जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 364वीं बैठक दिनांक 22.08.2024 सायं 12.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुभाष शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती निहारीका शर्मा, उपायुक्त जोन– 11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री दिग्गज चांजल, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (364/22.08.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 363वीं बैठक दिनांक 13.08.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 363वीं बैठक दिनांक 13.08.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (364/22.08.2024)

विषय:–जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के आवासीय एकल पट्टा खसरा नम्बर 2520, 2521, 2535, 2536 (पार्ट ए) क्षेत्रफल 8904.61 वर्ग मीटर (10649.91 व.ग.) का मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के पट्टे को सामान्य ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।	जोन–09

प्रकरण के तथ्य:–

1. मैसर्स रवि सूर्या अर्फोडेबल होम्स पार्टनर श्री रविन्द्र प्रताप सिंह पुत्र श्री बी.एस. परिहार के स्वामित्व की भूमि ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के आवासीय एकल पट्टा खसरा नम्बर 2520, 2521, 2535, 2536 कुल किता 4 रकबा 1.63 हैक्टे. पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत अर्फोडेबल हाउसिंग फ्लेट्स प्रोजेक्ट का अनुमोदन किया जाकर क्षेत्रफल 15598.71 वर्ग मीटर की लीजडीड दिनांक 31.08.2018 को जारी की गयी।
2. आवेदक द्वारा आवेदन किये जाने पर बीपीसी (एलपी) की 262वीं बैठक दिनांक 14.2.19 द्वारा उपरोक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 15598.71 वर्ग मीटर का उपविभाजन पार्ट ए क्षेत्रफल 8904.61 वर्ग मीटर तथा पार्ट बी क्षेत्रफल 6694.10 वर्ग मीटर मे किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय के क्रम मे उपायुक्त जोन–9 के पत्र क्रमांक डी–1017 दिनांक 07.03.2019 द्वारा उपविभाजन किया जाकर पार्ट ए क्षेत्रफल 8904.61 वर्ग मीटर एवं पार्ट बी क्षेत्रफल 6694.10 वर्ग मीटर के साईट प्लान जारी किये गये।
3. आवेदक द्वारा फ्री होल्ड लीजडीड जारी किये जाने हेतु आवेदन किये जाने पर उपरोक्त उपविभाजित भूखण्डों पार्ट ए क्षेत्रफल 8904.61 वर्ग मीटर की फ्री होल्ड लीजडीड क्रमांक 11321 दिनांक 09.04.2024 एवं पार्ट बी क्षेत्रफल 6694.10 वर्ग मीटर की फ्री होल्ड लीजडीड क्रमांक 11320 दिनांक 09.04.2024 को जारी की गयी।
4. आवेदक रवि सूर्या अर्फोडेबल होम्स प्रा0लि0 जरिये निदेशक श्री रविन्द्र प्रताप सिंह पुत्र श्री बी.एस.परिहार द्वारा दिनांक 26.04.2024 को आवेदन प्रस्तुत कर उपरोक्त भूखण्ड के उपविभाजित भाग पार्ट ए क्षेत्रफल 8904.61 वर्ग मीटर (10649.91 व.ग.) का मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के पट्टे से सामान्य ग्रुप हाउसिंग योजना मे अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
5. प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र एवं जारी लीजडीड [illegible] 60 फीट [illegible] 80 फीट [illegible] स्थित है। प्रश्नगत भूखण्ड (पार्ट ए) के पूर्व मे Other land एवं पश्चिमी दिशा की ओर 18 मीटर रोड एवं [illegible] नदी, उत्तर दिशा मे पार्ट बी एवं दक्षिण दिशा की ओर 24 मीटर सैक्टर रोड स्थित है।
6. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट पैरा 4/एन अनुसार प्रश्नगत [illegible] पार्ट ए क्षेत्रफल [illegible] 91 [illegible] मे मौके पर अस्थायी निर्माण है एवं भूखण्ड पार्ट बी मे ई.डब्ल्यू.एस. के 44 [illegible] एवं एल.आई.जी. के 1[illegible] का निर्माण कार्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

प्रगति पर है। उक्त भूखण्ड द्रव्यवती नदी से 30 मीटर दूरी पर स्थित है।

7. पैरा 93/एन के अनुसार अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान) की रिपोर्ट के अनुसार प्रकरण मे लीजडीड पूर्व मे जारी की हुई है। अतः उक्त विधिक राय के क्रम मे निदेशक (विधि) महोदय से राय/मार्गदर्शन लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण मे नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 03.08.2023 के क्रम मे बिन्दु संख्या 1 के क्रम मे पैरा 87/एन पर मास्टर प्लान शाखा की तकनीकी रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 मे प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं 2011 अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–08 अनुसार व्यावसायिक (24 मीटर सडक के साथ 12 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। पैरा संख्या 99/एन पर द्रव्यवती नदी से दुरी के सम्बन्ध मे पी.टी.सर्वे करवाया गया, पी.टी.सर्वे एवं पैरा संख्या 104/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड की द्रव्यवती नदी के बहाव क्षेत्र से दूरी 111.04 मीटर चौडाई तत्पश्चात 12 मीटर फुटपाथ एवं 18 मीटर सडक पश्चात उक्त भूखण्ड द्रव्यवती नदी से 30 मीटर दूरी पर स्थित है।

9. नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 13.04.2023 के क्रम मे प्राधिकरण स्तर पर कार्यालय आदेश क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./मास्टर प्लान/2023/डी–246 दिनांक 17.5.2023 के बिन्दु संख्या 2 व 3 के क्रम मे आपत्ति/सुझाव हेतु विज्ञप्ति जारी करने के उपरान्त प्राप्त आपत्ति निस्तारण के निर्देश दिये गये है जिसके क्रम मे राजकाज रेफरेन्स 942082 दिनांक 31.07.2024 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध मे 01 दैनिक समाचार पत्र मे दिनांक 01.08.2024 को आपत्ति/सुझाव हेतु विज्ञप्ति जारी की गयी जिसके क्रम मे कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।

10. सचिव, जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 02.05.2024 के अनुसार प्रशासन शहरो के संग अभियान की अवधि दिनांक 31.3.2024 को पूर्ण हो चुकी है तथा वर्तमान मे प्रशासन शहरो के संग अभियान मे राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश व छूट वर्तमान मे लागू नही है। उक्त के अनुसार राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के क्षेत्राधिकार के प्रकरणों को निस्तारण हेतु प्रेषित किये जाने से पूर्व स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा।

उक्त प्रकरण अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान) की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित न होकर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के पट्टे से सामान्य ग्रुप हाउसिंग योजना मे परिवर्तन का है। अतः प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की बैठक मे रखे जाने हेतु निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत जारी है। उक्त प्रयोजन आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत आता है। समिति द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों पर चर्चा की गई। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.05.2019 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए/3बी के अंतर्गत आवेदित प्रकरणों में धारा 90ए के आदेश जारी होने/ले–आउट अनुमोदन होने की प्रक्रिया के दौरान पट्टे जारी होने से पूर्व यदि आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदित करने हेतु आवेदन करता है, उक्त पर किस प्रकार की कार्यवाही की जानी है, का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश केवल धारा 90बी/90ए जहां प्रकरण में पट्टे जारी नही किये गये है, हेतु मार्गदर्शन प्रदान किया गया है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन 3ए के अंतर्गत पट्टा जारी होने के पश्चात्, जारी पट्टे प्रकरणों के संबंध में कोई मार्गदर्शन प्रदान नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान में आवासीय उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है, जिसमें अनुमत उपयोग से पृथक श्रेणी के उपयोग हेतु लीजडीड चाहे जाने पर नियमानुसार राशि लेते हुए बिना भू–उपयोग परिवर्तन किये कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु लीजडीड चाही गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से उक्त जारी मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन 3ए हेतु लीजडीड पर नियमानुसार राशि लेते हुए राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.05.2019 के अनुसार कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति लिया जाना उचित होगा।

अतः समिति द्वारा सभी तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत प्रकरण में निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण से संबंधित सभी तथ्यों एवं राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों को अंकित करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को पत्र लिखा जावे।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बकाया समस्त शुल्क आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत मूल भूखण्ड पर जारी लीजडीड में अंकित सुविधा क्षेत्र की भूमि को [illegible] द्वारा अतिक्रमण मुक्त करवाते हुए उक्त भू–भाग का कब्जा लिया जावे।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज की सुनिश्चितता की जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (364/22.08.2024)</u>

विषयः— श्री चन्दन गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र कुमार गर्ग द्वारा ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 841 रकबा 0.1000 हैक्ट., ख.नं. 842 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख.नं. 843 रकबा 0.0215 हैक्ट. किता 03 कुल रकबा 0.2615 हैक्ट. पर निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन—09
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र. सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम	श्री चन्दन गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र कुमार गर्ग।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 841 रकबा 0.1000 हैक्ट., ख.नं. 842 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख.नं. 843 रकबा 0.0215 हैक्ट. किता 03 कुल रकबा 0. 2615 हैक्ट.	—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल है. / किस्म 841 / 0.1000 / बारानी—प्रथम 842 / 0.1400 / बारानी—प्रथम 843 / 0.0215 / बारानी—प्रथम	—
	90ए के पश्चात्	841 / 0.1000 842 / 0.1400 843 / 0.0215 किता 03 / कुल रकबा 0. 2615 हैक्ट. किस्म: आवासीय प्रयोजनार्थ	—
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 841 रकबा 0.1000 हैक्ट., ख.नं. 842 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख.नं. 843 रकबा 0.0215 हैक्ट. किता 03 कुल रकबा 0. 2615 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 28.05.2024 को श्री चन्दन गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र कुमार गर्ग के पक्ष में पारित किया गया है।	—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	"आवासीय"	—
6.	आवेदित उपयोग	"आवासीय"	—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	—
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड	—
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ ले—आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले—आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोनल विकास योजना—08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—08 की 48 मीटर सडक से प्रभावित है तथा 220 केवी एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

	क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 48 मीटर डामर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि मे से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	220 केवी एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (39/सी)**		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**आवासीय एकल पट्टे का क्षेत्रफल**	2484.75
2.	**48 मीटर सैक्टर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल**	130.25
3.	**कुल क्षेत्रफल**	2615.00

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।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा 46 /एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–** 1. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में अंकित संलग्न मानचित्र की पृष्ठ [illegible] पर राज[illegible] द्वारा प्रमाणित किया गया है, में विरोधाभास है। जोन द्वारा पत्रावली के पृष्ठ सं. 46 पर 41 अंकित क[illegible] भिजवाया गया है। अतः उक्त मानचित्र को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट एवं प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में जोनल [illegible] ना की 48 मीटर		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

सडक पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित आशादीप ग्रीन व दक्षिण दिशा में नेहरू एनक्लेव योजना में 220 केवी एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को सैटबेक का भाग मानते हुए अनुमोदन किया गया है। राज्य सरकार के पत्र दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 220 केवी की एचटी लाईन के 18.6 मीटर सेफ्टी कोरिडोर के पश्चात् 9–9 मी की सडक रखे जाने का प्रावधान है। भवन विनियम 2020 के अनुसार 48 मीटर सडक पर न्यूनतम 9 मीटर सैटबेक रखे जाने का प्रावधान है। अतः 220 केवी एचटी लाईन के नो–कंस्ट्रक्शन जोन के पश्चात् सेफ्टी कोरीडोर में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को जोन प्रस्ताव अनुसार सैटबेक के रूप में रखे जाने के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोनल विकास योजना में मास्टर प्लान शाखा द्वारा 48 मीटर चौडी सडक को हरें रंग से दर्शाया गया है। उक्त हरी भू–पट्टी को सडक के रूप में माने जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का खसरा सुपरइम्पोज मानचित्र अनुसार भूमि का अल्प भाग कब्जे से बाहर स्थित है। उक्त भूमि को छोडते हुए लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट एवं प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित आशादीप ग्रीन व दक्षिण दिशा में नेहरू एनक्लेव योजना में वर्तमान प्रचलित नियमानुसार 220 केवी एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में प्रस्तावित नो–कंस्ट्रक्शन जोन के पश्चात् प्रस्तावित 9 मीटर सडक को सैटबेक का भाग मानते हुए अनुमोदन किया गया है। राज्य सरकार के पत्र दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 220 केवी की एचटी लाईन के 18.6 मीटर सेफ्टी कोरिडोर के पश्चात् 9–9 मी की सडक रखे जाने का प्रावधान है तथा प्रचलित भवन विनियम 2020 के अनुसार 48 मीटर सडक पर न्यूनतम 9 मीटर सैटबेक रखे जाने का प्रावधान है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि की ओर प्रस्तावित 48 मीटर सडक पर पूर्व अनुमोदित योजना नेहरू एनक्लेव योजना अनुमोदित है, जिसमें भी उक्त भाग में सडक कायम नही की गई है, किन्तु वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा आदेश जारी किये गये है। अतः समिति द्वारा 220 केवी की एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में प्रस्तावित नो–कंस्ट्रक्शन जोन के पश्चात् 9 मीटर चौडी सडक कायम करने हेतु उक्त भाग में आ रही भूमि को सडक हेतु छोडते हुए शेष भाग पर विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04, 05 व 06 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल पट्टा के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **220 केवी एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में प्रस्तावित नो–कंस्ट्रक्शन जोन के पश्चात् प्रस्तावित 9 मीटर सडक में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जावे।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर भूमि को जविप्रा के पक्ष में छोडते हुए लीजडीड जारी की जावें।**
3. **48 मीटर सडक मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
4. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में अग्र भाग में 9 मीटर एवं शेष सभी ओर 6–6 मीटर सैटबेक कायम किये जावें।**
7. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
8. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो देय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–04 (364/22.08.2024)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरंग सिंह पुत्र श्री मदनलाल द्वारा ग्राम खटवाडा तहसील सागांनरे, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.3470 हैक्ट. में आवासीय योजना "खटवाड़ा रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ. सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरगं सिंह पुत्र श्री मदनलाल</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम खटवाडा तहसील सागांनरे , जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.3470 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>1432/837</td><td>0.3470</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>1432/837</td><td>0.3470</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td>कुल रकबा 0.3470 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 खटवाडा तहसील सागांनरे , जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.3470 हैक्ट भूमि की 90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 को वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरंग सिंह पुत्र श्री मदनलाल के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी मे वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय योजना</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 नही।</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">प्लाटेड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले –आउट /प्लाटेड ले –आउट /ले–आउट संशोधन/ मुख्यमत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">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 यू–2 HIZ में आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जानेल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="2">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नही।</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		—
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यमू –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 कमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र मे स्थित राजस्व ग्रामो 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 होगे। "	—
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 रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बी.आर.वी. दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं प्रस्तावित योजना के चारो तरफ पूर्व में अनुमोदित योजना/एकल पट्टे जारी है। जिससे लैण्डलॉक की स्थिति उत्पन्न होती 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 रिपोर्ट अनसुार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण मेंटाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (71/सी)

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	2155.40	62.81
2.	इन्फार्मल	36.00	01.05
3.	पार्किंग	126.18	3.68
	A पार्ट योग	**2317.58**	**67.54**
4.	पार्क	173.53	5.06
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.01	1.46
6.	मोबाईल टॉवर	10.04	0.29
7.	पी.यू.	10.00	0.29
8.	योजना सडक	870.22	25.61
	B पार्ट योग	**1113.80**	**32.46**
	A पार्ट + **B** पार्ट कुल क्षेत्रफल	**3431.38**	**100**
	कब्जे से बाहर भूमि	**38.62**	**00**
	90–ए आदेश अनुसार आवेदित	**3470.00**	**100**

27.	ले आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नही।	नियमानुसार है।	71
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

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

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

प्रकरण को अनुमोदन हेतु बीपीसी एलपी की 359वीं बैठक दिनांक 16.07.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गयाः–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया की प्रश्नगत योजना को पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना वीआरवी दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सडक से पहुँच प्राप्त होती है। प्रश्नगत योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना के विकासकर्ता समुह एक ही होने के क्रम में प्रस्तुत योजना पूर्व की अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप मे प्रस्तुत ना करते हुए पृथक से नवीन योजना प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार अनुमोदित योजना को सम्मिलित करते हुये प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्टे से अधिक का हो जाता है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना की भूमि पर 2 हैक्ट से कम के प्रावधानुसार योजना प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा प्रकरण को स्वीकृत करते हुये [illegible] उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे सम्मिलित मूल योजना के क्षेत्रफल की गणना के आधार पर [illegible] योजना मे नियमानुसार 10 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान प्रस्तावित करते हुये संशोधित मानचित्र [illegible] कर आगामी बैठक मे प्रस्तुत किया जावे।"

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्न निवेदन किया गया हैः—

"ग्राम खटवाडा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्टेयर, कुल किता 1, कुल रकबा 0.3470 हैक्टेयर भूमि सम्पूर्ण को जविप्रा जयपुर को आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु समर्पित कर (भू–उपयोग रूपान्तरित करवाकर) उक्त भूमि पर आवासीय योजना विकसित करने हेतु जविप्रा, जयपुर के समक्ष आवेदन किया गया।

