible] कि प्रश्नगत योजना मे मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–पट्टी को 90 मीटर सड़क की डेढ़ गुणा अथवा एक [illegible]पति जो भी कम हो के अनुसार प्रस्तावित किया जाना था, किन्तु उक्त योजना मे [illegible] भू–पट्टी [illegible] एवं 100 फीट वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात 45 मीटर चौड़ी व्यावसायिक [illegible] समिति द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]upta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.2[illegible]0:38:45 IST
Reason: Approved

विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में लिये गये निर्णय को निरस्त करते हुय प्रश्नगत प्रकरण को मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार यथा प्रश्नगत योजना में मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–पट्टी को 90 मीटर सड़क का डेढ़ गुणा अथवा एकल सम्पति जो भी कम हो के अनुसार प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुए बीपीसी एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।"

उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा संशोधित मानचित्र एवं एजेण्डा प्रस्तुत किया गया है।

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। जिसकी चौड़ाई 90 मीटर है, शिवदासपुरा स्पेशल एरिया अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 90 मीटर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी एवं उसके पश्चात् सड़क चौड़ाई का 1.5 गुणा गहराई तक व्यावसायिक भू–उपयोग तथा शेष भूमि का भू–उपयोग आवासीय रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक 22.08.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना गहराई तक व्यावसायिक भू–उपयोग में व्यावसायिक भूखण्ड, फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड, पार्क, पब्लिक यूटीलिटी, फैसिलिटी प्रस्तावित की गयी है। उक्त के अतिरिक्त कुछ भाग में आवासीय भूखण्ड के आंशिक भाग प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना के 90 मीटर चौडाई के राष्ट्रीय राजमार्ग तथा 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट से प्रार्थी की 1257.01 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 18.04.2013 के कम में 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर में 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार के उपरान्त क्षेत्रफल 1257.01 व.मी. को पार्क क्षेत्रफल में सम्मलित किया गया है। 18 मीटर सडक मार्गाधिकार में आवेदक की 30.22 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित हो रही है। नियमानुसार प्लानटेशन बैल्ट में 30 प्रतिशत तक की भूमि का ही सडक, पार्किंग आदि के उपयोग में लिया जा सकता है। अतः 0.22 प्रतिशत भूमि का अतिरिक्त पहुँच मार्ग के रूप में प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना के 90 मीटर चौडाई के राष्ट्रीय राजमार्ग तथा 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट से प्रार्थी की 1257.01 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 18.04.2013 के कम में 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर में 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार के उपरान्त क्षेत्रफल 1257.01 व.मी. को पार्क क्षेत्रफल में सम्मलित किया गया है। उक्त पार्क की भूमि को आवेदक द्वारा सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना को खसरा नं. 242/212 जो कि जविप्रा के नाम आवासीय दर्ज है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त खसरें की सम्पूर्ण भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार में स्थित है। उक्त भूमि का आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु मानचित्र पर अंकित किया गया है किन्तु उक्त खसरें की भूमि सडक में दर्ज नही होने के क्रम में उक्त भूमि का सडक में दर्ज होने के पश्चात् (ताकि योजना को पहुँच उपलब्ध हो सके,) ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. योजना के दक्षिणी भाग में भूखण्ड संख्या 137 व 155 के दक्षिणी ओंर प्रस्तावित योजना मानचित्र में 4.5 मीटर की लेन प्रस्तावित की गई है। संभवत उक्त लेन आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य के कारण प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि 6.7416 हैक्ट. भूमि में से 255.29 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना के ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में 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। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि के समीप खसरा नंबर 134 किस्म गै.मु रास्ता स्थित है। प्रस्तावित संशोधित मानचित्र में उक्त खसरें को 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, जिसे नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार उक्त गै. मु. रास्ते के खसरें का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त खसरा की लम्बाई लगभग 200 मीटर है। अतः उक्त खसरें के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक में प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

11. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 158 व 148 के मध्य 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। अतः नियोजन की दृष्टि से भूखण्ड सं. 05 व 06 के मध्य भी 18 मीटर सडक प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है, भूखण्ड सं. 06 की शेष रही भूमि को भूखण्ड सं. 07 में सम्मिलित किया जाना अपेक्षित है एवं भूखण्ड सं. 05 की शेष रही भूमि को भूखण्ड सं. 04 में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत योजना में 18 मीटर व 12 मीटर के जंक्शन पर प्रस्तावित सर्कल को नियोजन की दृष्टि से हटाया जाना उचित होगा एवं भूखण्ड सं. 148, 05 व 06 के कोनों को नियमित आकार में किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत योजना में मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–भाग में आवासीय भूखण्ड के आंशिक भाग प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूखण्डों को मान्य किये जाने एवं उक्त भूखण्डों पर व्यावसायिक दर से राशि लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 155 के पश्चात् प्रस्तावित 4.5 मीटर लेन के पश्चात् प्रस्तावित अल्प भूमि का कोई उपयोग प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त भूमि को खुले के रूप में हरित क्षेत्र में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
15. 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 जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
16. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 8(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 20.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 7.50 मीटर सडक प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
17. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
18. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना के 90 मीटर चौडाई के राष्ट्रीय राजमार्ग तथा 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट से प्रार्थी की 1257.01 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है एवं उक्त भू–उपयोग से प्रभावित भूमि पर आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाते हुए शेष भूमि को पार्क हेतु प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, व 14 से 16 को मान्य करते हुये केवल कब्जाशुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''दा साउर्थन रेजीडेन्सी'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।**
2. **विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 18.04.2013 के क्रम में 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर में 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार के उपरान्त क्षेत्रफल 1257.01 व.मी. को पार्क क्षेत्रफल में सम्मलित किया गया है। उक्त पार्क की भूमि को आवेदक द्वारा सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रस्तावित योजना को खसरा नं. 242/212 जो कि जविप्रा के नाम आवासीय [illegible] है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त खसरें की सम्पूर्ण भूमि जोनल विकास [illegible] की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार में स्थित है। उक्त भूमि का आवेदक [illegible] निःशुल्क समर्पित**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

4. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित कब्जे से बाहर की भूमि धारा 90ए का भाग होने के क्रम में उक्त भूमि जविप्रा में दर्ज है। अतः उक्त भूमि का जविप्रा द्वारा कब्जा प्राप्त किया जावें।
5. प्रश्नगत योजना में मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–भाग में आवासीय भूखण्ड के आंशिक भाग प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूखण्डों पर व्यावसायिक दर से राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 05 व 06 के मध्य भी 18 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। भूखण्ड सं. 06 की शेष रही भूमि को भूखण्ड सं. 07 में सम्मिलित किया जावें एवं भूखण्ड सं. 05 की शेष रही भूमि को भूखण्ड सं. 04 में सम्मिलित किया जावें।
7. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 155 के पश्चात् प्रस्तावित 4.5 मीटर लेन के पश्चात् प्रस्तावित अल्प भूमि का कोई उपयोग प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त भूमि को खुले के रूप में हरित क्षेत्र में रखा जावें।
8. 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 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।

एजेण्डा संख्याः–08 (367/19.09.2024)

विषयः– न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्रीमती सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर द्वारा ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 386, 387, 388, 389, 390, 396, 397, 710/458, 712/459, 462 कुल किता 10 क्षेत्रफल 1.9961 हैक्ट. पर आवासीय योजना "दा एलिगेन्स" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्रीमती सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 386, 387, 388, 389, 390, 396, 397, 710/458, 712/459, 462 कुल किता 10 क्षेत्रफल 1.9961 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			386	0.1700	चाही–2	
			387	0.2000	चाही–1	
			388	0.2000	चाही–2,	
			389	0.3900	चाही–2,	
			390	[illegible]	[illegible]	
			396	0.2600	चाही–[illegible]	
			397	0.0300	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

			710/458	0.0297	जाव–2	
			712/459	0.0364	जाव–2	
			462	0.5000	चाही–1,	
			कुल किता 10	कुल रकबा 1.9961 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			386	0.1700		
			387	0.2000		
			388	0.2000		
			389	0.3900		
			390	0.1800		
			396	0.2600		
			397	0.0300	गै.मु.चाह	
			710/458	0.0297	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			712/459	0.0364		
			462	0.5000		
			कुल किता 04	कुल रकबा 1.9961 हैक्ट		
27.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 386, 387, 388, 389, 390, 396, 397, 710/458, 712/459, 462 कुल किता 10 क्षेत्रफल 1.9961 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.08.2024 को न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्रीमती सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर के पक्ष में पारित किया गया।			–
28.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
29.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
30.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
31.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
32.	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						
33.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
34.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
35.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
36.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।			–
37.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
38.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

39.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
40.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी के अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम सीतारामपुरा के मूल आबादी खसरा नंबर 339 किस्म गै.मु.आबादी से 500 मीटर परिधी क्षेत्र में स्थित है।	—
41.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
42.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत सीतारामपुरा विस्तार एवं दा सीतारामपुरा विंग की 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	—
43.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
44.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
45.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
46.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
47.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
48.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

49. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (105/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	12079.69	61.48
2.	INFORMAL COMM.	240.00	01.22
TOTAL (1 + 2)		12319.69	62.70
3.	PARK	982.93	05.00
4.	WATER HARVESTING	264.23	01.35
5.	S.W.M.	50.49	0.26
6.	M.T.	20.32	0.10
7	ROAD	6010.56	30.59
TOTAL (3 TO 7)		7328.53	37.30
TOTAL SCHEME AREA		19648.22	100.00
LOSS IN KHASRA		312.78 SQ.MT.	
TOTA AREA		19961.00 SQ. MT. (1.9961 HECT.)	

50.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
51.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
52.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
53.	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।	–
54.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

55. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 53/एन पर की गई है।

56. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

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

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

   जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा में अंकित रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 339 रकबा 1.69 हैक्ट. किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 1.9961 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. योजना में सम्मिलित खसरा नंबर 397 किस्म, गैर मुमकिन चाह को प्रश्नगत योजना में वॉटर हार्वेस्टिंग एवं योजना की आन्तरिक सडक हेतु प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत खसरें की किस्म को धारा 90ए की कार्यवाही के उपरांत परिवर्तन नही किया गया है। पूर्व में अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के अनुसार गै.मु.चाह के खसरें पर सडक सृजित नही की जा सकती है। योजना में उक्त खसरे पर सडक प्रस्तावित नही किये जाने पर योजना के एक भाग से दूसरें भाग को सम्पर्क स्थापित नही होता है। अतः उक्त खसरें पर आवेदक द्वारा प्रस्तावित की गई आन्तरिक सडक के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना [illegible] सीतारामपुरा विस्तार एवं दा सीतारामपुरा विंग की 12 मीटर सड़क से पहुँच मा[illegible] [illegible] किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

जाना प्रस्तावित है।

4. प्रस्तावित योजना में 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।
5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना में सम्मिलित खसरा नंबर 397 किस्म, गैर मुमकिन चाह को प्रश्नगत योजना में वॉटर हार्वेस्टिंग एवं योजना की आन्तरिक सडक हेतु प्रस्तावित किया गया है एवं उक्त खसरें पर अंकित कुए के भाग को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा एलिगेन्स" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार योजना को पहुँच निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत सीतारामपुरा विस्तार एवं दा सीतारामपुरा विंग की 12 मीटर निर्मित सड़कों से उपलब्ध हो रही है।**
2. **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 एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
6. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
7. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–09 (367/19.09.2024)

