जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 366वीं बैठक दिनांक 10.09.2024 मध्यान्ह 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

<u>बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–</u>

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

<u>बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–</u>

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राम कुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
3. सुश्री रेणू सैनी, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
6. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री दिप्ती बामनावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।

<u>एजेण्डा संख्या:–01 (366 / 10.09.2024)</u>

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 365वीं बैठक दिनांक 03.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

<u>समिति का निर्णय:–</u>

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 365वीं बैठक दिनांक 03.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

<u>एजेण्डा संख्या:–02 (366 / 10.09.2024)</u>

विषय:– ग्राम नांगल जैसा बोहरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 287 व 288 के निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना गहलोत नगर के मानचित्र में संशोध बाबत्।	जोन–07

कृपया पैरा 151/एन का अवलोकन करने का श्रम करें। प्रश्नगत प्रकरण में निदेशक(अयोजना) से हुई चर्चा के क्रम में पूर्व में प्रस्तुत टिप्पणी में आंशिक संशोधन करते हुए प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार है:–

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 360वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में रखा जाकर सशर्त निम्नानुसार अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया था।

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया है कि 167.92 वर्गमीटर भूमि जो कि मौके पर बडी हुई है, को भी भूखण्ड सं. 3 व 28 में सम्मिलित करने हेतु निवेदन किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र के माप अनुसार एचटी लाईन में वर्तमान नियमों के अनुसार नॉन कन्ट्रक्शन जोन व 9–9 मीटर की सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिचितता उपरांत भूखण्डों की गहराई के संबंध में, तथा पूर्व अनुमोदित मानचित्र में योजना के पूर्वी भाग में सडक सीमा में आ रही योजना की भूमि को वर्तमान में योजना सीमा में नही प्रस्तावित किया गया है एवं प्रश्नगत भूमि वर्तमान में सडक का भाग होने के कारण नवीन प्रस्तावित मानचित्र में नही दर्शाई गई है। यहां यह उल्लेखनीय है कि पूर्व अनुमोदित मानचित्र में उक्त भूमि सडक का ही भाग थी, परन्तु आवेदित खसरों में सम्मिलित थी। वर्तमान में संशोधन हेतु प्रस्तुत मानचित्र में उक्त भूमि को खसरों से बाहर दर्शाया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना में पार्क का क्षेत्रफल, योजना के क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत से कम पर प्रस्तावित की गई है।

समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि योजना में बडी हुई भूमि जिसे योजना के भाग सम्मिलित किया गया है के अनुपात में पार्क हेतु 5 प्रतिशत भूमि आरक्षित करते हुए नवीन मानचित्र प्राप्त किया जावें।एवं एचटी लाईन हेतु राज्य सरकार द्वारा लागू प्रावधान दिनांक 17.06.2022 के अनुरूप योजना में वांछित संशोधन को निदेशक (आयोजना) की स्वीकृति उपरांत ही प्रस्तावित मानचित्र जारी करने का कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10447107

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 व 08 से 13 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना गहलोत नगर के मानचित्र में संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. ***प्रस्तावित योजना में 132 के.वी. की एच.टी. लाईन के लिए सुरक्षात्मक मापदण्डों के अनुसार 13.8 मीटर का बफर क्षेत्र व उसके पश्चात न्यूनतम 9—9 मीटर चौडी सडक दोनों तरफ रखी जाकर उक्त अलाईमेंट को पृथक से जोनल विकास योजना में भी दर्शाते हुए एच.टी. लाईन व इसके कोरीडोर का अंकन किया जावें।***
2. ***प्रस्तावित योजना सैफ्टी कोरिडोर के नॉ—कन्स्ट्रक्शन जोन का डिमार्केशन एवं तारबंदी आवेदक के स्तर से करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।***
3. ***योजना में प्रस्तावित फूटकर व्यावसायिक भूखण्ड के मापदंड नगरीय विकास विभाग दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 25.11.2021 अनुसार रखा जावें।***
4. ***योजना में 5 प्रतिशत पार्क की भूमि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।***
5. ***प्रकरण में संशोधन शुल्क एवं उपविभाजन शुल्क लिये जावें।***
6. ***प्रकरण में पूर्व में बकाया राशि/शुल्क की सुनिश्चितता पूर्ण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।***
7. ***योजना मे टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।***
8. ***जोन द्वारा 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।***
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।***

जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण का मानचित्र जारी करने हेतु पत्रावली बीपीसी एलपी शाखा में प्रस्तुत की गई है। जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में उक्त निर्णय की पालना पूर्णरूप से नही की गई है एवं मानचित्र अनुमोदित हेतु प्रेषित किया गया है। निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा एचटी लाईन का बफर क्षेत्र 13.8 मीटर प्रस्तावित किया जाना था जिसमें मानचित्र में पृथक—पृथक स्थानों पर पृथक—पृथक माप रखे गये है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व अनुमोदित योजना के माप के अनुसार सडक में जा रही भूमि की मापों में एक ओर ही परिवर्तन हो रहा है, दूसरी ओर मापों में कोई भिन्नता अंकित नही है, शेष बिन्दुओं की पूर्ति की गई है।

उल्लेखनीय है कि प्रकरण का परीक्षण किया गया एवं नोट किया गया कि बैठक में प्रस्तुत मानचित्र में कुछ बिन्दुओं पर टिप्पणी नही की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र एवं पूर्व में जारी मानचित्र व अतिरिक्त भूमि जोडते हुए जारी पट्टे में विरोधाभास है। जोन द्वारा पूर्व में जारी भूखण्ड सं. 29, 46, 47 हेतु जारी पट्टे एवं मानचित्र पर अंकित उक्त भूखण्डों के माप मेल नही करते है। जोन द्वारा उक्त भूखण्डों पर जारी पट्टे अनुसार क्षेत्रफल अंकित किया गया है, किन्तु उक्त क्षेत्रफल मानचित्र में अंकित मापों से कम है। उक्त भूखण्डों के माप परिशिष्ट **"अ"** पर देखे जा सकते है।

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण में योजना का कुछ क्षेत्रफल 19474.85 वर्गमीटर अंकित किया गया है, किन्तु मानचित्र पर अंकित मापों के अनुसार योजना का क्षेत्रफल 20040.60 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में संशोधन हेतु प्रस्तावित मानचित्र में उक्त क्षेत्रफल 20129.51 वर्गमीटर हो रहा है। पूर्व में जारी पट्टे में जोन रिपोर्ट अनुसार अतिरिक्त भूमि केवल 263.65 वर्गमीटर होती है एवं प्रश्नगत योजना में अतिरिक्त भूमि 167.92 वर्गमीटर प्रस्तावित की गई है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना क्षेत्रफल 19474.85 वर्गमीटर में 431.57 वर्गमीटर जोडते हुए कुल 19906.42 वर्गमीटर का योजना अनुमोदन किया जाना है। बैठक में अतिरिक्त भूमि आवेदक को दिये जाने के संबंध में राशि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में अंकित खसरें के क्षेत्रफल से अतिरिक्त क्षेत्रफल के संबंध में पूर्व में बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार उक्त अतिरिक्त भूमि को जविप्रा के नाम से भूखण्ड के रूप में पृथक से भूमि छुडवाई जाती है। अतः उपरोक्त बिन्दुओं के संबंध में बीपीसी एलपी द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में प्रस्तावित एचटी लाईन से भूखण्ड सं. 01 से 03 व फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड प्रभावित हो रहे है किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत माप में कोई कमी नही अंकित की गई है। अतः उक्त संशोधन भी अपेक्षित है।

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा अवगत करवाया गया है कि भूखण्ड सं 04 से 21 में कोई परिवर्तन नही हो रहा है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत योजना में दो एचटी लाईन गुजर रही है। उक्त एचटी लाईन पर लिये गये निर्णय के अनुसार भूखण्ड सं 04 व 21 में भी परिवर्तन होना संभवत्त जिसे आवेदक द्वारा अंकित नही किया गया है। अतः उक्त दोनो भूखण्डधारियों से भी सहमति प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना को कैम्प प्रस्तावित करते हुए योजना में प्रस्तावित सभी भूखण्डों के पट्टे जारी है का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. 28 व 22 की सहमति प्रस्तुत नही की गई है। संशोधित मानचित्र में उक्त भूखण्डों में परिवर्तन प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त भूखण्डधारियों से भी सहमति प्राप्त की जानी अपेक्षित है।

प्रश्नगत प्रकरण वर्ष—2017 में अनुमोदित है एवं तत्समय टाउनशिप पॉलिसी—2010 लागू थी। प्रश्नगत प्रकरण [illegible] अतिरिक्त भूमि को सम्मिलित किया जाता है, उक्त स्थिति में आवेदक का योजना का क्षे[illegible] उक्त स्थिति में आवेदक टाउनशिप पॉलिसी—2010 (2 हैक्ट से 10 हैक्ट) के नियम [illegible] योजना [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