यह कि जविप्रा, जयपुर की दिनांक 16.07.2024 को बीपीसी–एलपी की बैठक संख्या 359 के एजेन्डा संख्या 9 में हमारे द्वारा प्रस्तुत उक्त आवेदन पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि "समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया की प्रश्नगत योजना को पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना वीआरबी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सडक से पहुँच प्राप्त होती है। प्रश्नगत योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना के विकासकर्ता समुह एक ही होने के क्रम में प्रस्तुत योजना पूर्व की अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में प्रस्तुत ना करते हुए पृथक से नवीन योजना प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार अनुमोदित योजना को सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्टे. से अधिक का हो जाता है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना की भूमि पर 2 हैक्टे. से कम के प्रावधानुसार योजना प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा प्रकरण को स्थगित करते हुए जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में सम्मिलित मूल योजना के क्षेत्रफल की गणना के आधार पर प्रश्नगत योजना में नियमानुसार 10 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान प्रस्तावित करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।"

यह कि उक्त निर्णय के सम्बन्ध में लेख है कि हमारी उक्त भूमि खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्टेयर, कुल किता 1, कुल रकबा 0.3470 हैक्टेयर भूमि सम्पूर्ण जो कि मैसर्स किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी के स्वामित्व की जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना वीआरबी द गोल्डन सिटी के समीप स्थित है। हमारी उक्त भूमि जिसका स्वामित्व वीआरबी डवलपर्स एलएलपी के पास है। चूंकि उक्त आवासीय योजना वीआरबी द गोल्डन सिटी एवं हमारी उक्त भूमि खसरा नम्बर 1432/837 का स्वामित्व पृथक पृथक है।

अतः श्रीमान से निवेदन है कि हमारे द्वारा प्रस्तुत उक्त नवीन आवासीय योजना आवेदन को स्वीकार करते हुए अग्रिम कार्यवाही करते हुए ग्राम खटवाडा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्टेयर, कुल किता 1, कुल रकबा 0.3470 हैक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना "खटवाडा रेजीडेन्सी" को अनुमोदित करने की कृपा करें।"

उक्त प्रकरण में प्रस्तुत पत्र के क्रम में प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण पुनः बीपीसी एलपी की बैठक में निम्न विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार हैः—

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 109.1 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामोंकी आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम मे स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरो के मास्टर प्लानो में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नही किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र मे आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगे।"
   नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार "मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पटट्ी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"
   प्रश्नगत योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम खटवाडा तहसील सांगानरे जिला जयपुर के खसरा 664 गै.मु. आबादी से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना के उत्तर दिशा में अनुमोदित आवासीय एकल पट्टा, दक्षिण दिशा में जविप्रा की सेज परियोजना, पश्चिम दिशा में अनुमोदित आवासीय योजना वीआरवी दी गोल्डन सिटी सृजित है। प्रस्तावित योजना के चारो तरफ अनुमोदित योजनाऐं होने के कारण 12 मीटर पहुच मार्ग उपलब्ध नहीं होता है। प्रस्तावित योजना को वीआरवी दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध होता है।
   नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार वि[illegible] में "पहुच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर" 40 फीट (12 मीटर) से पहुच [illegible] नही होता ऐसे प्रकरणों में सम्बन्धित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा। [illegible] पहुच मार्ग की

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

चौड़ाई 30 फीट (9 मीटर) से कम नही होगी। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश जारी किये जा चुके है। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में वीआरवी दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को डेडएण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। योजना में सुगम संचालन हेतु भूखण्ड सं. 11 को विलोपित करते हुए पार्क के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 3 मीटर लेन व भूखण्ड सं. 11 में से भूमि लेते हुए 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा की सेज योजना अनुमोदित है। जिसमें आवेदित भूमि के खसरा संख्या 1432/837 का कुछ भाग 38.62 वर्गमीटर आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट प्लान अनुसार ओवरलेपिंग हो रहा है। जिसे आवेदक द्वारा मानचित्र में कब्जे से बाहर दर्शित किया गया है तथा कब्जे से बाहर भूमि को योजना सीमा से बाहर रखते हुए क्षेत्रफल की गणना की गई है अतः प्रकरण में कब्जे से बाहर भूमि को छाड़ेते हुए मानचित्र अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एलपी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिगं मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. 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।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगे।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी की 359वीं बैठक दिनांक 16.07.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया है कि आवेदक वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरगं सिंह पुत्र श्री मदनलाल है तथा साथ लगती हुई योजना वीआरबी द गोल्डन सिटी के खातेदार मैसर्स किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी है। अतः प्रश्नगत भूमि का आवेदक व प्रश्नगत भूमि के साथ लगती हुई भूमि के आवेदक पृथक–पृथक है। अतः प्रश्नगत योजना को वीआरबी द गोल्डन सिटी का एक्सटेशन माना जाना उचित नही होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण राजस्व ग्राम खटवाडा तहसील सांगानरे जिला जयपुर के खसरा 664 गै.मु. आबादी से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 के क्रम में प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि चारों ओर से पूर्व अनुमोदित योजना/एकल भूखण्ड के मध्य में स्थित है एवं प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.11.2016 के क्रम में उक्त भूमि को लैण्ड–लॉक स्थिति मानते हुए 9 मीटर सडक से पहुँच को मान्य किया जाना उचित होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 05 व 06 को मान्य करते हुये केवल कब्जाशुदा भूमि का ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "खटवाड़ा रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को डेड–एण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। योजना में पार्क, भूखण्ड सं. 11 व फुटकर व्यावसायिक के मध्य सुगम संचालन हेतु सडक को Cul-de-sac के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त के क्रम में हो रहे संशोधन का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन करवाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **कब्जे के बाहर की भूमि को जविप्रा के हित में संरक्षित कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एलपी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिगं मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की [illegible]**
6. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार [illegible] होंगे।**
7. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल [illegible] से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार [illegible] उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**

Signature valid
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

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

एजेण्डा संख्याः—05 (364 / 22.08.2024)

विषयः— वीआरबी बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जयपुर एंव जगदीश नारायण पुत्र श्री छोटेलाल, भारती भाटी पत्नी श्री दिनेश राम द्वारा ग्राम खटवाडा तहसील सागांनरे, जिला जयपुर के खसरा नम्बरान कुल किता 28 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. में आवासीय योजना "वीआरबी एलाईट पार्क" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	वीआरबी बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. पंजीकृत कार्यालय प्रथम तल, 30 श्रीराम विहार विस्तार, मान्यावास, न्यू सांगानेर रोड़, जयपुर एंव जगदीश नारायण पुत्र श्री छोटेलाल जाति बलाई सा. सिरसी, भारती भाटी पत्नी श्री दिनेश राम जाति बलाई, निवासी—सोडाला, जयपुर।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम हरचन्दपुरा बास देवलिया तहसील सांगानेर तहसील सांगानेर जिला जयपुर खसरा नं. 839 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 850 रकबा 0.05 हैक्ट., खसरा नं. 1066 / 853 रकबा 0.7224 हैक्ट., खसरा नं. 856 रकबा 1.37 हैक्ट., खसरा नं. 834 रकबा 0.17 हैक्ट., खसरा नं. 852 रकबा 0.16 हैक्ट, खसरा नं. 973 / 858 रकबा 0.4160 हैक्ट., खसरा नं. 975 / 858 रकबा 2.74 हैक्ट., खसरा नं. 974 / 858 रकबा 0. 5640 हैक्ट., खसरा नं. 1033 / 841 रकबा 0.500 हैक्ट., खसरा नं. 1043 / 840 रकबा 0.0350 हैक्ट., खसरा नं. 1044 / 846 रकबा 0.0775 हैक्ट., खसरा नं. 1032 / 841 रकबा 0.4381 हैक्ट., खसरा नं. 1042 / 840 रकबा 0.0450 हैक्ट.,खसरा नं. 1047 / 849 रकबा 0.0200 हैक्ट.,खसरा नं. 1031 / 841 रकबा 0.3194 हैक्ट., खसरा नं. 1039 / 838 रकबा 0.0837 हैक्ट., खसरा नं. 1046 / 849 रकबा 0.1000 हैक्ट., खसरा नं. 1038 / 838 रकबा 0.2188 हैक्ट., खसरा नं. 1041 / 821 रकबा 0.1969 हैक्ट., खसरा नं. 1037 / 838 रकबा 0.3775 हैक्ट., खसरा नं. 1040 / 821 रकबा 0.2131 हैक्ट.,खसरा नं. 1060 / 836 रकबा 0.1826 हैक्ट., खसरा नं. 837 रकबा 0. 1688 हैक्ट., खसरा नं. 841 / 875 रकबा 0.0900 हैक्ट., खसरा नं. 1047 रकबा 0.1700 हैक्ट., खसरा नं. 848 रकबा 0.2200 हैक्ट., खसरा नं. 851 रकबा 0.2800 हैक्ट., कुल किता 28 कुल रकबा 10.00 हैक्ट.	—
3.	जमाबदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	(see below)	—

खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म
839	0.08	बारानी 2
850	0.05	बारानी 2
1066 / 853	0.7224	बारानी 2
856	1.37	बारानी 2
834	0.17	बारानी 2
852	0.16	बारानी 2
973 / 858	0.4160	बारानी 2
975 / 858	2.74	बारानी 2
974 / 858	0.5640	बारानी
1033 / 841	0.5000	2

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

			1043 / 840	0.0350	बारानी 2	
			1044 / 846	0.0775	बारानी 2	
			1032 / 841	0.4381	बारानी 2	
			1042 / 840	0.0450	बारानी 2	
			1047 / 849	0.0200	बारानी 2	
			1031 / 841	0.3194	बारानी 2	
			1039 / 838	0.0837	बारानी 2	
			1046 / 849	0.1000	बारानी 2	
			1038 / 838	0.2188	बारानी 2	
			1041 / 821	0.1969	बारानी 2	
			1037 / 838	0.3775	बारानी 2	
			1040 / 821	0.2131	बारानी 2	
			1060 / 836	0.1826	बारानी 2	
			837	0.1600	बारानी 2	
			841 / 875	0.0900	बारानी 2	
			847	0.1700	बारानी 2	
			848	0.2200	बारानी 2	
			851	0.2800	बारानी 2	
			किता 28	10.00		
		90ए के पश्चात्	839	0.08	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			850	0.05		
			1066 / 853	0.7224		
			856	1.37		
			834	0.17		
			852	0.16		
			973 / 858	0.4160		
			975 / 858	[illegible]		
			974 / 858	[illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 [illegible]2:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

			1033/841	0.5000	
			1043/840	0.0350	
			1044/846	0.0775	
			1032/841	0.4381	
			1042/840	0.0450	
			1047/849	0.0200	
			1031/841	0.3194	
			1039/838	0.0837	
			1046/849	0.1000	
			1038/838	0.2188	
			1041/821	0.1969	
			1037/838	0.3775	
			1040/821	0.2131	
			1060/836	0.1826	
			837	0.1600	
			841/875	0.0900	
			847	0.1700	
			848	0.2200	
			851	0.2800	
			किता 28	10.00	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम हरचन्दपुरा बास देवलिया तहसील सांगानेर तहसील सांगानेर जिला जयपुर खसरा नं. 839 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 850 रकबा 0.05 हैक्ट., खसरा नं. 1066/853 रकबा 0.7224 हैक्ट., खसरा नं. 856 रकबा 1.37 हैक्ट., खसरा नं. 834 रकबा 0.17 हैक्ट., खसरा नं. 852 रकबा 0.16 हैक्ट., खसरा नं. 973/858 रकबा 0.4160 हैक्ट., खसरा नं. 975/858 रकबा 2.74 हैक्ट., खसरा नं. 974/858 रकबा 0.5640 हैक्ट., खसरा नं. 1033/841 रकबा 0.500 हैक्ट., खसरा नं. 1043/840 रकबा 0.0350 हैक्ट., खसरा नं. 1044/846 रकबा 0.0775 हैक्ट., खसरा नं. 1032/841 रकबा 0.4381 हैक्ट., खसरा नं. 1042/840 रकबा 0.0450 हैक्ट., खसरा नं. 1047/849 रकबा 0.0200 हैक्ट., खसरा नं. 1031/841 0.3194 हैक्ट., खसरा नं. 1039/838 रकबा 0.0837 हैक्ट., खसरा नं. 1046/849 रकबा 0.1000 [illegible] नं.			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

		1038/838 रकबा 0.2188 हैक्ट., खसरा नं. 1041/821 रकबा 0.1969 हैक्ट., खसरा नं. 1037/838 रकबा 0.3775 हैक्ट., खसरा नं. 1040/821 रकबा 0.2131 हैक्ट.,खसरा नं. 1060/836 रकबा 0.1826 हैक्ट., खसरा नं. 837 रकबा 0.1688 हैक्ट., खसरा नं. 1041/875 रकबा 0.0900 हैक्ट., खसरा नं. 1047 रकबा 0.1700 हैक्ट., खसरा नं. 848 रकबा 0.2200 हैक्ट., खसरा नं. 851 रकबा 0.2800 हैक्ट., कुल किता 28 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 15.07.2024 को वीआरबी बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. एंव जगदीश नारायण पुत्र श्री छोटेलाल के पक्ष में पारित किया गया।	
5.	90–ए/90–बी मे वर्णित प्रयोजन	आवासीय	—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	—
7.	आवेदित ले –आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नही।	अनुरूप है।	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले –आउट /प्लाटेड ले –आउट /ले–आउट संशोधन/ मुख्यमत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जानेल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर व 60 मीटर सडक से प्रभावित है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नही।		
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 आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही [illegible] दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व अधिक चौडी सडकों के [illegible] आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक [illegible] रखे	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

		जाने की पालना में आवेदित भूमि यू–2 भू–उपयोग में होने तथा प्रकरण में 30.00 व 60.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यमू –4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सेज पुर्नवास योजना ग्राम पालड़ी परसा एंव टीलावास की 12 मीटर सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनसुार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित योजना को जविप्रा की अनुमोदित आवासीय योजना अनुमप विहार की 12 मीटर व 9 मीटर सड़क से मिलान हो रहा है एंव सेज परियोजना की 12 मीटर सड़क से मिलान हो रहा है तथा निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्रीराम वाटिका की 60 मीटर सड़क से मिलान हो रहा है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (146/सी)

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	35112.54	50.08
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (आवासीय का 10 प्रतिशत)	3512.87	5.01
3.	रिटेल मय पार्किंग	1031.78	1.47
	पार्ट A योग (1 से 3)	**39657.19**	**56.56**
4.	पार्क	3539.58	05.05
5.	सुविधा	7010.95	10.00
6.	मोबाईल टॉवर	59.72	00.09
7.	एस.डब्ल्यू.एम.	51.53	00.07
8.	पी.यू.	10.00	00.01
9.	योजना की चालू 12 मीटर सड़क से प्रभावित	45.10	0.06
10.	योजना सडक	19734.70	28.16
	पार्ट B योग (4 से 10)	**30451.58**	**43.44**
	कुल योजना क्षेत्रफल पार्ट A + पार्ट B	**70108.77**	**100.00**
11.	जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर सड़क से प्रभावित खातेदार स्वामित्व सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	7472.68	25.00
12.	जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर सड़क से प्रभावित जविप्रा स्वामित्व सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड	5542.43	18.54
13.	जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	16876.12	56.46
	पार्ट C योग (11–13)	**29891.23**	**100.00**
	कुल क्षेत्रफल पार्ट A + पार्ट B + पार्ट C	**100000.00**	**500**

27.	ले आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नही।	नियमानुसार है।	146
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>–पत्रावली के पैरा 84/एन पर की गई है।

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास [illegible] मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है। संलग्न मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक [illegible] पश्चिम की ओर एवं 30 मीटर सडक उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित है। आवेदित [illegible] की सेज पूनर्वास योजना एवं निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्रीराम [illegible] में प्रश्नगत 60 मीटर सडक को नही दर्शाया गया है। योजना श्रीराम [illegible] प्रश्नगत [illegible] अलाईनमेंट भिन्न