विषयः–श्रीमती कमला देवी पत्नि श्री जगदीश, श्री नाथूराम, श्री रामेंश्वर, श्री रामपाल पुत्रान् श्री जगदीश, ग्राम–बीलवाकंला, तहसील–सांगानेर के खसरा नंबर 2353/698 व 2356/758 कुल किता–02 कुल क्षेत्रफल 0.1250 हैक्टेयर में मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदित करने बाबत।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ स.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td><td></td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती कमला देवी पत्नि श्री जगदीश, श्री नाथूराम, श्री रामेश्वर, श्री रामपाल पुत्रान् श्री जगदीश।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम–बीलवाकंला, तहसील–सांगानेर के खसरा नंबर 2353/698 व 2356/758 कुल किता–02 कुल क्षेत्रफल 0.1250 हैक्टेयर।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="7">3.</td><td rowspan="7">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>2353/698</td><td>0.0550</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>2356/758</td><td>0.0700</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 02 कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए के बाद</td><td>2353/698</td><td>0.0550</td><td rowspan="2">मिश्रित प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>2356/758</td><td>0.0700</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 02 कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम–बीलवाकंला, तहसील–सांगानेर के खसरा नंबर 2353/698 व 2356/758 कुल किता–02 कुल क्षेत्रफल 0.1250 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2024-25/103481 दिनांक 16.08.2024 को आवेदक श्रीमती कमला देवी पत्नि श्री जगदीश, श्री नाथूराम, श्री रामेश्वर, श्री रामपाल पुत्रान् श्री जगदीश के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">मिश्रित प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">मिश्रित प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लांटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर सडक पर 15 मीटर पर गहराई तक सैक्टर कॉमर्शियल) दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर सडक पर 15 मीटर पर गहराई तक सैक्टर कॉमर्शियल)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जि</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	क्षेत्रफल 37.98 वर्गमीटर है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवासीय भू–उपयोग DPCR वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय दर्शाई गयी है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार पैरा 17/एन के अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्र को जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका निर्माण 18 मीटर से अधिक चौडाई में किया गया है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	44
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नही है।	—
24.	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 नही है।	43
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 56/सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	PLOT AREA	1212.02	60.74
2.	ZDP 30.00 MTR ROAD AREA	37.98	02.46
TOTAL AREA		1250.00 SQ. MTR	

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

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 56/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 को जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका निर्माण 18 मीटर चौडाई में किया हुआ है। आवेदित भूमि के सामनें सडक में निहित खसरा नंबर 759 व 685 की किस्म चारागाह जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त गैर मु. चारागाह की भूमि में से पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट में भिन्नता के संबध में उल्लेख नही किया गया है, परन्तु मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न पार्ट प्लान में जोनल विकास योजना की 30 मीटर व पी.टी सर्वे की 30 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट में भिन्नता प्रतीत होती है। मास्टर प्लान शाखा एवं जोन द्वारा आस–पास में कोई कमिटमेंन्ट का उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबध में जोन द्वारा सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रेषित रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित भू–उपयोग (आवासीय 67:50 प्रतिशत एवं 23.50 प्रतिशत सैक्टर व्यावसायिक) रखते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) *अनुसार "**यदि आवेदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में एवं शेष आवासीय उपयोग में आ रहा है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार ही पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क तथा जितना भाग आवासीय उपयोग मे है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथा भूखण्ड के आवासीय अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा**" का उल्लेख है।* उपरोक्त मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार कुल क्षेत्रफल 100 प्रतिशत नही हो रहा है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार आवेदित भूखण्ड का 60 प्रतिशत से कम गहराई का भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक की व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है। अतः उपरोक्त प्रस्तावित मिश्रित उपयोग मान्य किये जाने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से आवासीय –व्यावसायिक अनुपात के संबध में सूचना प्राप्त कर उक्त का अंकन प्रश्नगत भूमि हेतु जारी किये जाने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः आवेदक की उक्त 30 मीटर चौडी सडक प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. 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 नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका निर्माण 18 मीटर चौडाई में किया हुआ है। आवेदित भूमि के सामनें सडक में निहित खसरा नंबर 759 व 685 की किस्म चारागाह जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है एवं मौके पर निर्मित सडक एवं आवेदक की भूमि के मध्य जविप्रा की भूमि स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक का अलाईनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम किया जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि को [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

सडक हेतु निशुल्क समर्पित की जावें। 2. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर विद्यमान निर्मित सडक एवं आवेदक की भूमि के मध्य स्थित जविप्रा की भूमि से आवेदक को पहुँच उपलब्ध हो रही है। उक्त भूमि हेतु आवेदक से नियमानुसार राशि ली जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय एवं व्यावसायिक भू–भाग से प्रभावित भूमि का अनुपात मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त करने के पश्चात् उक्त अनुपात का मानचित्र पर अंकन किया जावें। 4. प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें। 5. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें। 6. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर 4.5 मीटर सैटबेक कायम किया जावें। 7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें। 8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (367/19.09.2024)</u>