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

दर्शित है, उक्त योजना का अनुमोदन वर्ष 2010 में किया गया था। जोनल विकास योजना के प्रस्तावित अलाईनमेंट से योजना श्रीराम वाटिका के आवासीय भूखण्ड एवं तीन फैसिलिटी भूखण्ड एवं सेज पूनर्वास योजना के भूखण्ड एवं पार्किंग हेतु प्रस्तावित भूमि प्रभावित होती है। जोन द्वारा उक्त भूखण्डों के आवंटन/लीजडीड के संबध में टिप्पणी नही की गई है। प्रकरण में प्रश्नगत 60 मीटर सडक के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदित भूमि पर प्रस्तावित 30 मीटर सडक उत्तर व दक्षिण दिशा में जविप्रा की अनुमोदित आवासीय योजना अनुपम विहार में निरन्तरता में प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत सडक के जोनल विकास योजना में प्रस्तावित अलाईनमेट से उत्तर दिशा में योजना अनुपम विहार का अनुमोदित हॉस्पिटल भूखण्ड, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड व तत्तपश्चात योजना के आवासीय भूखण्ड प्रभावित होते है एवं दक्षिण दिशा में जनसाथी योजना हेतु प्रस्तावित भूखण्ड एवं तत्पश्चात व्यावसायिक भूखण्ड प्रभावित होता है। उक्त सडक को योजना में प्रस्तावित किये जाने के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. 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 24 मीटर सड़क होना आवश्यक है। प्रकरण में बिन्दु संख्या 01 व 02 पर समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर सडक से प्रभावित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में विकासकर्ता द्वारा जविप्रा एवं खातेदार के मध्य 75:25 के अनुपात में भूखण्ड आरक्षित रखे गये है। विकासकर्ता द्वारा 60 मीटर सडक का अलाईनमेंट कमिटमेंट अनुसार रखते हुए सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में 30 मीटर व 60 मीटर सडको के जंक्शन पर जविप्रा हेतु सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान अनुसार 18 एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही किये जा सकते है। अतः उक्त के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि को सेज पुर्नवास योजना एवं जविप्रा की आवासीय योजना अनुपम विहार की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, किन्तु पत्रावली में संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र पर सुपर इम्पोजिशन कमिटमेंट व आवेदित भूमि मे Gap दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन स्तर से आवेदित भूमि की सीमा की पुनः जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना को जोन द्वारा कमिटमेंट के साथ अंकित नही किया गया है। प्रश्नगत योजना के उत्तरी दिशा में अनुमोदित अनुपम्प विहार योजना में अनुमोदित सडकों को समकोण में प्रस्तावित है किन्तु आवेदक द्वारा उक्त भाग में सडकों को कोणीय में प्रस्तावित की गई है। अतः इस भाग में भी सडक को अनुपम्प विहार योजना की सडकों से मिलाते हुए सीधा समकोण में मिलाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 व 60 मीटर सडक के सहारे प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्डों पर खातेदार के 25 प्रतिशत भूखण्ड जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर प्रस्तावित किया गया है एवं जविप्रा के सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड 60 मीटर पर प्रस्तावित किया गया है। जिसके क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. जविप्रा स्वामित्व के सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–48 पूर्व अनुमोदित योजना श्रीराम वाटिका के भूखण्ड से ओवर लैप हो रही है। अतः उक्त की जोन द्वारा पुनः जॉच कर मौके पर उपलब्ध भूमि पर ही भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत योजना के चारों ओर अनुमोदित योजनाऐं स्थित है। अतः प्रश्नगत भूमि का मौके पर उपलब्ध भूमि का सत्यापन करने के पश्चात् ही एवं मौके पर उपलब्ध हो रही भूमि का ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. भूखण्ड सं. एल–31 का क्षेत्रफल 75.00 वर्गमीटर से अधिक है। अतः उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 75 वर्गमीटर से कम प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र को लम्बाई में प्रस्तुत किया गया है जिसके एक ओर 9 मीटर सडक एवं दूसरी ओर 12 मीटर सडक प्रस्तावित है। दोनो सडकों को 12 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. भूखण्ड सं. सी–56 को 30 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

14. भूखण्ड सं. 139 व 154 के मध्य से प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. आवेदक द्वारा 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को दो भाग में प्रस्तावित किया गया है। उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि को दो भाग में विभाजित कर सुविधा क्षेत्र एवं जन सुविधा का स्पष्ट अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

16. योजना के उत्तर–पश्चिमी भाग में सैक्टर व्यावसायिक पट्टी की भूमि सम्पूर्ण गहराइ मे आवेदित [illegible] भाग नही है। विकासकर्ता द्वारा उक्त भाग को एकजाई रूप से प्रस्तावित किया [illegible] स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

17. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईज[illegible] भूखण्ड प्रस्तावित किये

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

	गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 18. प्रकरण में आवेदित भूमि से जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर व 30 मीटर प्रस्तावित सडक गुजर रही है। अत : उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 19. प्रकरण में आवेदित भूमि में पार्क को नियमित आकार मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 20. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू किये गये है। 21. योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्डो पर पैरामीटर भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगे।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि चारों ओर से अनुमोदित योजनाओं के मध्य स्थित है। प्रश्नगत योजना पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा की सेज पूनर्वास योजना एवं निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्रीराम वाटिका सृजित है एवं पश्चिमी व दक्षिणी एवं उत्तरी के अल्प भाग में कुछ दूरी पर जविप्रा की अनुपम विहार योजना प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना को विद्यमान पहुॅच मार्ग पूर्व अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक से उपलब्ध है, किन्तु यू–2 क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में प्रस्तावित योजना को प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर चौडी सडकों से प्राप्त हो रहा है। उक्त के अतिरिक्त दोनो सडको को मौके पर केवल योजना में ही कायम किया जा सकता है। आस–पास की भूमि में दोनो सडकों को अधिकांश भाग में कायम नही किया गया है।

मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर व 60 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है। संलग्न मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पूर्व पश्चिम की ओर एवं 30 मीटर सडक उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा की सेज पूनर्वास योजना एवं निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्रीराम वाटिका सृजित है। सेज पुनर्वास योजनों में प्रश्नगत 60 मीटर सडक को नही दर्शाया गया है एवं योजना श्रीराम वाटिका में प्रश्नगत सडक का अलाईनमेंट भिन्न दर्शित है। उक्त योजनाऐं जोनल विकास विकास योजना से पूर्व की होने के क्रम में उक्त योजनाओं को कमिटमेंट माना जा सकता है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि वर्तमान में जोनल विकास येाजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के दो भाग में पूर्व अनुमोदित योजनाओं के भूखण्ड रिक्त है एवं किसी को बेचान नही किया गया है। अतः जोनल विकास येाजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक को कायम किये जाने के क्रम में उक्त योजना में संशोधन किया जा सकता है, किन्तु जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक को जविप्रा की सेज पूनर्वास योजना में कायम किया जाना संभव नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 60 मीटर प्रस्तावित सडकों के सहारे दोनो ओर प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी पर आवेदक द्वारा स्वयं की पेटे 25 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक की ओर प्रस्तावित करते हुए सम्पूर्ण जविप्रा के पेटे सैक्टर व्यावसायिक भू–भाग को 60 मीटर सडक पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अल्प भाग खसरा नं. 1067/853 वर्तमान में अन्य खातेदार के नाम दर्ज है एवं उक्त सडक को पूर्ण रूप से कायम नही किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना के मध्य खसरा नं. 857 स्थित है, जो भी अन्य खातेदार के नाम दर्ज है एवं उक्त खसरें की भूमि मध्य स्थित होने के क्रम में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक को पूर्ण रूप से कायम किया जाना संभव नही है।

उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि चारों ओर अनुमोदित योजना स्थित होने के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में अनेक स्थानों पर ऑवरलैप की स्थिति हो रही है। जिस पर जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि पूर्व में मानचित्र जीआईएस आधारित तैयार नही होने के क्रम में उक्त योजनाओं के पैमाने स्पष्ट नही है। मौके पर प्रश्नगत योजना की भूमि आस–पास की योजनाओं से ऑवरलैप नही की रही है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 07, 09 से 15 व 17 से 19 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ केवल कब्जाशुदा भूमि पर ही आवासीय योजना "वीआरबी एलाईट पार्क" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत योजना में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर को कायम किये जाने हेतु जविप्रा की अनुमोदित योजना अनुपम विहार में हो रहे परिवर्तन/संशोधन हेतु जोन द्वारा पृथक से प्रस्ताव तैयार कर उक्त प्रस्ताव का अनुमोदन जविप्रा स्तर पर गठित पीडब्ल्यूसी समिति द्वारा करवाया जावें। ... स्तर पर की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

2. जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक को कायम किये जाने हेतु योजना के मध्य आ रही खसरा नं. 857 की भूमि (जो की जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है) को आवेदक द्वारा सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक को पूर्व कमिटमेंट के अनुसार कायम किया जावें एवं उक्त का पृथक से जोनल विकास योजना में अंकन करवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के चारों ओर स्थित कमिटमेंट के क्रम में प्रश्नगत भूमि का मौका स्थिति के अनुसार पुनः सत्यापन करने के पश्चात् ही एवं मौके पर उपलब्ध हो रही भूमि का ही मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि को सेज पुर्नवास योजना एवं जविप्रा की आवासीय योजना अनुपम विहार की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, किन्तु पत्रावली में संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र पर सुपर इम्पोजिशन कमिटमेंट व आवेदित भूमि मे gap दर्शित है। अतः 12 मीटर पहुँच मार्ग की पूर्ण सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. योजना के उत्तरी दिशा में अनुमोदित अनुपम विहार योजना में अनुमोदित सडकों को समकोण में प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा उक्त भाग में सडकों को कोणीय में प्रस्तावित की गई है। अतः इस भाग में भी सडक को अनुपम विहार योजना की सडकों से मिलाते हुए सीधा समकोण में मिलाया जावें।
7. जविप्रा स्वामित्व के सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–48 पूर्व अनुमोदित योजना श्रीराम वाटिका के भूखण्ड से ओवर लैप हो रही है। अतः उक्त की जोन द्वारा पुनः जॉच कर मौके पर उपलब्ध भूमि पर ही भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।
8. भूखण्ड सं. एल–31 का क्षेत्रफल 75.00 वर्गमीटर से अधिक है। अतः उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 75 वर्गमीटर से कम प्रस्तावित किया जावें।
9. योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र को लम्बाई में प्रस्तुत किया गया है जिसके एक ओर 9 मीटर सडक एवं दूसरी ओर 12 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि को नियमित आकार देते हुए एक भाग में ही प्रस्तावित किया जावें एवं प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि को दोनो ओर से 12 मीटर सडक उपलब्ध करवाई जावें।
10. प्रस्तावित योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को दो आयताकार प्लॉट में प्रस्तावित कर उन्हे सुविधा क्षेत्र एवं जन सुविधा के रूप में मानचित्र पर स्पष्ट अंकन किया जावें।
11. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 139 व 154 के मध्य से प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में 12 मीटर किया जावें।
12. जोनल विकास योजना की 60 एवं 30 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
13. योजना के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडकों में से एक सडक को योजना की उत्तरी से दक्षिणी सीमा तक 12 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
14. प्रस्तावित योजना में पार्क को नियमित आकार मे रखा जावें।
15. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
16. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
17. 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।
18. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हों) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (364/22.08.2024)</u>

विषयः– श्री चौथमल अहीर पुत्र श्री बालूराम अहीर द्वारा ग्राम सिरसी तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 2317/1997 रकबा 0.1265 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.1265 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 347वीं बैठक दिनांक 05.03.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिये गयेः–

समिति का निर्णयः–

"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा [illegible] किया गया कि प्रस्तावित भूखण्ड का खसरा एवं पूर्व अनुमोदित योजना सिग्नेचर होम्स का खसरा संख्या 1997/2 एक दूसरे से लगते हुये स्थित है। [illegible] अनुसार मौके पर [illegible] एवं सिग्नेचर होम्स योजना के मध्य 2.89 मीटर से 321 मीटर चौडाई मे सडक दर्शित है किन्तु जोन द्वारा उक्त सडक का वर्तमान मे [illegible] ने का उल्लेख किया गया है। सिग्नेचर होम्स योजना पूर्व की अनुमोदित है एवं उक्त सडक अनुमोदित योजना [illegible] है। [illegible] पर उपरोक्त वर्णित सडक विद्यमान है। पूर्व मे भी इस सडक के मार्गाधिकार पर निर्णय लिये जाने [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना के आस–पास की भूमि विकसित होने के क्रम मे 30 फीट सडक को पहुंच मार्ग के रूप में मानते हुये धारा 90ए की कार्यवाही को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रस्तावित भूखण्ड का खसरा एवं पूर्व अनुमोदित योजना सिग्नेचर होम्स के मध्य मौके पर स्थित लगभग 3 मीटर सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 9 मीटर कायम किया जावें ।
2. बिन्दु संख्या 1 पर प्रस्तावित 9 मीटर सडक हेतु आवेदक की भूमि की ओर से सडक हेतु भूमि समर्पित करवाई जावें, ताकि 9 मीटर सडक कायम की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें ।
3. आवेदक से 9 मीटर सडक हेतु भूमि निःशुल्क सडक हेतु जविप्रा के नाम समर्पित करवाई जावें, एवं तत्पश्चात् ही प्रकरण मे आगामी कार्यवाही की जावें ।
4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।"

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्नलिखित टिप्पणी प्रस्तुत की गईः–

1. प्रार्थी को बीपीसी–एलपी की बैठक में प्रस्तावित भूखण्ड एवं पूर्व अनुमोदित योजना सिग्नेचर होम्स के मध्य मौके पर स्थित लगभग 3 मीटर सड़क का मार्गाधिकार न्यूनतम 9 मीटर कायम करने का निर्णय स्वीकार नहीं है। . क्योंकि मौके पर न तो कोई सड़क है एवं न ही उक्त सड़क अनुमोदित योजना सिग्नेचर होम्स का भाग है। इसलिए प्रार्थी के उक्त भूखण्ड में सड़क निर्माण का कोई औचित्य नहीं है।
2. प्रार्थी के भूखण्ड में पूर्व अनुमोदित योजना सिग्नेचर होम्स की दक्षिण दिशा में लगती सड़क एवं पूर्व दिशा में लगती दो तरफ सड़कों से प्रवेश है तथा सिग्नेचर होम्स के भूखण्डों के लिए भी सड़क निर्मित है। अतः प्रस्तावित सड़क की कोई उपयोगिता नहीं है।
3. प्रार्थी 6 मीटर सड़क हेतु भूमि समर्पित करने से सहमत नहीं है। बल्कि प्रार्थी का आपसे निवेदन है कि मौके पर स्थित लगभग 3 मीटर भू–पट्टी जो राज्य सरकार की है जयपुर विकास प्राधिकरण अपनी न्यूनतम आरक्षित दर पर प्रार्थी को आवंटित कर खसरा नं. 2317/ 1997 का आवासीय एकल पट्टा जारी करने हेतु अपनी अनुशंसा बीपीसी –एलपी को भिजवाने की कृपा करे।
4. कृपया बीपीसी – एलपी को वास्तविक स्थिती से अवगत करवाने हेतु जोन–12 के सहायक नगर नियोजक एवं कनिष्ट/ सहायक अभियन्ता से मौके का मुआयना करवाकर उचित एवं सकारात्मक अनुशंसा सहित खांचा पट्टी को आरक्षित दर पर प्रार्थी को आंवटित कर एकल पट्टे की अभिस्वीकृति हेतु पत्रावली पुनः बीपीसी –एलपी को प्रषित करने का श्रम करें।

अतः जोन द्वारा प्रस्तुत आवेदक के प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण पूर्व में लिए निर्णय पर पुनः विचार हेतु समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली, पूर्व में बीपीसी एलपी की 347वीं बैठक दिनांक 05.03.2024 में प्रश्नगत प्रकरण हेतु लिये गये निर्णय व प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा मौका स्थिति व उक्त क्षेत्र के सुगम संचालन के क्रम में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन को अमान्य करते हुए पूर्व में बीपीसी एलपी की 347वीं बैठक दिनांक 05.03.2024 में लिये गये निर्णय को यथावत कायम रखने का निर्णय लिया गया एवं जोन उपायुक्त को प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय अनुसार कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।

एजेण्डा संख्याः–07 (364/22.08.2024)

विषयः– श्री थानेश्वर जांगिड पुत्र रामरतन जांगिड, रामस्वरूप जांगिड पुत्र कन्हैयालाल जांगिड, रामरतन जांगिड पुत्र श्री कन्हैयालाल जांगिड निवासी वार्ड नं.–4, एन.एच.11 रामपुरा सीकर रोड, जयपुर द्वारा ग्राम रामपुरा तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 366, 367/2, 367/904, 367/905, 367/975, 384, 384/910, 386, 386/914 किता 09 कुल रकबा 1.81 हैक्ट. भूमि पर औद्योगिक(नॉन पॉल्यूटिंग) एकल पट्टा प्रयोजन का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम	श्री थानेश्वर जांगिड पुत्र रामरतन जांगिड, रामस्वरूप जांगिड पुत्र कन्हैयालाल जांगिड, रामरतन जांगिड पुत्र श्री कन्हैयालाल जांगिड	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम रामपुरा तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 366, 367/2, 367/904, 367/905, 367/975, 384, 384/910, 386, 386/914 किता 09 कुल रकबा 1.81 हैक्ट.	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			366	0.01	गै.मु	
			367/2	0.41	चाही–1, जाव	
			367/904	0.04	चाही 1जांव 1	
			367/905	0.09	चाही 1जांव 1	
			367/975	0.04	चाही 1जांव 1	
			384	0.45	बारानी 1	
			384/910	0.07	बारानी 1	
			386	0.53	चाही 1 जाव 1	
			किता 09	कुल रकबा 1.81 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	366	0.01	औद्योगिक **(नॉन पॉल्यूटिंग)** प्रयोजनार्थ	–
			367/2	0.41		
			367/904	0.04		
			367/905	0.09		
			367/975	0.04		
			384	0.45		
			384/910	0.07		
			386	0.53		
			किता 09	कुल रकबा 1.81 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम रामपुरा तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 366, 367/2, 367/904, 367/905, 367/975, 384, 384/910, 386, 386/914 किता 09 कुल रकबा 1.81 हैक्ट. भूमि की 90ए औद्योगिक प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 28.05.2024 को श्री थानेश्वर जांगिड पुत्र रामरतन जांगिड, रामस्वरूप जांगिड पुत्र कन्हैयालाल जांगिड, रामरतन जांगिड पुत्र श्री कन्हैयालाल जांगिड के पक्ष में पारित किया गया है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		" औद्योगिक"			–
6.	आवेदित उपयोग		" औद्योगिक"			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।			–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (एचआईजेड) दर्शित है।			–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (एचआईजेड) दर्शित है।			–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।			–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार [illegible] सेक्टर			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

		कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार यू–3 (एचआईजेड) भू–उपयोग औद्योगिक गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मैन सीकर रोड से बी.टी. 40 फीट रोड जाती है जिसके आगे राजस्व रास्ता से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में खसरा संख्या 367/903, 365/906, 386/913 किस्म गै.मु रास्ता स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (96/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	औद्योगिक एकल पट्टा क्षेत्रफल	15416.88	86.88
2.	रोड (प्रस्तावित 18 मीटर रोड)	1697.23	09.56
3.	एरिया नोट पजेशन	630.27	03.55
	कुल क्षेत्रफल	17744.38	100.00
	लैण्ड लॉस एरिया (राजस्व मानचित्र)	355.62	
	90ए अनुसार क्षेत्रफल	18100.00	
	5 प्रतिशत क्षेत्रफल	770.84	

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।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 50/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत निम्ननुसार उल्लेख किया गया हैः–

"non polluting eco-friendly industries (area not less than 1.0 Ha.) may be consider[illegible] statutory committee. Any other category of industry with the permission of Raj. State pollution [illegible] board with EIA."

प्रकरण में धारा 90–ए से पूर्व प्रकरण को बीपीसी–एलपी (*statutory committee*) के [illegible] नही किया गया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

		है। धारा 90ए के आदेश दिनांक 15.12.2023 को जारी है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों में किस प्रकार की नॉन पल्यूटिंग ईको–फ्रेन्डली उद्योग भूमि प्रस्तावित किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नही है। अतः उक्त धारा 90ए के आदेश को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	2.	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मेन सीकर रोड से ग्राम को जाने वाली 40 फीट बीटी रोड जो की मौके पर जविप्रा स्वामित्व का खसरा संख्या 145 किस्म गै.मु रास्ता (जविप्रा नाम दर्ज) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तुत सर्वे में उक्त सडक के दोनो ओर तारबंदी है व 4.5 से 5 मीटर चौडाई में ही सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत भूमि के मध्य से खसरा न 367/903, 365/906, 386/913 किस्म गै.मु रास्ता स्थित है। उक्त खसरें की भूमि सडक में प्रस्तावित होने के क्रम में अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर मार्गाधिकार किये जाने का उल्लेख है। उक्त खसरें तरमीम शुदा है एवं जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः उक्त खसरें के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं मार्गाधिकार में आ रही भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवया जाना प्रस्तावित है।
	3.	बिन्दु सं. 02 के निर्णय के क्रम में यदि 18 मीटर प्रस्तावित की जाती है उक्त स्थिति में आवेदक को बिन्दु सं. 02 में प्रस्तावित भूमि से पहुँच उपलब्ध हो रही है। अतः प्रस्तावित सडक मार्गाधिकार में आ रही भूमि को निःशुल्क समर्पित किये जाने एवं मौके पर सडक निर्मित होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के पहुँच मार्ग के संबंध में निम्न तथ्य प्रस्तुत किये गये है:– ***आवेदक द्वारा प्रस्तुत पी.टी सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के उक्त सडक पर विद्यामान भाग को कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा न 367/903, 365/906, 386/913 किस्म गै.मु रास्ता को ले–आउट मानचित्र मे 18 मी. प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पी.टी सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र में प्रश्नगत सडक मौके पर निर्मित दर्शित नही है। जोन द्वारा सलंग्न मानचित्र (पृष्ठ संख्या 136/सी) अनुसार प्रश्नगत सडक बिन्दु सं. ए व बी के मध्य 43 फीट की चौडाई में एवं बिन्दु सी व डी के मध्य 54 फीट की चौडाई में मौके पर उपलब्ध हैं।*** अतः बीपीसी एलपी द्वारा प्रस्तुत तथ्य को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	4.	प्रश्नगत भूमि के मध्य गुजर रही गैर मु. रास्ते की भूमि के क्रम में प्रश्नगत भूमि चार भाग में प्रस्तावित है। जिसमें से दो भाग में निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नही होने के क्रम में उक्त भाग को खुले क्षेत्र/सडक किनारें पार्किंग के रूप में प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5.	प्रश्नगत भूमि के मध्य गुजर रही गैर मु. रास्ते की भूमि के क्रम में प्रश्नगत भूमि चार भाग में प्रस्तावित है। उक्त भूमि के केवल दो भाग में ही निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त हो रहा है। उक्त चारों भागों का आवेदक द्वारा पृथक–पृथक बेचान या अन्य उपयोग में नही लिया जावेगा। सम्पूर्ण भूमि को एक भूमि के रूप में माना जावेगा एवं भविष्य में किसी भाग का बेचना/अन्य उपयोग में लिये जाने की स्थिति में प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन की कार्यवाही सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6.	प्रश्नगत धारा 90 के आदेश में खसरा नं 366 सम्मिलित है उक्त खसरा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु. दर्ज है, किन्तु उक्त खसरें के आकार गै.मु.चाह की भूमि के रूप में है एवं आवेदक द्वारा प्रस्तावित सडक में उक्त खसरें को सम्मिलित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि **18100.00 वर्गमीटर**. भूमि में से 630.27 **वर्गमीटर** भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त कब्जे से बाहर भूमि को छोडते हुए औद्योगिक एकल पट्टे के अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे 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.	जोन की रिपोर्ट एवं संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिट्मेंट दर्शित नही है। अतः आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट की जोन स्तर पर सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10.	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है, मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	12.	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
	13.	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	14.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम रीको 2018 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णय</u>:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मेन सीकर रोड से ग्राम को जाने वाली 40 फीट बीटी रोड जो की मौके पर जविप्रा स्वामित्व का खसरा संख्या 145 किस्म गै.मु रास्ता (जविप्रा नाम दर्ज) से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तुत

Signature valid
Digitally signed by
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

सर्वे में उक्त सडक के दोनो ओर तारबंदी है व 4.5 से 5 मीटर चौडाई में ही सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत भूमि के मध्य से खसरा न 367/903, 365/906, 386/913 किस्म गै.मु रास्ता स्थित है। उक्त खसरें की भूमि सडक में प्रस्तावित होने के क्रम में अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर मार्गाधिकार किये जाने का उल्लेख है किन्तु वर्तमान में उक्त भाग में सडक निर्मित नही है। उक्त के अतिरिक्त खसरा नं. 145 के साथ आवेदक के धारा 90ए शुदा भूमि का कब्जे से बाहर की भूमि स्थित है, जिससे आवेदक को वर्तमान में नियमानुसार 18 मीटर सडक पहुँच मार्ग उपलब्ध नही हो रही है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर किस प्रकार की नॉन पल्यूटिंग ईको–फ्रेन्डली उद्योग स्थापित करना चाहता है, के संबंध में भी स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा अवगत करवाये गये तथ्य भी स्पष्ट नही है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि को मास्टर प्लान के डीपीसीआर के अनुसार न्यूनतम पहुँच मार्ग 18 मीटर उपलब्ध नही होने व नॉन पल्यूटिंग उद्योग के संबंध में सूचना स्पष्ट नही होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया। प्रकरण में नियमानुसार 18 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने एवं नॉन पल्यूटिंग ईको–फ्रेन्डली उद्योग की स्पष्ट अभिशंषा होने की स्थिति में पुनः विचारार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु आवेदक स्वतंत्र है।

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (364/22.08.2024)</u>

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

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

1. निजी खातेदारी की योजना विनायक सिटी के विकासकर्ता द्वारा योजना में दर्शित उत्तर की तरफ 80फीट चौडी रोड को सेक्टर प्लान के अनुसार रखने तथा जोनल प्लान 11बी में दर्शित उक्त 80 फीट चौड़ी सड़क के एलाईगेन्ट में परिवर्तन कर सेक्टर प्लान अनुसार रखने बाबत् प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. उक्त आवासीय योजना का अनुमोदन बीपीसी एलपी की 145 वीं बैठक दिनांक 05.02.10 व 154वीं दिनांक 181010 में अनुमोदित किया गया। (प्रति सलंग्न पृष्ठ स. 14/सी)
3. उक्त आवासीय योजना का अनुमोदन तत्समय लागू सेक्टर प्लान 48 49 में दर्शित सेक्टर सड़को के एलाईमेन्ट के अनुसार अनुमोदन किया गया।
4. जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 14.02.2022 के अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत तैयार जोनल विकास योजनाओं की सड़को में संशोधन किये जाने के संबंध में, के बिन्दु स. 1 **ऐसे कमिटमेन्ट जिन्हे जोनल विकास योजना पर नहीं दर्शाया गया है, या त्रुटिवश रह गया है** "इस प्रकार के प्रकरणो में जोन द्वारा किये गये कमिटमेन्ट का जोन स्तर पर परीक्षण किया गया :
   i. प्रकरण में उक्त 80फीट सैक्टर सड़क पर विनायक सिटी योजना के पूर्वी दिशा में जविप्रा द्वारा वर्ष 2011 में प्रेस्टीज गार्डन विस्तार योजना अनुमोदित की गई है।
   ii. योजना का कैम्प आयोजित कर भूखण्डधारियो को जविप्रा द्वारा लीजडीड जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार मौके पर योजना का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण कर लिया गया है।
   iii. आवासीय योजना में दर्शित 80 फीट चौडी रोड (सेक्टर प्लान अनुसार) पर दर्शित भूखण्ड संख्या ए 114, ए 115, ए 135, ए 136 की लीजडीड जविप्रा द्वारा 80फीट चौडी रोड दर्शाते हुए जारी की जा चुकी है। मौके पर उक्त भूखण्डो पर बाउण्ड्रीवॉल निर्मित है।
   iv. आवासीय योजना में दर्शित उक्त रोड वर्तमान में निर्मित नहीं है।
5. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार, मास्टर प्लान 2025 एवं जेडीपी 11बी में दर्शित उक्त 24मीटर सड़क में भी भिन्नता दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त सुपरइम्पोज मानचित्र के अनुसार उक्त योजना के निम्न भूखण्ड प्रभावित है
   (अ) मास्टर प्लान 2025 में दर्शित एलाईमेन्ट के अनुसार भूखण्ड स. ए. 114 ए 115, ए 135, ए 136,बी 1, बी / 32, बी 33, बी 34, बी 51 से बी 54, बी 69 से बी 72, बी 91 से बी 93. एफ 17 एक 20, एफ 25 से एफ 27. एफ 52 से एक 54 (कुल 29 भूखण्ड) (प्रति सलग्न पृष्ठ सं. 11 / सी)
   (ब) जेडीपी 11बी में दर्शित एलाईमेन्ट के अनुसार : भूखण्ड सं. ए 113 से ए 116, ए 133 से ए 137, बी 1 से बी 4, बी 30 से बी 35 बी 50 से बी 55, बी 69 से बी 71, बी 72बी, बी 72सी, बी 72डी, बी 73, बी 91 से बी 93, बी 96 से बी 99, एफ 18 से एफ 20, एफ 23 से एफ 26. एफ 52 से एफ 55 (कुल 50 भूखण्ड) (प्रति सलग्न पृष्ठ सं. 11/सी)
6. पत्रावली में सलंग्न जोनल प्लान 11बी पर सुपरइम्पोज अनुमोदित मानचित्र [illegible] पी.टी. सर्वे के अनुसा[illegible]ल प्लान में दर्शित प्रश्नगत 80 फीट रोड की लम्बाई बिन्दु सं. ए से बिन्दु सं. बी त[illegible] से मिलती है, जिसकी लम्बाई लगभग 1064.00 मी. है। विनायक सिटी योज[illegible] पर कमीमेन्ट की लम्बाई लगभग 448.10 मी. है। (प्रति सलंग्न पृष्ठ से [illegible])

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

7. गूगल इम्पोज पर सुपरइम्पोज पी.टी. सर्वे के अनुसार योजना के पश्चिम दिशा में अनुमोदित मानचित्र (सेक्टर प्लान) के अनुसार रोड की भूमि रिक्त है। सेक्टर रोड एलाईमेन्ट के अनुसार वर्तमान में लगभग 11 गैर अनुमोदित निर्माण पूर्ण / आंशिक निर्मित है। (प्रति सलंग्न पृष्ठ स. 10/सी) **जोन के प्रस्ताव –** *1. प्रश्नगत 24मीटर सडक को अनुमोदित (सैक्टर प्लान के अनुसार) मानचित्र अनुसार रखने पर जविप्रा द्वारा किये गये कमिटमेन्ट आवासीय योजना विनायक सिटी के भूखण्ड यथावत रहते है।* *2. अतः उक्त जोनल विकास योजना 11वी में दर्शित प्रश्नगत 24मीटर रोड का एलाईमेन्ट सेक्टर प्लान की सडक/कमिटमेन्ट के अनुसार रखे जाने की अभिशंषा सहित पत्रावली अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक मास्टर प्लान शाखा में भिजवायें जाने हेतु प्रस्तुत है।* *मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणीः–* *1. विनायक सिटी आवासीय योजना का अनुमोदन दिनांक 5–2–2010 को किया गया जिसमे प्रसंगत सड़क को सेक्टर प्लान 48–49 (दिनांक 22.06.2007 को अनुमोदित) की 80 फीट सड़क मानते हुए विनायक सिटी आवासीय योजना अनुमोदित की गयी।* *2. सेक्टर प्लान 48–49 (दिनांक 22.06.2007 को अनुमोदित) GIS आधारित बना हुआ नही है लेकिन सेक्टर प्लान में दर्शित Existing Roads के आधार पर उक्त सेक्टर प्लान को Superimpose करने पर प्रसंगत सडक को विनायक सिटी आवासीय योजना में सेक्टर प्लान 48–49 के अनुसार नही रखा गया है।* *3. जोनल विकास योजना–11बी में प्रसंगत सडक को सेक्टर प्लान 48–49 के अनुसार ही रखा गया है।* *4. मास्टर विकास योजना–2025 का अनुमोदन प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 को एजेण्डा संख्या–60.3 में किया गया, जिसमें यह उल्लेख है, जिन क्षेत्रों के सेक्टर प्लान बन गये है, उनमें स्थित भूखण्ड का परीक्षण सेक्टर प्लान के अनुसार ही किया जावे।* *5. विनायक सिटी आवासीय योजना दिनांक 5–2–2010 में अनुमोदित की गई थी, जिसकी 24 मीटर सड़क को जोनल विकास योजना–11बी (दिनांक 22.05.2018 को अनुमोदित) में कमिटमेंट के अनुसार नहीं दर्शाया गया है।* *6. चूंकि विनायक सिटी आवासीय योजना कमिटमेंट है। अतः उक्त कमिटमेंट के आधार पर प्रश्नगत सड़क मार्गाधिकार/अलाईनमेंट में संशोधन हेतु सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाना उचित होगा। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं मानचित्र अवलोकनीय है। जोन स्तर से उपरोक्त बिन्दुओ के क्रम में रिपोर्ट लिया जाना उचित होगा।* *जोनल विकास योजना–11बी पर अंकित नोट के बिन्दु संख्या–5 अनुसार जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान किया गया है।* *अतः प्रश्नगत सडक का alinment पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स को यथावत रखते हुए एवं शेष भाग को जोनल विकास योजना के अनुरूप ही रखा जाना उचित प्रतीत होता है।* अतः उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा पत्रावली, जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि विनायक सिटी आवासीय योजना वर्ष–2010 की अनुमोदित है एवं तत्समय जोनल विकास योजना व मास्टर विकास योजना अनुमोदित नही थी। उक्त योजना में सैक्टर विकास योजना के अनुसार 24 मीटर सड़क को रीको की सीमा से लगते हुए दर्शाई गई है एवं तदानुसार विनायक सिटी आवासीय योजना एवं वर्ष 2011 में प्रेस्टीज गार्डन विस्तार योजना अनुमोदित की गई है। समिति द्वारा जोनल विकास योजना–11बी पर अंकित नोट के बिन्दु संख्या–5 का अवलोकन किया गया जिसमें निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः– *"जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान किया गया है।"* समिति द्वारा विचार विमर्श एवं विनायक सिटी आवासीय योजना के उत्तरी दिशा में दर्शित 80 फीट सडक के अलाईमेन्ट को कमिटमेन्ट मानते हुये उक्त सडक का अलाईन्मेंट सैक्टर विकास योजना के अनुसार मान्य करते हुए जोन उपायुक्त को उक्त अलाईमेन्ट को जोनल विकास योजना मे अंकित करने के निर्देश प्रदान किये गयें।