विषयः– श्री अर्जुन पुत्र श्योनारायण, गोरधन पुत्र किशना, बल्लू देवी पत्नी स्व. रामजीवन, बिरदीचन्द पुत्र भौरीलाल, भैरू पुत्र श्योनारायण, मंगल राम मीना पुत्र रामजीवन, मोहनलाल पुत्र रामधन, रामकैलाश पुत्र कानाराम, किशोर उर्फ रामकिशोर पुत्र काना, रामलाल पुत्र काना, शंकरलाल मीना पुत्र रामजीवन, सावतराम पुत्र भौरीलाल, हरसहाय पुत्र भौंरीलाल, हीरालाल पुत्र कल्याण, श्रीमती अनिता मीना पत्नी श्री अजय कुमार, रामजीलाल मीना पुत्र श्री धनपाल मीना द्वारा ग्राम जयलालपुरा उर्फ थूनी तह. चाकसू के ख.नं. 74, 75, 401/76, 403/77, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 198, 199, 200, 207, 208, 209, 212, 406/155, 410/157, 412/158, 416/161, 426/207, 428/208, 434/401, 436/213, 439/205, 441/422, 443/424, 437/213, 438/205, 440/422, 442/424, 414/160, 420/198, 167, 168, 474/163, 476/166, 418/162 कुल किता 41 क्षेत्रफल 5.586 हैक्ट. पर आवासीय योजना "श्री सागर सिटी " का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	श्री अर्जुन पुत्र श्योनारायण, गोरधन पुत्र किशना, बल्लू देवी पत्नी स्व. रामजीवन, बिरदीचन्द पुत्र भौरीलाल, भैरू पुत्र श्योनारायण, मंगल राम मीना पुत्र रामजीवन, मोहनलाल पुत्र रामधन, रामकैलाश पुत्र कानाराम, किशोर उर्फ रामकिशोर पुत्र काना, रामलाल पुत्र काना, शंकरलाल मीना पुत्र रामजीवन, सावतराम पुत्र भौरीलाल, हरसहाय पुत्र भौंरीलाल, हीरालाल पुत्र कल्याण, श्रीमती अनिता मीना पत्नी श्री अजय कुमार, रामजीलाल मीना पुत्र श्री धनपाल मीना	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयलालपुरा उर्फ थूनी तह. चाकसू के ख.नं. 74, 75, 401/76, 403/77, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 198, 199, 200, 207, 208, 209, 212, 406/155, 410/157, 412/158, 416/161, 426/207, 428/208, 434/401, 436/213, 439/205, 441/422, 443/424, 437/213, 438/205, 440/422, 442/424, 414/160, 420/198, 167, 168, 474/163, 476/166, 418/162 कुल किता 41 क्षेत्रफल 5.586 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			74	0.11	बारानी 1	
			75	0.18	बारानी 1	
			401/76	0.2029 में से 0.1910	चाही 3	
			403/77	0.0590	बारानी 1	
			155	0.11 में से 0.04	गै.मु.रास्ता	
			156	0.25	चाही 3	
			157	0.19 में से 0.08	चाही 3	
			158	0.01 में से 0.0050	गै.मु.चाह	
			159	0.02	बारानी 1	
			160	0.06 में से 0.05	चाही 3	
			161	0.37 में से 0.26	चाही 3	
			162	0.38 में से 0.0650	बारानी 2	
			198	0.44 में से 0.0650	चाही 3	
			199	0.39 में से 0.06	बारानी 1	
			200	0.38 में से 0.02	बारानी 1	
			207	0.23 में से 0.04	चाही 3	
			208	0.22 में से 0.14	बारानी 1	
			209	0.32 में से 0.3050	चाही 3	
			212	0.09 में से 0.06	बंजड 1	
			406/155	0.03	गै.मु.रास्ता	
			410/157	0.11	चाही 3	
			412/158	0.005	गै.मु.चाह	
			416/161	0.11	चाही 3	
			426/207	0.19	चाही 3	
			428/208	0.08	[illegible]	
			434/401	0.0119	चाही [illegible]	
			436/213	[illegible]	[illegible]	
			439/205	0.085	[illegible] 3	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

			441 / 422	0.054	बारानी 1	
			443 / 424	0.28	बारानी 1	
			437 / 213	0.042	चाही 3	
			438 / 205	0.205	चाही 3	
			440 / 422	0.76	बारानी 1	
			442 / 424	0.08	बारानी 1	
			414 / 160	0.01	चाही 3	
			420 / 198	0.375	चाही 3	
			167	0.39	बारानी 2	
			168	0.34	बारानी 2	
			474 / 163	0.104	बारानी 2	
			476 / 166	0.409	बारानी 2	
			418 / 162	0.315	बारानी 2	
			कुल किता 41	कुल रकबा 5.586 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			74	0.11		
			75	0.18		
			433 / 401	0.1910		
			403 / 77	0.0590		
			405 / 155	0.0136	गै.मु. रास्ता	
			407 / 155	0.0264		
			156	0.25	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			409 / 157	0.08		
			411 / 158	0.0050		
			159	0.02		
			413 / 160	0.05		
			415 / 161	0.26		
			417 / 162	0.0650		
			419 / 198	0.0650		
			421 / 199	0.06		
			423 / 200	0.02		
			425 / 207	0.04		
			427 / 208	0.14		
			429 / 209	0.3050		
			431 / 212	0.06		
			406 / 155	0.03	गै.मु.रास्ता	
			410 / 157	0.11	आवासीय	
			412 / 158	0.005	गै.मु.चाह	
			416 / 161	0.11	आवासीय	
			426 / 207	0.19	प्रयोजनार्थ	
			428 / 208	0.08		
			434 / 401	0.0119		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