एजेण्डा संख्याः–09 (364/22.08.2024)

विषयः– श्री महेश कुमार जाजू निवासी ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर के द्वारा ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के ख.नं. 453/08 में जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी [illegible] प्लान (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. का आवासीय योजना मे अनुमोदन करने बाबत्।				जोन–12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु				
क्र. सं.	बिन्दु		विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री महेश कुमार जाजू निवासी ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के ख.नं. 453/08 किता 1 में से रकबा 11148.54 व.मी. में से अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>–</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td rowspan="2">–</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के ख.नं. 453/08 किता 1 में से ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा बी क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी है। आवेदक श्री महेश कुमार जाजू निवासी ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">कलक्टर महोदय के आदेश दिनांक 02.07.2003 को कमांक राजस्व–18 बी(9) 2003/आर/7336 द्वारा संपरिवर्तन भूमि में जविप्रा द्वारा ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>10.</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>11.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>13.</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>14.</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 यू–1 दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–1 दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="3">सेक्टर प्लान–71 के अनुसार मुख्य रोड की चौडाई 100 फीट पर ग्रुप हाउसिंग प्लाट (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. की लीजडीड जारी की गई है। जिससे विकासकर्ता द्वारा 442.83 व.मी. भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की गई।</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।</td></tr>
<tr><td>19.</td><td colspan="2">सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>20.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान</td><td colspan="3" rowspan="2">आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>21.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td colspan="7">पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>22.</td><td colspan="2">विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट</td><td colspan="3">आवेदित भूमि मैन कालवा[illegible]</td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Pr[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

23.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्य मान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्य मान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	अन्दर 100 फीट सडक पर स्थित है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
24.	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।	—
25.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
26.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
27.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	—	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
28.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
29.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (122 /सी)**		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

क.स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1	**आवासीय**	**3427.46**	**66.61**
2	**रिटेल कॉमर्शियल**	**174.11**	**03.38**
3	**पार्क**	**267.97**	**05.21**
4	**सोलिड वेस्ट डिस्पोजल**	**50.00**	**00.97**
5	**टेलिकॉम टावर**	**10.00**	**00.19**
6	**रोड**	**1216.21**	**23.63**
—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—		**5146.15**	**100.00**

30.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
31.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नविवि के आदेश दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 6 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार ईडब्ल्यूएस /एलआईजी के प्लाटों में समानुपात मे छूट चाही गई है।	—
32.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
33.	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।	—
34.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
35.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के नोटशीट पैरा 137/एन पर की गई है।		
36.	**प्रकरण के विचारणीय बिन्दु :–** 1. जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में कलक्टर महोदय के आदेश दिनांक 02.07.2003 को क्रमांक राजस्व–18 बी(9) 2003/आर/7336 द्वारा संपरिवर्तन भूमि में जविप्रा द्वारा ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई थी। उक्त संपरिवर्तन आदेश खसरा नं. 453/[illegible] कुल [illegible]3.00 [illegible] भूमि हेतु जारी किये गये है। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा उक्त संपरिवर्तन भूमि पर केवल खसरा नं. 453/8 [illegible] एक योजना एवं दो एकल ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड अनुमोदित करवाये गये है। आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग [illegible] क्षेत्रफल 5146.76 व.मी. का उपविभाजन कर नियमानुसार आवासीय योजना [illegible] समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

	2. प्रकरण में आवेदित भूमि का जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को उपरोक्त हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा की लीजडीड जारी की गई। बीपीसी–बीपी शाखा के रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि की पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है। अतः जोन द्वारा उक्त के संबध में सुनिश्चितता पश्चात् अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की रोड 24 मीटर सडक से प्रभावित है, परन्तु पूर्व मे कमिटमेन्ट के आधार पर 30 मीटर सैक्टर रोड के आधार में संपरिवर्तन के समय सडक से प्रभावित भूमि को नि:शुल्क समर्पित करवाया गया है एवं उक्त 30 मीटर सडक पर योजना श्रीधर सिटी, मेहश वाटिका एवं संस्थानिक एकल पट्टा अनुमोदित है। अतः पूर्व कमिटमेंट के आधार पर आवेदित योजना 30 मीटर सैक्टर रोड पर प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत भूमि हेतु जारी संपरिवर्तन आदेश 2 हैक्ट. से अधिक भूमि के जारी है। उक्त भूमि का आंशिक भाग का पट्टा जारी है। आवेदक द्वारा उक्त पट्टा शुदा भूमि के क्षेत्रफल अनुसार 5 प्रतिशत पार्क की भूमि छोडते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना टाउनशिप पॉलिसी–2002 की पॉलिसी के अनुरूप वर्ष–2014 में 60 :40 के अनुपात में अनुमोदित की गई है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के अनुसार एकल भूखण्ड के उपविभाजन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुरूप किये जा सकते है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 70 : 30 के अनुपात में किया गया है जो कि टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुरूप है किन्तु जारी पट्टा एवं पूर्व जारी अन्य योजना एवं पट्टों का क्षेत्रफल 2 हैक्ट से अधिक है एवं किसी भी भाग में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि नही छुडवाई गई है। जोन द्वारा जारी एकल पट्टे पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाने का उल्लेख नही किया गया है। अतः सुविधा क्षेत्र के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि ख.नं. 453/08 किता 1 रकबा 12 बीघा 2 बिस्वा मे से जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड 1. ग्रुप हाउसिंग प्लाट (ए) क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. व 2. ग्रुप हाउसिंह प्लाट (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. में ड्राफ्ट सेक्टर प्लान–71 की प्रस्तावित 100 फीट सडक से प्रभावित होने वाली भूमि क्षेत्रफल 885.67 व.मी. का जविप्रा के पक्ष में नि:शुल्क समर्पित की गई है, जिसका प्रार्थी द्वारा मुआवजा नही लिया गया है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 6 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के प्लाटों में समानुपात में ग्रुप हाउसिंग प्लाट (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. में 442.83 व.मी. भूमि के अनुपात मे ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डो में छुट दिया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण पूर्व जारी पट्टे पर उपविभाजन का होने के क्रम में केवल जारी पट्टे के संबंध में ही कार्यवाही की जा रही है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों में छूट दिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड सं. 01 अंक से शुरू नही किया गया है। योजना को भूखण्ड सं. 301 से शुरू किया गया है। अतः योजना के भूखण्ड 01 से शुरू किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णय:–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 06 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ ग्रुप हाउसिंग प्लाट (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. का आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रस्तावित योजना में 12 मीटर सडक के साथ प्रस्तावित 3.05 मीटर की लेन को विलोपित किया जावें।**
2. **योजना में भूखण्ड सं. 01 से शुरू किया जावें।**
3. **पूर्व एकल पट्टे पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि ली गई है अथवा नही, इसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें एवं तत्पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **भूखण्ड सं. 315 व 316 के स्थान पर 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावे।**
5. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।**

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Prasad Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

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

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (364/22.08.2024)</u>

विषयः– श्री महेश कुमार जाजू निवासी ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर के द्वारा ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के ख.नं. 453/08 में जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी लीजडीड ग्रुप हाउसिंग प्लाट (ए) क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. का आवासीय योजना मे अनुमोदन करने बाबत्			जोन–12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री महेश कुमार जाजू निवासी ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के ख.नं. 453/08 किता 1 में से रकबा 11148.54 व.मी. में से अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा (ए) क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी है।	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	खसरा नं.: – ; क्षेत्रफल हैक्ट.: – ; किस्म: –	–
	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए के पश्चात	खसरा नं.: – ; क्षेत्रफल है0: – ; –	–
7.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के ख.नं. 453/08 किता 1 में से ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा ए क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी है। आवेदक श्री महेश कुमार जाजू निवासी ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर	–
8.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	कलक्टर महोदय के आदेश दिनांक 02.07.2003 को कमांक राजस्व–18 बी(9) 2003/आर/7336 द्वारा संपरिवर्तन भूमि में जविप्रा द्वारा ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी।	–
9.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
10.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
11.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
12.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
13.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
14.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–1 दर्शित है।	–
15.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–1 दर्शित है।	–
16.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक	सेक्टर प्लान–71 के अनुसार मुख्य रोड [illegible] 100	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

	की चौडाई	फीट पर ग्रुप हाउसिंग प्लाट (ए) क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. की लीजडीड जारी की गई है। जिससे विकासकर्ता द्वारा 442.83 व.मी. भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की गई।	
17.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
18.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
19.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
20.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
21.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
22.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि मैन कालवाड सडक से लगभग 500 मीटर अन्दर 100 फीट सडक पर स्थित है।	—
23.	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			
24.	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।	—
25.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
26.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
27.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	—	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
28.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
29.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (122 /सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

क्र.स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1	**आवासीय**	**3432.35**	**67.08**
2	**रिटेल कॉमर्शियल**	**120.93**	**02.36**
3	**पार्क**	**257.03**	**05.02**
4	**सोलिड वेस्ट डिस्पोजल**	**50.00**	**00.98**
5	**टेलिकॉम टावर**	**10.02**	**00.20**
6	**रोड**	**1246.43**	**24.36**
–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		**5116.76**	**100.00**

30.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
31.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नविवि के आदेश दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 6 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार ईडब्ल्यूएस /एलआईजी के प्लाटों में समानुपात मे छूट चाही गई है।	—
32.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	
33.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि	कोई छूट नहीं चाही गई है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

	के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
34.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
35.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के नोटशीट पैरा 137/एन पर की गई है।		

36. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दु :–**

1. जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में कलक्टर महोदय के आदेश दिनांक 02.07.2003 को क्रमांक राजस्व–18 बी(9) 2003/आर/7336 द्वारा संपरिवर्तन भूमि में जविप्रा द्वारा ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई थी। उक्त संपरिवर्तन आदेश खसरा नं. 453/8 व 456/5 कुल 60833.00 वर्गमीटर भूमि हेतु जारी किये गये है। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा उक्त संपरिवर्तन भूमि पर केवल खसरा नं. 453/8 पर एक योजना एवं दो एकल ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड अनुमोदित करवाये गये है। आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्लाट (ए) क्षेत्रफल **5116.76** व.मी. का उपविभाजन कर नियमानुसार आवासीय योजना मे अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि का जविप्रा द्वारा दिनांक 06.08.2014 को उपरोक्त हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा की लीजडीड जारी की गई। बीपीसी–बीपी शाखा के रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि की पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है। अतः जोन द्वारा उक्त के संबंध में सुनिश्चितता पश्चात् अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की रोड 24 मीटर सडक से प्रभावित है, परन्तु पूर्व मे कमिटमेन्ट के आधार पर 30 मीटर सैक्टर रोड के आधार में संपरिवर्तन के समय सडक से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया गया है एवं उक्त 30 मीटर सडक पर योजना श्रीधर सिटी, मेहश वाटिका एवं संस्थानिक एकल पट्टा अनुमोदित है। अतः पूर्व कमिटमेंट के आधार पर आवेदित योजना 30 मीटर सैक्टर रोड पर प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि हेतु जारी संपरिवर्तन आदेश 2 हैक्ट. से अधिक भूमि के जारी है। उक्त भूमि का आंशिक भाग का पट्टा जारी है। आवेदक द्वारा उक्त पट्टा शुदा भूमि के क्षेत्रफल अनुसार 5 प्रतिशत पार्क की भूमि छोडते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना टाउनशिप पॉलिसी–2002 की पॉलिसी के अनुरूप वर्ष–2014 में 60 :40 के अनुपात में अनुमोदित की गई है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के अनुसार एकल भूखण्ड के उपविभाजन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुरूप किये जा सकते है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 70 : 30 के अनुपात में किया गया है जो कि टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुरूप है किन्तु जारी पट्टा एवं पूर्व जारी अन्य योजना एवं पट्टों का क्षेत्रफल 2 हैक्ट से अधिक है एवं किसी भी भाग में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि नही छुडवाई गई है। जोन द्वारा जारी एकल पट्टे पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाने का उल्लेख नही किया गया है। अतः सुविधा क्षेत्र के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि ख.नं. 453/08 किता 1 रकबा 12 बीघा 2 बिस्वा मे से जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड 1. ग्रुप हाउसिंग प्लाट (ए) क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. व 2. ग्रुप हाउसिंह प्लाट (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. में ड्राफ्ट सेक्टर प्लान–71 की प्रस्तावित 100 फीट सडक से प्रभावित होने वाली भूमि क्षेत्रफल 885.67 व.मी. का जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की गई है, जिसका प्रार्थी द्वारा मुआवजा नही लिया गया है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 6 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के प्लाटों में समानुपात में ग्रुप हाउसिंग प्लाट (बी) क्षेत्रफल 5146.15 व.मी. में 442.83 व.मी. भूमि के अनुपात मे ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डो में छुट दिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड सं. 01 अंक से शुरू नही किया गया है। योजना को भूखण्ड सं. 201 से शुरू किया गया है। अतः योजना के भूखण्ड 01 से शुरू किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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 विचार कर उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 06 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ ग्रुप हाउसिंग प्लाट (ए) क्षेत्रफल 5116.76 व.मी. का आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिया गया :–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

1.	प्रस्तावित योजना में 12 मीटर सडक के साथ प्रस्तावित 3.05 मीटर की लेन को विलोपित किया जावें।
2.	योजना में भूखण्ड सं. 01 से शुरू किया जावें।
3.	पूर्व एकल पट्टे पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि ली गई है अथवा नही, इसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें एवं तत्पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4.	भूखण्ड सं. 216 व 217 के स्थान पर 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावे।
5.	योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
6.	प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7.	प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली 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 सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–11 (364/22.08.2024)

विषयः– श्री सूरज नारायण शर्मा, श्याम लाल , शिव प्रसाद , रामकरण पि0 रामगोपाल द्वारा ग्राम व तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 1938 रकबा 0.3500 हैक्ट. भूमि का एकल पट्टा मिश्रित प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत्।						जोन–13
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री सूरज नारायण शर्मा , श्याम लाल , शिव प्रसाद , रामकरण पि0 रामगोपाल			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम व तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 1938 रकबा 0.3500 हैक्ट.			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			1938	0.3500	चाही–2, जाव–2	
		90ए से पश्चात्	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			1938	0.3500	मिश्रित प्रयोजनार्थ	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम व तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 1938 रकबा 0.3500 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए दिनांक 17.02.2023 कुल क्षेत्रफल 0.3500 हेक्टेयर आवेदक श्री सूरजनारायण शर्मा, श्यामलाल, शिव प्रसाद, रामकरण पि0 रामगोपाल के नाम पारित किया गया ।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		मिश्रित प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		मिश्रित प्रयोजन			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।0020		अनुरूप है			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल पट्टा			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल पट्टा			
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग Commercial (30 मीटर गहराई तक) व आवासीय (आंशिक) दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की 30 मीटर चौडी सड़क से प्रभावित है सर्वे में दर्शित 30 मीटर सडक एवं जेडीपी की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–14 के अनुसार प्रश्नगत भूमि में से 1588.09 वर्गमीटर (48.07%) भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक व शेष 1715.63 वर्गमीटर (51.93%) भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। जविप्रा भवन विनिमय–2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु संख्या 6 (II) में उल्लेखित प्रावधान अनुसार यदि आवेदित भूमि/भू–खण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यवसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भू–खण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय/ संस्थागत) का भू–खण्ड़ माना जावेगा तथा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भू–खण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यवसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगें तथा जितना भाग आवासीय उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगें। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यवसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भू–खण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यवसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में भी उल्लेख किया जावेगा। प्रकरण में आवेदित भूमि का 48.07 प्रतिशत भाग व्यावसायिक भू–उपयोग में आने के कारण उक्त प्रावधान के दृष्टिगत 51.93 प्रतिशत क्षेत्रफल हेतु व्यावसायिक व शेष भाग हेतु [illegible] अन्य शुल्क लेते हुए सम्पूर्ण भूमि का मिश्रित प्रयोजनार्थ एवं पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा [illegible] संबंध [illegible]	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

		नही की गई है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व की भूमि राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 1934 किस्म गैर मुमकिन रास्ता तथा खसरा नम्बर 2832/1935 किस्म गैर मुमकिन रास्ते की भूमि से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो राजस्व रिकॉर्ड में राज. सरकार के नाम दर्ज रिकॉर्ड है जिसकी चौडाई 30 मीटर में उपलब्ध होती है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 1934 किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	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			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार।	–

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 581/सी**

क.स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
1.	**90–ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल**	3500.00
2.	**खसरा सुपरईम्पोज करने पर प्राप्त क्षेत्रफल**	3500.00
3.	**कब्जे से बाहर भूमि का क्षेत्रफल**	196.28
4.	**व्यावसायिक भू–उपयोग में आने वाली भूमि का क्षेत्रफल**	1588.09
5.	**आवसीय भू–उपयोग में आने वाली भूमि का क्षेत्रफल**	1715.63
	मिश्रित भू–उपयोग भूखण्ड का क्षेत्रफल (4+5)	**3303.72**

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	विभागीय आदेश दिनांक 30.05.2016 के अनुसार आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लगू नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति [illegible] नहीं है।	
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा 273/एन पर की गई है।		
33.	प्रश्नगत प्रकरण को जविप्रा स्वमित्व की भूमि खसरा नंबर 1934 रकबा [illegible] में मान्य किये जाने के संबंध में प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 360वीं बैठक दिनांक [illegible] मे रखा जाकर		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

निम्नानुसार निर्णय लिया गया :—

समिति का निर्णयः—

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि धारक द्वारा स्वयं की भूमि में से खसरा नं. 1935 से 1938 को पहुँच मार्ग के रूप में समर्पणनाम जविप्रा में प्रस्तुत किया है। जिसके पश्चात् उक्त भूमि का नवीन खसरा नंबर 2832/1935 किस्म गै.मु. रास्ता को राजस्व रिकॉर्ड में राज्य सरकार के नाम दर्ज की जा चुकी है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि सडक हेतु समर्पित भूमि खसरा नंबर 2832/1935, एवं प्रार्थी की भूमि के मध्य जविप्रा स्मामित्व का खसरा नंबर 1934 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। पूर्व में लिये गये बीपीसी एलपी के निर्णय के क्रम में जोन द्वारा जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नंबर 1934 रकबा 0.05 हैक्ट किस्म गै.मु. रास्ता के आस—पास जविप्रा स्वामित्व की कोई अन्य भूमि उपलब्ध नही होने के कारण योजना सृजन किया जाना संभव नही है, कि रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उक्त गै.मु. रास्ते को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य करने का निर्णय लिया गया एवं जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि 30 मीटर सडक में आ रही भिन्नता के क्रम में मौका स्थिति, कमिटमेंट आदि के संबंध में जॉच उपरान्त पूर्ण दस्तावेजों के साथ प्रकरण को आगामी बीपीसी एलपी की बैठक में ले—आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जावें ।"

उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है :—

"बीपीसी—एलपी की बैठक में लिए गए निर्णय की पालना में जोनल विकास योजना—14 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक में आ रही भिन्नता के संबंध में कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार "आवेदित भूमि का पहुँच मार्ग हेतु जविप्रा स्वामित्व की भूमि राजस्व ग्राम—बस्सी, तहसील—बस्सी के खसरा नम्बर 1934 किस्म गैर मुमकिन रास्ता तथा खसरा नम्बर 2832/1935 किस्म गैर मुमकिन रास्ते की भूमि जो राजस्व रिकॉर्ड में राज. सरकार के नाम दर्ज रिकॉर्ड से, जिसकी चैडाई 30 मीटर में उपलब्ध होती है से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो कि मौके पर अनिर्मित है जिसकी भूमि रिक्त है। पूर्व कमिटमेंट के संबंध में लेख है कि प्रश्नगत भूमि के साथ ही पटेल नगर, बस्सी (खसरा संख्या —1936,1937/2508) अनुमोदित योजना है।

प्रकरण में मास्टर प्लान शाख की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि MDP2025/ZDP14 की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है परन्तु जविप्रा द्वारा किये गए कमिटमेंट में उक्त 30 मीटर सड़क के अलाईमेंट में भिन्नता है जिसमें सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

प्रस्तावित भूमि के आस पास कमिटमेंट जिन पर 30 मीटर सड़क का अलाईमेंट दिया गया है को सुपर इम्पोज कर प्रति संलग्न है। उक्त मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना—14 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईनमेन्ट में निजी खातेदारी की पटेल नगर योजना (दिनांक 29.08.2017) को अनुमोदित है व व्यावसायिक एकल भूखण्ड की लीजडीड (दिनांक 12.06.2015) को जारी है।

अतः प्रकरण में जोनल विकास योजना—14 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक की मौका स्थिति व पूर्व कमिटमेन्ट की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए उक्त सडक का अलाईनमेन्ट मौका स्थिति व पूर्व कमिटमेन्ट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। "

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है।

1. प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी की 360वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा *30 मीटर सडक* का अलाईन्मेंट *मौका स्थिति व पूर्व कमिटमेन्ट अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया है। उक्त के क्रम में जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः जोन द्वारा 30 मीटर सडक* का अलाईन्मेंट *मौका स्थिति व पूर्व कमिटमेन्ट अनुसार प्रस्तावित किये जाने के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही पृथक से जोन व मास्टर प्लान शाखा से की जावेगी। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।*
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा स्वमित्व की भूमि राजस्व ग्राम—बस्सी के खसरा नंबर 1934 किस्म गै.मु. रास्ता एवं राज्य सरकार के स्वमित्व में दर्ज खसरा नंबर 2832/1935 किस्म गै.मु.रास्ता से उपलब्ध है। कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरों पर 30 मीटर की चौडाई में उपलब्ध है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 30 मीटर सडक से प्रभावित है, परन्तु जविप्रा द्वारा किये गए कमिटमेंट में उक्त 30 मीटर सड़क के अलाईमेंट में भिन्नता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक पर पूर्व में निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर का अनुमोदन दिनांक 29.08.2017 को किया जा चुका है, एवं एक व्यावसायिक एकल भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 12.06.2015 को जारी की जा चुकी है। आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा पूर्व में किये गये कमिटमेंट के अनुरूप सडक का अलाईनमेंट रखते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व अनुमोदित योजना में 30 मीटर सडक प्रस्तावित नही है एवं वर्तमान स्थिति में उक्त योजना विद्यमान सडक से प्रभावित नही हो रही है। प्राप्त सर्वे में विद्यमान स्थिति के अनुसार मौके पर उक्त 30 मीटर सडक की चौडाई 25 से 26.22 मीटर उपलब्ध हो रही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के सामने डिवाईडर निर्मित है। डिवाईडर के दोनो ओर 15—15 मीटर लिया जाना है अथवा आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु सं. 02 के निर्णय अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा [illegible] जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 1934 की भूमि को छोडने के [illegible] सैक्टर व्यावसायिक की गणना की गई है। जोन रिपोर्ट अनुसार जविप्रा की [illegible] दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व [illegible] से प्रभावित है। अतः प्रश्नगत भूमि सैक्टर व्यावसायिक भू—भाग से प्रभावित है अथवा नही के [illegible] समिति स्तर पर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्तानुसार आवेदक द्वारा फन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश दिनांक 17.02.2023 को जारी किये गये है। उक्त धारा 90–ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि व्यतीत हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक की कुल 3500 वर्गमीटर भूमि में से 1588.09 वर्गमीटर भूमि (48.07 प्रतिशत), सेक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से तथा शेष भाग आवासीय भू–उपयोग से प्रभावित 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। आवेदित भूखण्ड का 60 प्रतिशत से कम गहराई का भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क की व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है। प्रकरण में भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार भूखण्ड पर प्राप्त आवासीय एवं व्यावसायिक के अनुपात का अंकन किया जाकर मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है, जिसकी सुनिश्चितता जोन द्वारा करवायी जानी प्रस्तावित है। भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार उक्त बिन्दुओं को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का कुछ भाग आवेदक के कब्जे में नही है। उक्त भूमि को छोडते हुए मिश्रित भू–उपयोग हेतु लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध सीडी अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में अंकित सीमाओं के माप में भिन्नता है। अतः उक्त की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में खसरा नं. 1934 स्थित है। उक्त खसरा जविप्रा के स्वामित्व में गै.मु.रास्ते के रूप में दर्ज है। अतः उक्त खसरें की चौडाई नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर अथवा खसरें की चौडाई अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में जविप्रा स्वामित्व की 1934 खसरा की भूमि के पश्चात् खसरा नं. 2833/1935 के स्वामित्व आवेदक ही है। अतः प्रश्नगत भूमि के सामने आ रही खसरा नं. 2833/1935 की भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में जविप्रा स्वामित्व की 1934 खसरा की भूमि के पश्चात् खसरा नं. 2832/1935 की भूमि आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करने एवं उक्त भूमि का जविप्रा में नाम दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में प्राप्त दस्तावेज अनुसार आवेदक के कब्जे में खसरा नं. 1937/2508, 1937/2511, 1937/2512, 1940 की भूमि है, उक्त भूमि को आवेदक से मुक्त करवाये जाने एवं प्रस्तावित धारा 90ए के आदेश अनुसार खसरें में उपलब्ध भूमि का ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. बिन्दु सं. 08 में अंकित खसरा नं. 1937/2508, 1937/2511, 1937/2512, 1940 की भूमि को जविप्रा द्वारा तारबंदी कर उक्त भूमि का कब्जा लिया जाना प्रस्तावित है एवं तत्पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 360वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में रखा जाकर गै.मु. रास्ते को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य करने का निर्णय लिया गया था एवं जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया था कि 30 मीटर सडक में आ रही भिन्नता के क्रम में मौका स्थिति, कमिटमेंट आदि के संबंध में जॉच उपरान्त पूर्ण दस्तावेजों के साथ प्रकरण को आगामी बीपीसी एलपी की बैठक में ले–आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जावें । जोन द्वारा पूर्व में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भूमि को पहुँच अंकित करते हुए प्रश्नगत प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किया गया है।

जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत्त भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा स्वमित्व की [illegible] खसरा नंबर 1934 किस्म गै.मु. रास्ता एवं राज्य सरकार के स्वमित्व में दर्ज खसरा नंबर 2832/1[illegible] कि[illegible] गै.मु.रास्ता से

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 [illegible]2:51:13 IST
Reason: Approved

उपलब्ध है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 30 मीटर सडक से प्रभावित है, परन्तु जविप्रा द्वारा किये गए कमिटमेंट में उक्त 30 मीटर सड़क के अलाईमेंट में भिन्नता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक पर पूर्व में निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर का अनुमोदन दिनांक 29.08.2017 को किया जा चुका है, एवं एक व्यावसायिक एकल भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 12.06.2015 को जारी की जा चुकी है। आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा पूर्व में किये गये कमिटमेंट के अनुरूप सडक का अलाईनमेंट रखते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व अनुमोदित योजना में 30 मीटर सडक प्रस्तावित नही है एवं वर्तमान स्थिति में उक्त योजना विद्यमान सडक से प्रभावित नही हो रही है। प्राप्त सर्वे में विद्यमान स्थिति के अनुसार मौके पर उक्त 30 मीटर सडक की चौडाई 25 से 26.22 मीटर उपलब्ध हो रही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के सामने डिवाईडर निर्मित है। डिवाईडर के दोनो ओर 15–15 मीटर लिया जाना है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 1934 की भूमि को छोडने के पश्चात् सैक्टर व्यावसायिक की गणना की गई है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान की 30 मीटर गहराई में व्यावसायिक एवं तत्पश्चात् आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है एवं जोन में पदस्थापित उप नगर नियोजक उक्त 30 मीटर व्यावसायिक भू–पट्टी को मास्टर प्लान व्यावसायिक होना अवगत करवाया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विर्मश उपरान्त मौके पर विद्यमान 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार कायम करते हुए 30 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर व्यावसायिक भू–पट्टी एवं शेष भाग आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत मानते हुए विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 05 से 08 व 11 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रकरण की भूमि में मास्टर प्लान व्यावसायिक की गणना अनुसार 1580.64 वर्गमीटर (51.03 प्रतिशत) एवं 1516.92 वर्गमीटर (48.97 प्रतिशत) आवासीय उपयोग हेतु भूमि प्राप्त होती है। उक्त अनुपात का अंकन मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के मानचित्र पर किया जावें, जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि व्यतीत हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईमेंट में आ रही भिन्नता के क्रम में जोन द्वारा पृथक से मौका स्थिति अनुसार मौके पर निर्मित मध्य रेखा के दोनो ओर 15–15 मीटर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त अलाईमेंट का अंकन जोनल विकास योजना में नियमानुसार करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध सीडी अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में अंकित सीमाओं के माप में भिन्नता है। अतः उक्त की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में
7. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में जविप्रा स्वामित्व की 1934 खसरा की भूमि के पश्चात् खसरा नं. 2832/1935 की भूमि आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है। उक्त भूमि का जविप्रा के नाम सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में खसरा नं. 1934 के पश्चात् खसरा नं. 2833/1935 स्थित है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में आवेदक के नाम दर्ज है। अतः प्रश्नगत भूमि के सामने आ रही उक्त खसरें की भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें एवं तत्पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग में 6 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9–9 मीटर सैटबेक कायम किया जावें।
10. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ए.आर. (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

<u>एजेण्डा संख्याः—12 (364 / 22.08.2024)</u>

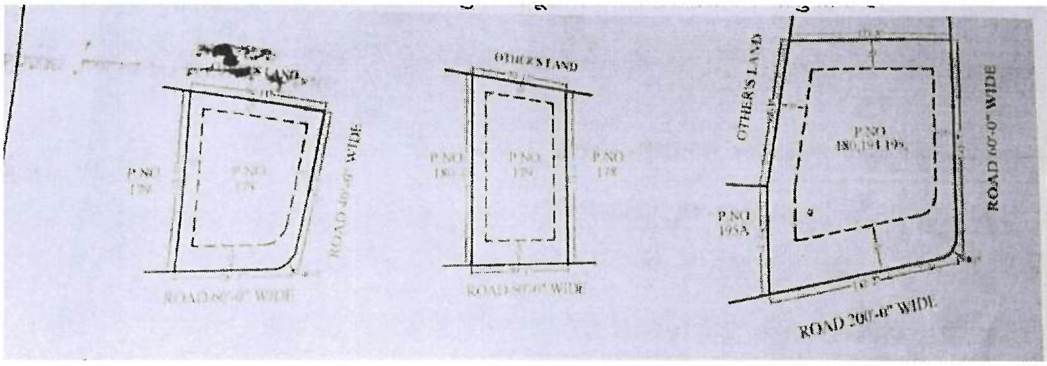
विषयः—मैसर्स प्रभात एन्टरप्राईजेज जरिये निदेशक श्री मूलचन्द मीना, प्रियंका सांखला, जानकी देवी द्वारा हसनपुरा ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री कल्याण नगर के आवासीय भूखण्ड संख्या 178 क्षेत्रफल 1024.62 व. ग. भू.सं. 179 क्षेत्रफल 920.00 व.ग. भू.सं. 180, 194,195 क्षेत्रफल 2335.04 व.ग. का पुर्नगठन करने बाबत् ।	जोन—14

जोन द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार हैः—

1. भूखण्डधारी मैसर्स प्रभात एन्टरप्राईजेज जरिये निदेशक प्रियंका सांखला पत्नी अशोक कुमार सांखला द्वारा हसनपुरा ए गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्री कल्याण नगर के आवासीय भूखण्ड संख्या 178 क्षेत्रफल 1024.62 व.ग., भू.सं. 179 क्षेत्रफल 920. 00 व. ग. भू.सं. 180, 194,195 क्षेत्रफल 2335.04 व.ग. को पुर्नगठन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. जविप्रा द्वारा हसनपुरा ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री कल्याण नगर के आवासीय भूखण्ड संख्या 178 क्षेत्रफल 1024.62 व.ग. की लीजडीड क्रमांक 73 दिनांक 03.01.2023 एवं भूखण्ड संख्या 179 क्षेत्रफल 920.00 व.ग. की लीजडीड क्रमांक 75 दिनांक 03.01.2023 एवं भूखण्ड संख्या 180, 194,195 क्षेत्रफल 2335.04 व.ग. की लीजडीड क्रमांक 203 दिनांक 06.01.2023 को प्रभात एन्टरप्राईजेज जरिये निदेशक श्री मूलचन्द मीना पुत्र श्री गोविन्दराम मीना, श्रीमती जानकी देवी पत्नी श्री मूलचन्द मीना एवं श्रीमती प्रियंका सांखला पत्नी श्री अशोक कुमार सांखला के पक्ष में जारी की गयी है।
3. प्रश्नगत भूखण्ड 200 फीट महल रोड़ पर स्थित है।
4. पैरा .../एन. पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
5. हसनपुरा ए गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्री कल्याण नगर के आवासीय भूखण्ड संख्या 178 क्षेत्रफल 1024.62 व. ग. भू.सं. 179 क्षेत्रफल 920.00 व. ग. भू.सं. 180, 194,195 क्षेत्रफल 2335.04 व.ग. का पुर्नगठन करने पर पुर्नगठित भूखण्ड संख्य 178,179, 180, 194,195 क्षेत्रफल 4279.66 व.ग. (3578.31 व.मी.) होता है ।
6. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्डों की स्थिति निम्नानुसार है :—