			436/213	0.105		
			439/205	0.065		
			441/422	0.054		
			443/424	0.28		
			437/213	0.042		
			438/205	0.205		
			440/422	0.76		
			442/424	0.08		
			414/160	0.01		
			420/198	0.375		
			167	0.39		
			168	0.34		
			474/163	0.104		
			476/166	0.409		
			418/162	0.315		
			कुल किता 41	कुल रकबा 5.586 हैक्ट.		
90.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम जयलालपुरा उर्फ थूनी तह. चाकसू के ख.नं. 74, 75, 401/76, 403/77, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 198, 199, 200, 207, 208, 209, 212 कुल किता 19 क्षेत्रफल 2.00 हैक्ट़ भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 06.06.2024 को श्री अर्जुन पुत्र श्योनारायण, गोरधन पुत्र किशना, बल्लू देवी पत्नी स्व. रामजीवन, बिरदीचन्द पुत्र भौरीलाल, भैरू पुत्र श्योनारायण, मंगल राम मीना पुत्र रामजीवन, मोहनलाल पुत्र रामधन, रामकैलाश पुत्र कानाराम, किशोर उर्फ रामकिशोर पुत्र काना, रामलाल पुत्र काना, शंकरलाल मीना पुत्र रामजीवन, सावतराम पुत्र भौरीलाल, हरसहाय पुत्र भौंरीलाल, हीरालाल पुत्र कल्याण के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् राजस्व ग्राम जयलालपुरा उर्फ थूनी तह. चाकसू के ख.नं. 406/155, 410/157, 412/158, 416/161, 426/207, 428/208, 434/401, 436/213, 439/205, 441/422, 443/424, 437/213, 438/205, 440/422, 442/424, 414/160, 420/198, 167, 168, 474/163, 476/166, 418/162 कुल किता 22 कुल रकबा 3.5896 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 02.09.2024 को श्री अर्जुन पुत्र श्योनारायण, गोरधन पुत्र किशना, बल्लू देवी पत्नी स्व. रामजीवन, बिरदीचन्द पुत्र भौरीलाल, भैरू पुत्र श्योनारायण, मंगल राम मीना पुत्र रामजीवन, मोहनलाल पुत्र रामधन, रामकैलाश पुत्र कानाराम, किशोर उर्फ रामकिशोर पुत्र काना, रामलाल पुत्र काना, शंकरलाल मीना पुत्र रामजीवन, सावतराम पुत्र भौरीलाल, हरसहाय पुत्र भौंरीलाल, हीरालाल पुत्र कल्याण श्रीमती अनिता मीना पत्नी श्री अजय कुमार, रामजीलाल			—
91.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			
92.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना			—
93.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा		अनुरूप है।			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

	नहीं।		
94.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	--
95.	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			
96.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
97.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) शेष यू–2 दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) शेष यू–2 दर्शित है तथा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान जिसकी अधिसूचना दिनांक 29.04.2023 को जारी है, में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय एवं 30 मीटर सडक के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय दर्शित है।	–
98.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय एवं 30 मीटर सडक के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय दर्शित है।	–
99.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि प्रस्तावित 60 मीटर व 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
100.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
101.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
102.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
103.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
104.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
105.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
106.	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			
107.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

	स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।		
108.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
109.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
110.	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			
111.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

112. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (192/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	10211.01	63.70
2.	RETAIL	202.97	01.27
TOTAL (1 + 2)		10413.98	64.97
3.	PARK	816.16	05.09
4.	S.W.M.	50.02	0.31
5.	MOBILE TOWER	24.47	0.15
6.	ROAD	4725.11	29.48
TOTAL (3 TO 6)		5615.76	35.03
SCHEME AREA		16029.74	100.00
1.	KHATEDAR COM.	9959.82	25.00
2.	JDA COM.	4560.00	11.45
3.	ZDP ROAD 30 MT.	4707.34	11.82
4.	ZDP ROAD 60 MT.	20612.10	51.73
TOTAL		39839.26	100.00
TOTAL APPLIED AREA		55869.00 SQ.MT. (5.5869 HECT.)	

113.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
114.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
115.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
116.	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।	—
117.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
118.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–पत्रावली के पैरा 30/एन पर की गई है।		

119. <u>**प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 357वीं बैठक दिनांक 25.06.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–**</u>

समिति का निर्णय:–

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि धारा 90ए के कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) शेष यू–2 दर्शित है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय दर्शित है। उक्त के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

अतिरिक्त मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रश्नगत भूमि के मास्टर प्लान भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित उपयोग को मान्य किये जाने के संबंध में प्रकरण को बीपीसी एलपी में निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख किया गया था। जोन द्वारा उक्त टिप्पणी के अनुसार कार्यवाही नही की गई एवं प्रकरण में धारा 90ए के आदेश आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग ही आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में आ रहे खसरें का अल्प भाग का ही धारा 90ए के आदेश जारी करवाये गये है एवं सम्पूर्ण योजना को जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के मार्गाधिकार के अंतिम छोर पर 12–12 मीटर दोनो ओर सडक प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का 10 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की सडक में प्रस्तावित होने के क्रम में सम्पूर्ण सैक्टर व्यावसायिक भाग में आवेदक द्वारा आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। व्यावसायिक भू–भाग में आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने को समिति द्वारा सहमति प्रदान करना उचित नही माना गया। बैठक में उपस्थित योजना के विकासकर्ता द्वारा उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर जविप्रा स्तर पर लिये गये सैक्टर व्यावसायिक निर्णय के अनुसार योजना अनुमोदन करने हेतु निवेदन किया गया। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया एवं विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित बिन्दुओं की पूर्ति करते हुए प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी की बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू–भाग के क्षेत्र में सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही मूल खसरों के आंशिक भाग लेते हुए की गई है एवं सडक में आ रही भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही नही की गई है। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना के मध्य आ रही जोनल विकास योजना की भूमि को सम्मिलित नही किया गया है। आवेदक द्वारा केवल 12 मीटर दोनो ओर सडक प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त मार्गाधिकार पर सैक्टर व्यावसायिक के भूखण्ड नियमानुसार अनुज्ञेय नही है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत धारा 90ए हेतु खसरें जो कि जोनल विकास योजना की सडक में प्रस्तावित है की सम्पूर्ण भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।"