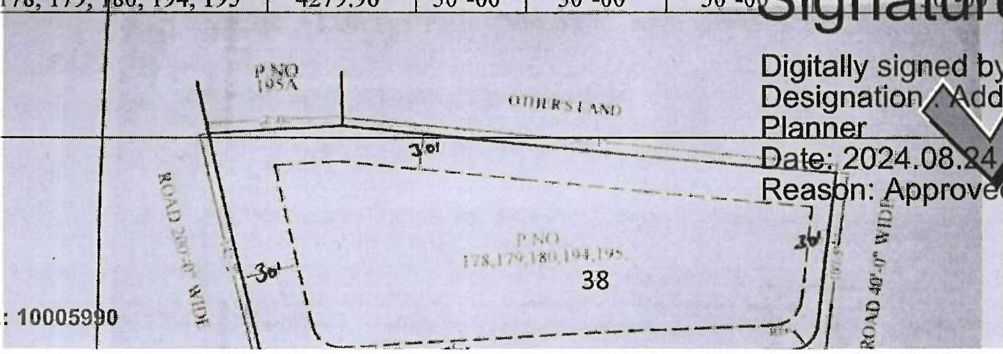
मूल भूखण्डों में प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
178	1024.62	15’-00	10’-00	10’-00	10’-00
179	920.00	15’-00	10’-00	10’-00	10’-00
180, 194, 195	2335.04	30’-00	15’-00	10’-00	20’-00
Total	4279.66				



आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन प्लान अनुसार पूर्नगठित भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार हैः—

पुनर्गठन भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
178, 179, 180, 194, 195	4279.96	30’-00	30’-00	30’-00	[illegible]



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत पुनर्गठित भूखण्ड पर सैटबेक भवन विनियम, 2020 के अनुसार देय है ।

विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में भवन विनियम, 2020 के प्रावधानों के अंतर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण 3000 व.ग. से अधिक होने के कारण निर्णय बीपीसी (एलपी) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है ।

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

1. प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्डों के भूखण्ड सं. 195–ए पर पूर्व में संशोधन की कार्यवाही की गई है किन्तु संशोधन की कार्यवाही में यह स्पष्ट नही हो पा रहा है कि जारी मानचित्र एवं भूखण्ड सं. 195–ए पर की गई कार्यवाही में हो रहे क्षेत्रफल संशोधन के क्रम में उक्त शेष रहे क्षेत्रफल को भूखण्ड सं. 195 में विधिवत रूप से जोडा गया है अथवा नही (एकीकरण की कार्यवाही)। अतः उक्त की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। यदि प्रकरण में पट्टा जारी होने से पूर्व संशोधन की कार्यवाही की गई है, उक्त स्थिति में संशोधन शुल्क लिया गया है अथवा नही के संबंध में सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है अथवा यदि संशोधन से पूर्व भूखण्ड सं. 195 का पट्टा जारी था, उक्त स्थिति में पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर पश्चिमी दिशा की ओर (200 फीट रोड) पर 30 फीट, शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल के क्रम में 30 फीट सैटबेक प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होंगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड पर अन्य प्रावधान विनियम, 2020 अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
7. पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण के पुनर्गठन हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 05 व 07 को मान्य करते हुयें हसनपुरा ए गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना श्री कल्याण नगर के आवासीय भूखण्ड संख्या 178 क्षेत्रफल 1024.62 व. ग., भू.सं. 179 क्षेत्रफल 920.00 व.ग. एवं भू. सं. 180, 194,195 क्षेत्रफल 2335.04 व.ग. का पुर्नगठन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
4. **पुनर्गठित भूखण्ड पर सभी ओर 30 फीट सैटबेक कायम किये जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

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

<u>एजेण्डा संख्याः–13 (364/22.08.2024)</u>

विषयः– श्रीमती संगीता सैनी पत्नी श्री सुमेर सिंह सैनी द्वारा ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 175, 221/201, 225/197, 228/203, 231/176, 235/199, 237/205 कुल किता 07 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.पर वाणिज्य प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन के क्रम में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 को विलोपित किये जाने बाबत्।	**जोन–14**

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिये गयेः–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि एक अन्य प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुरूप प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी एवं तत्पश्चात् 45 मीटर व्यावसायिक से प्रभावित है चूंकि प्रश्नगत भूमि रिंग रोड के बाद प्रस्तावित है एवं रिंग रोड से पूर्व ही वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् मास्टर प्लान कॉमर्शियल प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वाणिज्यक एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. *जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जायें।*
2. *प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक के पश्चात् प्रस्तावित 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी को सैटबेक के रूप में प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग में आवेदक द्वारा नियमानुसार 30 प्रतिशत भूमि ही अप्रोच रोड, पार्किंग आदि उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित कर सकता है शेष भाग में आवेदक द्वारा सघन वृक्षारापेण किया जावें । उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।*
3. *आवेदित भूमि के क्षेत्रफल अनुसार अग्र सैटबेक को 30 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9 मीटर सैटबेक्स रखें जावें ।*
4. *नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट दी जावें।*
5. *प्रश्नगत भूमि पर नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।*
6. *प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें ।*
7. *प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें ।*
8. *प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें । उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें ।*
9. *आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू. पी. /विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।"*

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्नलिखित टिप्पणी प्रस्तुत की गईः–

"आवेदक की प्रस्तावित वाण्यिजिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा 90 मी सडक सैक्टर सडक ना होकर मास्टर प्लान की सडक है। जिस पर फ्रन्टेज चार्जेज लेय नही है। प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का वाण्यिजिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट प्लान अनुमोदन कहा गया है इसके सबंध मे पूर्व में बीपीसी–एलपी की 310 वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में समान प्रकति के प्रकरणों के संबंध में नीतिगत निर्णय लिया गया है। बीपीसी–एलपी के निर्णय के बिन्दु संख्या 5 पर अंकन सहवन से होना प्रतीत होता है।"

उक्त निर्णय के क्रम में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी निम्नुसार हैः–

प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट पूर्व में पर की गयी थी जो की जविप्रा की वेबसाइट पर उपलब्ध शिवदासपूरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र के आधार पर की गयी थी जिसमे व्यावसायिक पट्टी की गहराई सड़क चौड़ाई की आधी गहराई तक दर्शाई गयी है।

उल्लेखनीय है कि प्रकरण के सम्बन्ध में BPC-LP की 362 वीं बैठक के एजेंडा संख्या 16 पर चर्चा के दोरान यह ध्यान में आया कि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान का अनुमोदन BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक [illegible] के एजेंडा संख्या [illegible] किया गया है। जविप्रा की वेबसाइट पर उपलब्ध शिवदासपूरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र में उक्त कार्यवाही विवरण में अंकित [illegible] एवं निर्णय अंकित नही होने से उपलब्ध मानचित्र के अनुसार ही रिपोर्ट की गयी थी। उक्त कार्यवाही विवरण को मानचित्र के [illegible] की कार्यवाही पृथक से की जा रही हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 [illegible]2:51:13 IST
Reason: Approved

BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक 31.03.2022 में उक्त एजेंडा में प्रस्ताव संख्या 10 (4) में निम्नानुसार अंकित है —

"मास्टर प्लान–2025 की 21 प्रमुख सड़कों में टोंक रोड शामिल है। अतः मास्टर प्लान के प्रावधानानुसार प्लान क्षेत्र में टोंक रोड एवं टोंक रोड बाइपास पर सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा क्षेत्र तक व्यावसायिक भू उपयोग प्रस्तावित किया गया है।"

जिसके क्रम में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया —

"समिति द्वारा जोन की टिप्पणी एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रेषित प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत उक्त प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया एवं निर्देशित किया गया कि जोन द्वारा उक्त प्रस्ताव के क्रम में जविप्रा अधिनियम के तहत नियमानुसार कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावे।"

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 के विलोपित किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली, पूर्व में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णय, मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग से प्रभावित होने के क्रम में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 को विलोपित करने का निर्णय लिया गया तथा शेष शर्तो को यथावत कायम करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—14 (364 / 22.08.2024)

विषयः— **मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी, ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 224 / 201, 227 / 197,230 / 203, 232 / 176, 234 / 177, 239 / 207 कुल किता 06 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट. भूमि पर वाणिज्यक एकल पट्टा अनुमोदन के क्रम में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07. 2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 को विलोपित किये जाने बाबत्।**	जोन—14

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिये गयेः—

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि एक अन्य प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुरूप प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी एवं तत्पश्चात् 45 मीटर व्यावसायिक से प्रभावित है चुंकि प्रश्नगत भूमि रिंग रोड के बाद प्रस्तावित है एवं रिंग रोड से पूर्व ही वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् मास्टर प्लान कॉमर्शियल प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वाणिज्यक एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. *जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।*
2. *प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक के पश्चात् प्रस्तावित 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी को सैटबेक के रूप में प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग में आवेदक द्वारा नियमानुसार 30 प्रतिशत भूमि ही अप्रोच रोड, पार्किंग आदि उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित कर सकता है शेष भाग में आवेदक द्वारा सघन वृक्षारापेण किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।*
3. *आवेदित भूमि के क्षेत्रफल अनुसार अग्र सैटबेक को 30 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9 मीटर सैटबेक्स रखें जावें।*
4. *नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट दी जावें।*
5. *प्रश्नगत भूमि पर नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।*
6. *प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।*
7. *प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।*
8. *प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।*
9. *आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नगठन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।*

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्नलिखित टिप्पणी की

"आवेदक की प्रस्तावित वाण्यिजिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा 90 मी सडक सैक्टर सडक ... की सडक है। जिस पर फ्रन्टेज चार्जेज लेय नही है। प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का वाण्यिजिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट प्लान

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

अनुमोदन कहा गया है इसके सबंध मे पूर्व में बीपीसी–एलपी की 310 वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में समान प्रकति के प्रकरणों के संबंध में नीतिगत निर्णय लिया गया है। बीपीसी–एलपी के निर्णय के बिन्दु संख्या 5 पर अंकन सहवन से होना प्रतीत होता है।"

उक्त निर्णय के क्रम में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी निम्नुसार है:–

प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट पूर्व में पर की गयी थी जो की जविप्रा की वेबसाइट पर उपलब्ध शिवदासपूरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र के आधार पर की गयी थी जिसमे व्यावसायिक पट्टी की गहराई सड़क चौड़ाई की आधी गहराई तक दर्शाई गयी है।

उल्लेखनीय है कि प्रकरण के सम्बन्ध में BPC-LP की 362 वीं बैठक के एजेंडा संख्या 16 पर चर्चा के दोरान यह ध्यान में आया कि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान का अनुमोदन BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक 31.03.2022 के एजेंडा संख्या 18 द्वारा किया गया है। जविप्रा की वेबसाइट पर उपलब्ध शिवदासपूरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र में उक्त कार्यवाही विवरण में अंकित प्रस्ताव एवं निर्णय अंकित नही होने से उपलब्ध मानचित्र के अनुसार ही रिपोर्ट की गयी थी। उक्त कार्यवाही विवरण को मानचित्र के साथ संलग्न करवाने की कार्यवाही पृथक से की जा रही हैं।

BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक 31.03.2022 में उक्त एजेंडा में प्रस्ताव संख्या 10 (4) में निम्नानुसार अंकित है –

"मास्टर प्लान–2025 की 21 प्रमुख सड़कों में टोंक रोड शामिल है। अतः मास्टर प्लान के प्रावाधानानुसार प्लान क्षेत्र में टोंक रोड एवं टोंक रोड बाइपास पर सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा क्षेत्र तक व्यावसायिक भू उपयोग प्रस्तावित किया गया है।"

जिसके क्रम में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया –

"समिति द्वारा जोन की टिप्पणी एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रेषित प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत उक्त प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया एवं निर्देशित किया गया कि जोन द्वारा उक्त प्रस्ताव के क्रम में जविप्रा अधिनियम के तहत नियमानुसार कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावे।"

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 के विलोपित किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली, पूर्व में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णय, मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग से प्रभावित होने के क्रम में बीपीसी एलपी की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 को विलोपित करने का निर्णय लिया गया तथा शेष शर्तो को यथावत कायम करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–15 (364 / 22.08.2024)</u>

विषयः– मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुमाष 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

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित भूमि 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 है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि 90 मीटर सडक के पश्चात् स्थित 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर एवं उक्त के पश्चात् 45 मीटर सैक्टर व्यावसायिक व आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत स्थित है। अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान) द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों के क्रम [illegible] 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर के पश्चात् मास्टर प्लान कॉमर्शियल भू–पट्टी प्रस्तावित होने का उल्लेख किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 05, [illegible] शर्तों के साथ केवल मौके पर उपलब्ध भूमि जो आवेदक के कब्जे में है पर ही आवासीय [illegible] "दा [illegible]डेन्सी" का मानचित्र

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 [illegible]2:51:13 IST
Reason: Approved

अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. *प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित खसरा नं. 242/212 की भूमि का जमाबंदी में सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
2. *प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् प्रस्तावित व्यावसायिक भू—पट्टी के क्रम में रिपोर्ट प्राप्त की जावें एवं प्राप्त रिपोर्ट अनुसार ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
3. *जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।*
4. *प्लानटेशन कोरीडोर में आ रही भूमि का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग ही सडक आदि उपयोग में लिया जा सकेगा। शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।*
5. *प्रस्तावित योजना में प्रस्तावित दो व्यावसायिक भूखण्ड को न्यूनतम पहुॅच प्राप्त नही होने के क्रम में उक्त व्यावसायिक भूखण्डों को अमान्य माना जावे एवं आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया जावें।*
6. *प्रस्तावित योजना के प्लानटेशन बैल्ट क्षेत्र मे योजना की 1437.01 वर्गमीटर भूमि आ रही है। उक्त क्षेत्र को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मलित किया गया गया है। अतः उक्त पार्क की भूमि को आवेदक द्वारा सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।*
7. *प्रस्तावित योजना के समीप खसरा नंबर 134 किस्म गै.मु रास्ते की लम्बाई 200 मीटर से कम होने की स्थिति में उक्त रास्ते की भूमि का मार्गाधिकार 9 मीटर रखा जावें एवं उक्त मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को आवेदक से जविप्रा में 9 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।*
8. *ले—आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जॉच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।*
9. *प्रस्तावित योजना में सुविधा क्षेत्र की भूमि को एक भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित जावें एवं उक्त हेतु आवेदक के भूखण्ड स. 187 व 188 के स्थान पर सुविधा क्षेत्र की 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि प्रस्तावित की जावें, सुविधा क्षेत्र की भूमि पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।*
10. *प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।*
11. *प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।*
12. *प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।*
13. *आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।*

प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि के भू—उपयोग पर उच्च अधिकारी के साथ हुई चर्चा एवं दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण की पत्रावली को मास्टर प्लान शाखा से प्रकरण के भू—उपयोग पर पुनः जॉच करवाई गई। मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई हैः—

पैरा 54/एन के अनुसार प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट पूर्व में की गयी थी जो की जविप्रा की वेबसाइट पर उपलब्ध शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र के आधार पर की गयी थी जिसमे व्यावसायिक पट्टी की गहराई सड़क चौड़ाई की आधी गहराई तक दर्शाई गयी है

उल्लेखनीय है कि प्रकरण के सम्बन्ध में 362 वीं बैठक के एजेंडा संख्या 16 पर चर्चा के दोरान यह ध्यान में आया कि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान का अनुमोदन BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक 31.03.2022 के एजेंडा संख्या 18 द्वारा किया गया है जिसका कार्यवाही विवरण DOC-2: pageNo1 संलग्न है। जविप्रा की वेबसाइट पर उपलब्ध शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र DOC-1: pageNo1 में उक्त कार्यवाही विवरण में अंकित प्रस्ताव एवं निर्णय अंकित नही होने से उपलब्ध मानचित्र के अनुसार ही रिपोर्ट की गयी थी। उक्त कार्यवाही विवरण को मानचित्र के साथ संलग्न करवाने की कार्यवाही पृथक से की जा रही है।

BPC (LP) की बैठक संख्या 316 दिनांक 31.03.2022 में उक्त एजेंडा में प्रस्ताव संख्या 10 (4) में निम्नानुसार अंकित है —

"मास्टर प्लान—2025 की 21 प्रमुख सड़कों में टोंक रोड शामिल है । अतः मास्टर प्लान के प्रावाधानानुसार प्लान क्षेत्र में टोंक रोड एवं टोंक रोड बाइपास पर सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा क्षेत्र तक व्यावसायिक भू उपयोग प्रस्तावित किया गया है।"