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा राजस्व ग्राम जयलालपुरा उर्फ थूनी तह. चाकसू के ख.नं. 406/155, 410/157, 412/158, 416/161, 426/207, 428/208, 434/401, 436/213, 439/205, 441/422, 443/424, 437/213, 438/205, 440/422, 442/424, 414/160, 420/198, 167, 168, 474/163, 476/166, 418/162 कुल किता 22 कुल रकबा 3.5896 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 02.09.2024 को श्री अर्जुन पुत्र श्योनारायण, गोरधन पुत्र किशना, बल्लू देवी पत्नी स्व. रामजीवन, बिरदीचन्द पुत्र भौरीलाल, भैरू पुत्र श्योनारायण, मंगल राम मीना पुत्र रामजीवन, मोहनलाल पुत्र रामधन, रामकैलाश पुत्र कानाराम, किशोर उर्फ रामकिशोर पुत्र काना, रामलाल पुत्र काना, शंकरलाल मीना पुत्र रामजीवन, सावतराम पुत्र भौरीलाल, हरसहाय पुत्र भौरीलाल, हीरालाल पुत्र कल्याण श्रीमती अनिता मीना पत्नी श्री अजय कुमार, रामजीलाल मीना पुत्र श्री धनपाल मीना के पक्ष में पारित किया गया। पूर्व में की गई धारा 90ए में उपरोक्त खसरों की धारा 90ए को सम्मिलित करते हुए संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तावित किया गया है।

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

1. आवेदित भूमि में सम्मिलित खसरा नं. 440/422 का क्षेत्रफल धारा 90ए के आदेश में 0.76 हैक्ट. अंकित है। जबकि जमाबंदी अनुसार उक्त खसरे का क्षेत्रफल 0.276 हैक्ट. अंकित है। धारा 90ए के आदेश में कुल क्षेत्रफल जमाबंदी अनुसार प्राप्त हो रहा है। अतः खसरा नं. 440/422 के क्षेत्रफल के धारा 90ए के आदेश में शुद्धिकरण करवाया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा धारा 90ए के आदेश बिना तरमीम के जारी किये गये है, तत्पश्चात् तरमीम की गई है। जारी धारा 90ए के आदेश में तरमीम शुदा खसरों को अंकन करते हुए शुद्धिकरण करवाया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. योजना के उत्तर–पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर व 30 मीटर जंक्शन के समीप पीटी सर्वे मानचित्र में 12 मीटर की चौडाई में धारा 90ए के अदेश में सम्मिलित भूमि पर विद्यमान सडक दर्शाई गई है। उक्त सडक को योजना में यथावत रखा जाकर सडक के पूर्वी दिशा में व्यावसायिक भूखण्ड सं .सी–1 व सी–2 प्रस्तावित किये गये है। प्रश्नगत सडक की लम्बाई लगभग 30 मीटर है। उक्त 12 मीटर का भाग जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल का भाग है एवं नक्शे पर अंकित परिस्थिति अनुसार उक्त सडक की आवश्यकता नही है। अतः उक्त परिपेक्ष्य में 12 मीटर सडक की भूमि को सैक्टर व्यावसायिक भाग में सम्मिलित करते हुए रि–प्लानिंग किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त क्षेत्रफल के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक की गणना किया जाना प्रस्तावित है। उक्त 12 मीटर के भाग से आवेदक द्वारा सम्पूर्ण योजना को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. योजना के पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में [illegible] प्रस्तावित योजना की [illegible] सडकों को 60 मीटर सडक के समकोण में रखा जाना प्रस्तावित है। बीपीसी एलपी शाखा द्वारा उक्त [illegible] के समकोण रखा जाकर प्रस्ताव तैयार किया गया है। उक्त प्रस्ताव को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में जोनल विकास योजना से प्रस्तावित आंतरिक सभी सडकों के क्षेत्रफल को जविप्रा के 75 प्रतिशत भाग में सम्मिलित किया गया है। उक्त के संबंध में बीपीसी एलपी शाखा द्वारा योजना के प्रत्येक भाग में एक आंतरिक सडक को जविप्रा के भाग में सम्मिलित कर शेष सडकों के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित किया जाकर प्रस्ताव तैयार किया गया है। उक्त प्रस्ताव अनुसार जविप्रा की सैक्टर व्यावसायिक भूमि अधिक प्राप्त होती है। उक्त के क्रम में तीन प्रस्ताव यथा– विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव, बीपीसी एलपी द्वारा योजना के प्रत्येक भाग में एक आंतरिक सडक की ओर जविप्रा की 75 प्रतिशत भाग में सम्मिलित कर शेष सडकों को आवेदक के 25 प्रतिशत भाग में एवं सैक्टर व्यावसायिक भाग में भू–पट्टी में प्रस्तावित आंतरित सडकों को समकोण पर प्रस्तावित करते हुए। उक्त प्रस्ताव में से समिति द्वारा एक प्रस्ताव को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. योजना के दक्षिण–पूर्वी में खसरा नं. 210 एवं उत्तर–पूर्वी भाग में खसरा नं. 78 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में उक्त दोनों रास्ते का मार्गाधिकार नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर रखा जाना है, परन्तु प्रस्तुत मानचित्र में गै.मु.रास्ते के मध्य से 9–9 मीटर भूमि के स्थान पर स्वयं की भूमि में से अधिक भूमि सडक के मार्गाधिकार में सम्मिलित की गई है जिसके फलस्वरूप योजना में जविप्रा को सैक्टर व्यावसायिक भूमि आंशिक रूप से कम प्राप्त होती है। अतः उक्त गै.मु.रास्तो के मार्गाधिकार को मध्य से 9–9 मीटर भूमि लेते हुए 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. योजना में प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–1, सी–11, सी–16, सी– 38, सी–39 को 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार उक्त भूखण्डों को आवासीय उपयोग हेतु रखा जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि में खसरा नं. 405/155, 407/155, 406/155 किस्म गैर मुमकीन रास्ता सम्मिलित है। खसरा नं. 405/155, 406/155 सम्पूर्ण भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है एवं खसरा नं. 407/155 को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18.00 मीटर रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि ग्राम जयलालपुरा उर्फ थूनी के ख.नं. 78, 408/155, 430/209, 169 राजस्व रास्ते पर स्थित है। उक्त खसरें योजना के भाग में नही है। जिसका मार्गाधिकार नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 की पालना में 18 मीटर रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. बी.पी.सी. (एल.पी.) की 363वीं बैठक दिनांक 13.08.2024 के एजेण्डा संख्या 06 के बिन्दु संख्या 4 में "प्रश्नगत भूमि में से सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी पृथक करने पर योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. के कम होता है। पूर्व में एक अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के कम में प्रश्नगत योजना में भी 2 हैक्ट. तक के प्रावधान लागू किये जावें।" निर्णय लिया गया है। जिसके कम में विकासकर्ता द्वारा योजना में सैक्टर सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्रफल को कम करने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल 1.60 हैक्ट. रहने से 2 हैक्ट. तक की योजना के प्रावधान अनुसार योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 75 एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन में मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है, जिसे अन्यत्र स्थान पर दर्शाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु भूखण्ड पूर्णरूप से प्राप्त नही हो रहे है। अतः भूखण्ड सं. 85 को फुटकर व्यावसायिक में सम्मिलित किया जाना उचित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया 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 रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रस्तावित योजना में खसरा 412/158, 411/158 किस्म गै.मु.चाह की भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में आ रही है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