जिसके क्रम में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया —

"समिति द्वारा जोन की टिपण्णी एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रेषित प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत उक्त प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया एवं निर्देशित किया गया कि जोन द्वारा उक्त प्रस्ताव के क्रम में जविप्रा अधिनियम के तहत नियमानुसार कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावे।"

पैरा 60/एन के अनुसार 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 प्रस्तावित 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 बाईपास पर सड़क चौड़ाई का 1.5 गुना गहराई तक व्यावसायिक भू उपयोग प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण में 90 मीटर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात 30 मीटर वृक्षारोपण [illegible] चौड़ाई का 1.5

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

गुना गहराई तक व्यावसायिक भू उपयोग तथा शेष भूमि का आवासीय भू उपयोग रखा जाना है।"

प्रश्गनत प्रकरण में पूर्व में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दिये गये टिप्पणी के अनुसार प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा निर्णय लिया गया है। वर्तमान में मास्टर प्लान शाखा द्वारा मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–पट्टी को 90 मीटर सडक का डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति जो भी कम हो के अनुसार रखे जाने हेतु टिप्पणी प्रस्तुत की गई है। पूर्व में लिये गये निर्णय में उक्त व्यावसायिक भू–पट्टी सडक के चौडाई की आधी चौडाई की भू–पट्टी प्रस्तावित की गई थी। वर्तमान में उक्त भू–पट्टी को सडक की चौडाई का डेढ गुणा किये जाने के क्रम में आवासीय भूखण्ड प्रभावित हो रहे है। अतः उक्त के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली, पूर्व में बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में लिये गये निर्णय एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–पट्टी को 90 मीटर सडक का डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति जो भी कम हो के अनुसार प्रस्तावित किया जाना था, किन्तु उक्त योजना में व्यावसायिक भू–पट्टी सडक मार्गाधिकार एवं 100 फीट वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् 45 मीटर चौडी व्यावसायिक भू–पट्टी प्रस्तावित की गई थी। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में लिये गये निर्णय को निरस्त करते हुए प्रश्नगत प्रकरण को मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार यथा प्रश्नगत योजना में मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–पट्टी को 90 मीटर सडक का डेढ 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।

एजेण्डा संख्याः–16 (364 / 22.08.2024)

विषयः– श्री उपेन्द्र सिंह सोलंकी पुत्र श्री हमीर सिंह एवं श्री चिरंजी लाल पुत्र श्री भौंरीलाल, श्रीमती मीरा देवी पत्नी श्री रामजीलाल, श्रीमती ललिता देवी पत्नी श्री प्रमोद कुमार, श्रीमती सायर देवी पत्नी श्री विरजीलाल जरिये मुआम. श्री भानू प्रतापसिंह शेखावत पुत्र श्री तेजपाल सिंह शेखावत एवं मैसर्स जय इन्फ्राटेक प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अभिमन्यू सिंह पुत्र श्री अर्जुन सिंह द्वारा ग्राम रामसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख नं 2657 / 1775, 2660 / 1798, 2669 / 1828, 1782, 2691 / 1800, 2694 / 1806, 2697 / 2471, 2699 / 1783, 2701 / 1805. 1810, 2709 / 1811, 2711 / 2703, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1784, 1785, 1786 / 2340, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794 कुल किता 27 कुल रकबा 10.00 हैक्ट पर आवासीय योजना सिटी होम, का मानचित्र अनुमोदन बाबत् ।	जोन 14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ स.**
1.	आवेदक का नाम	श्री उपेन्द्र सिंह सोलंकी पुत्र श्री हमीर सिंह एवं श्री चिरंजी लाल पुत्र श्री भौंरीलाल, श्रीमती मीरा देवी पत्नी श्री रामजीलाल, श्रीमती ललिता देवी पत्नी श्री प्रमोद कुमार, श्रीमती सायर देवी पत्नी श्री विरजीलाल जरिये मुआम. श्री भानू प्रतापसिंह शेखावत पुत्र श्री तेजपाल सिंह शेखावत एवं मैसर्स जय इन्फ्राटेक प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अभिमन्यू सिंह पुत्र श्री अर्जुन सिंह	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम रामसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख नं 2657 / 1775, 2660 / 1798, 2669 / 1828, 1782, 2691 / 1800, 2694 / 1806, 2697 / 2471, 2699 / 1783, 2701 / 1805. 1810, 2709 / 1811, 2711 / 2703, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1784, 1785, 1786 / 2340, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794 कुल किता 27 कुल रकबा 10.00 हैक्ट.।	–

3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			2657 / 1775	0.3380 मे से 0.3200	बारानी 1	
			2660 / 1798	0.1720 में से 0.1621	बंजड 1	
			2669 / 1828	0.1255	[illegible] 2	
			1782	0.30[illegible]	बारानी	
			2691 / 1800	[illegible]	[illegible]जर	
			2694 / 1806	0.0203	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

			2697 / 2471	0.2671	बंजड 1	
			2699 / 1783	1.1595	बारानी 1	
			2701 / 1805	0.2708	चाही 2	
			1810	0.0100	बंजड 1	
			2709 / 1811	0.1400	बारानी 1	
			2711 / 2703	0.5334	चाही 2	
			1776	0.6100	बारानी 1	
			1777	0.5000	बारानी 1	
			1778	0.7700	बारानी 1	
			1779	0.4300	बारानी 1	
			1780	0.1300	बारानी 1	
			1781	0.1700	बारानी 1	
			1784	0.2900	बारानी 1	
			1785	0.2700	बारानी 1	
			1786 / 2340	0.3000	बारानी 1	
			1789	0.3400	बारानी 1	
			1790	0.3000	बारानी 1	
			1791	0.6500	बारानी 1	
			1792	0.6500	बारानी 1	
			1793	0.4000	बारानी 1	
			1794	0.5500	बारानी 1	
			कुल किता 27	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		
		90ए से पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय	–
			2771 / 2657 (मूल खसरा नंबर 2657 / 1776)	0.3200		
			774 / 2660 (मूल खसरा नंबर 2660 / 1798)	0.1621		
			2669 / 1828	0.1255		
			1782	0.3000		
			2691 / 1800	0.3313		
			2694 / 1806	0.0203		
			2697 / 2471	0.2671		
			2699 / 1783	1.1595		
			2701 / 1805	0.2708		
			1810	0.0100		
			2709 / 1811	0.1400		
			2711 / 2703	0.5334		
			1776	0.6100		
			1777	0.5000		
			1778	0.7700		
			1779	0.4300		
			1780	0.1300		
			1781	0.1700		
			1784	0.2900		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

		1785	0.2700	
		1786/2340	0.3000	
		1789	0.3400	
		1790	0.3000	
		1791	0.6500	
		1792	0.6500	
		1793	0.4000	
		1794	0.5500	
		कुल किता 27	कुल रकबा 10हैक्ट .	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख. नं 2657/1775, 2660/1798, 2669/1828, 1782, 2691/1800, 2694/1806, 2697/2471, 2699/1783, 2701/1805. 1810, 2709/1811, 2711/2703, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1784, 1785, 1786/2340, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794 कुल किता 27 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/103289 दिनांक 29.05.2024 को श्री उपेन्द्र सिंह सोलंकी पुत्र श्री हमीर सिंह एवं श्री चिरंजी लाल पुत्र श्री भौंरीलाल, श्रीमती मीरा देवी पत्नी श्री रामजीलाल, श्रीमती ललिता देवी पत्नी श्री प्रमोद कुमार, श्रीमती सायर देवी पत्नी श्री विरजीलाल जरिये मुआम. श्री भानू प्रतापसिंह शेखावत पुत्र श्री तेजपाल सिंह शेखावत एवं मैसर्स जय इन्फ्राटेक प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अभिमन्यू सिंह पुत्र श्री अर्जुन सिंह के पक्ष में पारित किया गया।		–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ		–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ		–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है		–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट		–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट		–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु				
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।		–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।		–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।		–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई 36.00मीटर है		–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक योजना क्षेत्र में सम्मिलित है		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।		
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR-2025 के अनुसार है		
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि क्षेत्रफल को 18 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 202/सी**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	33115.06	47.62	
2.	EWS & LIG	3333.70	04.79	
3.	RETAIL	1319.96	01.90	
TOTAL = 1 TO 3		37768.72	54.31	
4.	PARK	3481.98	05.01	
5.	FACILITY	2713.18	03.90	10.01
6.	OPEN/HT LINE COORIDOR	4249.88	06.11	
7.	S.W.M.	50.59	00.07	
8.	MOBILE TOWER	40.07	00.06	
9.	PUBLIC UTILITY	10.02	00.01	
10.	ROAD	21225.91	30.53	
TOTAL = 4 TO 10		31771.63	45.69	
SCHEME AREA		69540.35	100.00	
1.	SECTOR ROAD	22220.79	72.99	
2.	KHATEDAR SECTOR COM.	7610.48	25.00	
3.	JDA SECTOR COMM.	610.65	02.01	
TOTAL SECTOR AREA		30441.92	100.00	
TOTAL AREA		100000.00 (10.00 HECT.)		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान नियमानुसार प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	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।	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	–
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 42/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में मूल खसरों के अल्प प्रस्तावित करते हुए धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत भूमि को जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर ग्रेवल सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। संलग्न दस्तावेज पैरा 08/एन अनुसार राजस्व खसरा संख्या 1850 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज जो मौके पर 18 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित है), 2673/1829 एवं 2670/1828 किस्म गै.मु.रास्ता (राजस्थान सरकार के नाम दर्ज एवं निःशुल्क समर्पित करवाई गई है), से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है। गूगल मानचित्र पर खसरा नं. 2673/1829 एवं 2670/1828 किस्म गै.मु.रास्ता पर कोई सडक दर्शित नही है। उक्त के अतिरिक्त उक्त भूमि को योजना से पृथक अंकित किया गया है। उक्त खसरें की चौडाई के संबंध में जोन द्वारा उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त खसरें की चौडाई की पुनः सुनिश्चितता करते हुए एवं उक्त भू–भाग पर 18 मीटर सडक निर्मित होने की स्थिति में ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक एवं उक्त सडक की सैक्टर कार्मर्शियल पट्टी से प्रभावित है। प्रश्नगत योजना मानचित्र में विकासकर्ता द्वारा 75:25 का अनुपात रखते हुए जविप्रा एवं स्वंय के मध्य सैक्टर कार्मर्शियल भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। आवेदक द्वारा खातेदार व्यावसायिक हेतु 25.00 प्रतिशत भूमि, जविप्रा व्यावसायिक हेतु 02.01 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गई है शेष 72.99 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक में निहित हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय भू–भाग दो भाग में प्रस्तावित किया गया है, जिसे जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक से जोडा गया है। अतः शाखा द्वारा चार विकल्प प्रस्तुत किये गये है, जिनमें से समिति द्वारा एक विकल्प को मान्य करते हुए 75:25 का अनुपात रखते हुए खातेदार एवं जविप्रा के मध्य सैक्टर कार्मर्शियल भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क की भूमि को अन्यत्र स्थान पर अल्प भाग में प्रस्तावित किया गया है। अत : योजना में प्रस्तावित पार्क को योजना के पश्चिमी भाग के क्षेत्रफल के अनुपात में अधिक क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया जाकर शेष पार्क की भूमि को पूर्वी भाग में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत योजना में एचटी लाईन के नो–कन्ट्रक्शन जोन से आवेदक की 4249.88 वर्गमीटर (6.11 प्रतिशत) भूमि प्रभावित है। आवेदक द्वारा उक्त के क्रम में 3.9 प्रतिशत भूमि ही प्रस्तावित की गई है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 14.06.2021 व 29.09.2021 एवं पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णय दिनांक 24.08.2022 के अनुसार एचटी लाईन से प्रभावित भूमि पर समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में केवल 6. 11 प्रतिशत भूमि ही प्रभावित है। अतः प्रकरण छूट लागू नही होती है। आवेदक द्वारा कुल 10 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त भूमि का आधा भाग जन सुविधाओं प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदक द्वारा योजना में फुटकर व्यावसायिक व एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर के मध्य प्रस्तावित 12 सडक को 9 मीटर प्रस्तावित करते हुए फुटकर व्यावसायिक को 12 मीटर सडक पर अन्य स्थान पर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. योजना के पश्चिमी भाग में भूखण्ड संख्या सी–35 से सी–84 के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के सम्पूर्ण मार्गाधिकार को आवेदित भूमि में प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या बी–19 व बी–20 तथा भूखण्ड संख्या बी–31 व बी–31 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक को नियोजन की दृष्टि से 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है एवं भूखण्ड संख्या बी–19 व बी–20 के पश्चिमी भाग में एचटी लाईन के मध्य प्रस्तावित सडक का अलाईनमेंट सीधा करते [illegible] योजना के उक्त एचटी लाईन के दूसरी ओर समान्तर सडक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्ड संख्या सी–71 व सी–72 के [illegible] मीटर सडक को		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved

निरन्तरता में रखते हुए ई–09 व 10 के स्थान पर योजना सीमा तक 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना के मध्य गुजर रही एचटी लाईन 200 केवी की है, किन्तु मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार 220 केवी की है। अतः उक्त 200 केवी की लाईन का संशोधन करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

11. आवेदित भूमि 220 के. वी. एच.टी. लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है। आवेदक द्वारा योजना में 35 मीटर चौडे सेफ्टी कोरीडोर को नॉ–कन्ट्रक्शन जोन के रूप में आरक्षित करते हुए योजना के उत्तरी दिशा में उक्त गलियारें के दोनों आरे 9–9 मीटर चौडी सडक एवं दक्षिणी दिशा में गलियारे के दोनो ओर 12–9 मीटर चौडी सडक प्रस्तावित की गई है। योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त एचटी लाईन के दोनो ओर 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर चौडी सडक एवं एचटी लाईन के साथ प्रस्तावित 9–9 मीटर सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क सडक हेतु समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. 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 की प्लानिंग किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

14. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि 10 हैक्ट भूमि में से 17.73 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. प्रश्नगत योजना में हो रहे संशोधन का मानचित्र निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में मूल खसरों के अल्प प्रस्तावित करते हुए धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। संलग्न दस्तावेज पैरा 08/एन अनुसार राजस्व खसरा संख्या 1850 किस्म गै. मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज जो मौके पर 18 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित है), 2673/1829 एवं 2670/1828 किस्म गै.मु.रास्ता (राजस्थान सरकार के नाम दर्ज एवं निःशुल्क समर्पित करवाई गई है), से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है। गूगल मानचित्र पर खसरा नं. 2673/1829 एवं 2670/1828 किस्म गै.मु.रास्ता पर कोई सडक दर्शित नही है। उक्त के अतिरिक्त उक्त भूमि को योजना से पृथक अंकित किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक एवं उक्त सडक की सैक्टर कार्मर्शियल पट्टी से प्रभावित है। प्रश्नगत योजना मानचित्र में विकासकर्ता द्वारा 75:25 का अनुपात रखते हुए जविप्रा एवं स्वंय के मध्य सैक्टर कार्मर्शियल भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। आवेदक द्वारा खातेदार व्यावसायिक हेतु 25.00 प्रतिशत भूमि, जविप्रा व्यावसायिक हेतु 02.01 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गई है शेष 72.99 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक में निहित हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय भू–भाग दो भाग में प्रस्तावित किया गया है, जिसे जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक से जोडा गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 05, 07, 11, से 15 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जाशुदा भूमि पर ही आवासीय योजना " सिटी होम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग राजस्व खसरा संख्या 1850 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज जो मौके पर 18 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित है) तथा खसरा नं. 2673/1829 एवं 2670/1828 किस्म गै.मु.रास्ता (राजस्थान सरकार के नाम दर्ज एवं निःशुल्क समर्पित करवाई गई है), से 18 मीटर पहुंच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त खसरों पर 18 मीटर सडक निर्मित होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में खातेदार एव जविप्रा के मध्य प्रस्तावित सैक्टर [illegible] 75 : 25 बीपीसी एलपी शाखा द्वारा प्रस्तुत विकल्प (सैक्टर व्यावसायिक की [illegible] केवल [illegible] सामने उपलब्ध**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.08.24 22:51:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10005990

सैक्टर व्यावसायिक भूमि का भाग लेते हुए) 03 के अनुसार कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

3. प्रस्तावित योजना के पश्चिमी भाग में भूखण्ड संख्या सी–35 से सी–84 के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के सम्पूर्ण मार्गाधिकार को आवेदित भूमि में प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र लिया जावें।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 36 मीटर चौडी सडक एवं एचटी लाईन के साथ प्रस्तावित 9 व 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क सडक हेतु समर्पित की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में एचटी लाईन से प्रभावित भूमि का राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
6. प्रस्तावित योजना में पार्क को नियमित आकार मे रखा जावें।
7. सुविधा क्षेत्र की भूमि को नियमित आकार में प्रस्तावित किया जावें।
8. संशोधित मानचित्र का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें
9. कब्जे के बाहर की भूमि का पुनः परीक्षण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. 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 की प्लानिंग की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

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।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 04, 09, 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: 2024.08.24 12:51:13 IST
Reason: Approved