16. 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 नोट किया गया कि योजना के उत्तर–पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर व 30 मीटर जंक्शन के समीप पीटी सर्वे मानचित्र में 12 मीटर की चौडाई में धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित भूमि पर विद्यमान सडक दर्शाई गई है। उक्त सडक को योजना में यथावत रखा जाकर सडक के पूर्वी दिशा में व्यावसायिक भूखण्ड सं .सी–1 व सी–2 प्रस्तावित किये गये है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत सडक की लम्बाई लगभग 30 मीटर है। आवेदक द्वारा उक्त 12 मीटर सडक से सम्पूर्ण योजना को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त के अतिरिक्त योजना के पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में से प्रस्तावित योजना की आंतरिक सडकों को 60 मीटर सडक के समकोण में प्रस्तावित नही किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 05, 07, 09 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री सागर सिटी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि में सम्मिलित खसरा नं. 440/422 का क्षेत्रफल धारा 90ए के आदेश में 0.76 हैक्ट. अंकित है। जबकि जमाबंदी अनुसार उक्त खसरे का क्षेत्रफल 0.276 हैक्ट. अंकित है। धारा 90ए के आदेश में कुल क्षेत्रफल जमाबंदी अनुसार प्राप्त हो रहा है। अतः खसरा नं. 440/422 के क्षेत्रफल का धारा 90ए के आदेश में शुद्धिकरण करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत योजना में पहुँच हेतु प्रस्तावित 12 मीटर सडक को आवेदक द्वारा सैक्टर व्यावसायिक भाग में से हटाते हुए अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जावें। योजना में प्रस्तावित भूखण्डों को पहुँच प्राप्त होने की सुनिश्चितता होने पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक की गणना खातेदार एवं जविप्रा के मध्य 25 : 75 के अनुपात में रखे जाने हेतु बीपीसी एलपी शाखा द्वारा प्रस्तुत विकल्प–"3" के अनुसार गणना की जावें।
4. उपरोक्त बिन्दु सं. 02 व 03 के क्रम में हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) के करवाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रस्तावित योजना के दक्षिण–पूर्वी में खसरा नं. 210 एवं उत्तर–पूर्वी भाग में खसरा नं. 78 किस्म गै.मु.रास्ता के मार्गाधिकार खसरें के मध्य से 9–9 मीटर भूमि लेते हुए 18 मीटर रखा जावें।
6. योजना में प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–1, सी–09, सी–11, सी–16, सी–38, सी–39 को 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्डों को आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया जावें।
7. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 75 एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन में मोबाईल टावर को अन्यत्र स्थान पर दर्शाया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 85 को फुटकर व्यावसायिक की भूमि में 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 एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
10. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
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 [illegible]।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

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।

एजेण्डा संख्याः–11 (367/19.09.2024)

विषयः–जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजनाओं में आन्तरिक सडकों के निर्माण कार्य हेतु इन्टरलॉकिंग टाईल्स कों उपयोग में लिये जाने के संबध में।	बीपीसी (एलपी)

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) शाखा द्वारा प्रस्तुत तथ्यः–

"वर्तमान में बीपीसी–एलपी शाखा के अधीन रिकॉर्ड शाखा में पूर्व अनुमोदित योजनाओं में आंतरिक विकास कार्य हेतु प्रस्तावित 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त किये जाने हेतु मानचित्र पर अंकन करने बाबत् पत्रावलियां रिकॉर्ड शाखा में प्राप्त होती है। उक्त पत्रावलियों पर जोन द्वारा केवल चार्टेड इंजीनियर द्वारा जारी एन.ओ.सी. के अनुसार कार्यो की पूर्णता अंकित करते हुए पत्रावलियां इस शाखा को प्राप्त हो रही है, किन्तु उक्त अनुमोदित योजनाओं में आंतरिक विकास कार्य टाउनशिप पॉलिसी–2010 में अंकित प्रावधान अनुसार है अथवा नही के संबंध में रिपोर्ट संलग्न नही की जा रही है। आंतरिक विकास कार्यों में योजना में प्रस्तावित सडकों के निर्माण के संबंध में बिन्दु उल्लेखित है, जिसमें किस मार्गाधिकार की सडक पर किस प्रकार का निर्माण किया जावेगा। उक्त के अतिरिक्त उक्त मार्गदर्शिका में केवल एक ही प्रकार की सडक के संबंध में उल्लेख किया गया है।
वर्तमान में अनेको पत्रावलियों में जोन द्वारा योजना की प्रस्तावित सडकों को इन्टरलोकिंग टाईल्स से निर्मित करने का उल्लेख किया जा रहा है, जिसके संबंध में टाउनशिप पॉलिसी–2010 में कोई उल्लेख नही किया गया है। पूर्व में इस प्रकार की एक पत्रावली पर इस शाखा द्वारा टिप्पणी चाहे जाने पर जविप्रा स्तर पर गठित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा इन्टरलोकिंग टाईल्स के संबंध में टिप्पणी प्रस्तुत की गई थी।
अतः योजना में प्रस्तावित इन्टरलोकिंग टाईल्स को मान्य किये जाने के संबंध में एवं योजना में प्रस्तावित विभिन्न मार्गाधिकार की सडकों यथा 9, 12, 18, 24 व 24 से अधिक पर किस प्रकार/श्रेणी की इन्टरलोकिंग टाईल्स प्रस्तावित की जानी है व उक्त सडकों का डिजाईन किस प्रकार का होगा, के संबंध में अभियांत्रिकी शाखा से मार्गदर्शन प्राप्त किया जाना उचित होगा। ताकि उक्त के संबंध में सभी जोनों को एक साथ सूचित किया जा सके एवं पत्रावलियां सुगमता से निस्तारित हो सके। "

टाउनशीप पॉलिसी–2010 के प्रावधान :–

टाउनशिप पॉलिसी–2010 (**Above 10 hectares**) के बिन्दु संख्या 7.02 "**Technical specifications for Internal Development works**" में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है।

7.02 :- Technical Specifications for Internal Development Works.

(a) Construction of Roads and Boundary Wall
(i) Townships / Mini Townships may have a compound wall around the township with gated entry / exit. However in case of any sector roads or public roads passing through the Township / Mini Township, the movement of general public shall not be restricted.
(ii) All the internal road networks including draft sector plan / master plan roads within the township scheme are to be developed by the developer. The sector roads are to be accommodated in the scheme. If there is a exiting road area network and sector plan / zonal plan are not prepared, then in case of township / mini township schemes there should be a central spine road having width not less than 24 mtrs. up to a length of 1000 mtrs. and 30 mtrs., if length is more than 1000 mtrs.
(iii) All the internal roads should be minimum 9 meters where the length of the road is up to 100 meters and 12 meters where road length is more than 100 meters and 18 meters where the length is more than 400 meters.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

(iv) However, as for as possible no row of plots should be more than 200 mtrs in length except the sector plan / zonal plan / main arterial roads having width 18 M & above.

The width and carpet area of roads shall be as indicated in Table- C :

Table C

S.No	Row	Paved Width (carpet area)	Berms width (both side)
1.	9 meter	5.5 meter	1.5 meter
2.	12 meter	5.5meter	2.5 meter
3.	18 meter	5.5meter(2 lane)	2.5 meter
4.	24 Meter and above	2 lane each 7.5 meter with divider	2.5 meter

Note –

(a) Other Specifications of the roads shall be as per IRC norms.

(b) In cases where the sector road passes through the land and makes it unbuildable or wherein the developer cannot implement the scheme effectively the sector road would be allowed to be re-aligned with the prior permission of the ULB.

टाउनशिप पॉलिसी–2010 (up to 10 hectares) के बिन्दु संख्या 05 "Guidelines for approval /completion of internal development works " के उपबिन्दु 5.04 "construction of roads" में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है।

5.04 Construction of Roads

(i) All the internal road networks including draft sector plan / master plan roads within the scheme are to be developed by the developer. The sector roads are to be accommodated.

(ii) The internal roads should be minimum 9 meters wide where the length of the road is up to 100 meters and 12 meters wide where road length is more than 100 meters.

(iii) However, as for as possible no row of plots should be more than 200 mtrs in length except the sector plan / zonal plan / main arterial roads having width 18 M & above.

The technical specifications for road construction shall be as follows :-

Table-B

S.No	Row	Paved Width	Berms width(both side)
1.	9 meter	5.5 meter	1.5 meter
2.	12 meter	5.5meter	2.5 meter
3.	18 meter	5.5meter(2 lane)	2.5 meter
4.	24 Meter and above	2 lane each 7.5 meter with divider	2.5 meter

Note:

i. *Level and the specifications shall be finalized by the ULB [illegible] by IRC.*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

ii.	Gradient shall be as per Indian Road Congress/CRRI.
iii.	1st layer WBM-90-45mm size (100mm compacted)
iv.	2nd layer WBM-63-45mm size (75mm compacted)
v.	3rd layer (crusher broken) WBM-53-22.4mm (75mm compacted)
vi.	20mm PMC with seal coat

टाउनशिप पॉलिसी–2010 में सडकों के निर्माण कार्य हेतु इन्टरलॉकिंग टाईल्स/ब्लॉक को उपयोग में लिये जाने के संबध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2010 में सडकों के निर्माण कार्य हेतु इन्टरलॉकिंग टाईल्स/ब्लॉक को उपयोग में लिये जाने के संबध में कोई उल्लेख नही किया गया है। निदेशक– अभियांत्रिकी द्वारा वर्तमान में इन्टरलॉकिंग टाईल्स/ब्लॉक का सडकों के रूप में उपयोग के संबंध में समिति को पूर्व में अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रेषित आई.आर.सी कोड : एस.पी.: 63 इन्टरलॉकिंग टाईल्स का उल्लेख किया गया है। अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि पूर्व स्वीकृत योजनाओं में निर्मित इन्टरलॉकिंग टाईल्स की सडकों को मान्य करते हुए पूर्व में निर्णित प्रकरणों में अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं भविष्य में योजनाओं में सडकों के निर्माण हेतु निदेशक–अभियांत्रिकी को निर्देशित किया गया कि सडकों की विभिन्न चौडाई के आधार पर इन्टरलॉकिंग टाईल्स की सडक निर्माण अनुज्ञेय किये जाने हेतु मानदण्ड जारी किये जावें, ताकि समस्त जोनों द्वारा इसके अनुरूप ले–आउट के आंतरिक विकास कार्यो की जॉच की जा सके।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10637190

9.अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।

10. उपायुक्त जोन 04, 11, 12, 13, 14 व पीआरएन दक्षिण–II, जविप्रा, जयपुर।

11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.21 10:38:45 IST
Reason: Approved