अतिरिक्त भूमि सम्मिलित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर पुनः निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।   उपरोक्त बिन्दुओं के संबंध में मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु पत्रावली अवलोकनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली, प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 360वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में लिये गये निर्णय एवं बीपीसी एलपी शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में योजना के सभी भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है एवं वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण के विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र संशोधन करने हेतु निवेदन किया गया है। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रस्तुत सीडी अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश के क्षेत्रफल से अधिक भूमि प्रस्तावित करते हुए 2 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल पर योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधन से संबंधित भूखण्डों के सभी भूखण्डधारियों द्वारा संशोधन हेतु सहमति प्रस्तुत नही की गई है। समिति के समक्ष उपस्थित प्रश्नगत प्रकरण के विकासकर्ता द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना में उनके द्वारा केवल पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्ड सं. 22 से 28, 56, 57 एवं 02 व 03 के भूखण्डों को संयुक्त करते हुए छोटे भूखण्डों में प्रस्तावित करने हेतु निवेदन किया गया है एवं वर्तमान में मौके पर उपलब्ध अतिरिक्त भूमि को विकासकर्ता द्वारा पृथक से जविप्रा को दिया जाना संभव नही है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 360वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 लिये गये निर्णय को अमान्य करते हुए जोन उपायुक्त को निम्नानुसार निर्देशित किया गयाः—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा चाहे गये संशोधन के क्रम में आवेदक द्वारा पृथक से योजना के जिन भूखण्डों पर एकीकरण एवं उपविभाजन की कार्यवाही चाही गई है, उक्त हेतु आवेदक से आवेदन पत्र लिया जावें।**
2. **उपरोक्त बिन्दु सं. 01 पर प्रस्तुत आवेदन पत्र के अनुसार प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड समर्पित करवाई जावें एवं आवेदन में प्रस्तावित कार्यवाही के अनुसार संशोधित मानचित्र लेते हुए नियमानुसार कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रकरण पूर्व के होने के क्रम में आवेदक द्वारा पूर्व में दी गई सूचना एवं प्रकरण में सृजित की गई सूचनाओं को प्रकरण के निस्तारण हेतु उपयोग में लिया जावें। एकीकरण एवं उपविभाजन की कार्यवाही में उक्त सूचना को सम्मिलित करते हुए आवेदक से उक्त सूचना पुनः नही मांगी जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण को आवेदक द्वारा चाहे एकीकरण एवं उपविभाजन के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही एवं शुल्क सुनिश्चित की जावे।**

<u>एजेण्डा संख्याः—03 (366 / 10.09.2024)</u>

विषयः— श्री मुरलीधर ओडरानी पुत्र श्री लेखराज ओडरानी द्वारा ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 51 रकबा 0.5600 हैक्ट. ख.नं. 52 रकबा 0.7200 हैक्ट. ख.नं. 53/339 रकबा 0.1800 हैक्ट. में से 0.1200 हैक्ट. व ख.नं. 58/371 रकबा 0.0600 कुल किता 04 कुल रकबा 1.4600 हैक्टयर भूमि पर आवासीय योजना ''वृंदावन ग्रीन्स'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	श्री मुरलीधर ओडरानी पुत्र श्री लेखराज ओडरानी निवासी फ्लैट नं. 10 एस रेजीन्सी टेरेस 17 रोड, खार वेस्ट मुम्बई व श्री अशोक ओडरानी पुत्र लेखराज ओडरानी निवासी फ्लैट 601 प्लाट ए—61, सुमन अडोब शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 51 रकबा 0.5600 हैक्ट. ख.नं. 52 रकबा 0.7200 हैक्ट. ख.नं. 53 [illegible] रकबा 0.1800 हैक्ट. में से 0.1200 हैक्ट. व ख.नं. [illegible] रकबा 0.0600 कुल किता 04 कुल रकबा [illegible] हैक्टयर।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			51	0.5600	चाही—ए	
			52	0.7200	चाही—ए जाव—ए	
			53/339	0.1800 में से 0.	चाही—ए जाव—ए	
			58/371	0.0600	चाही—ए	
		90ए के पश्चात	51	0.5600	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			52	0.7200		
			515/53	0.1200		
			58/371	0.0600		
			कुल किता 4 कुल क्षेत्रफल 1.4600 हैक्टे.			

13.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 51 रकबा 0.5600 हैक्ट. ख.नं. 52 रकबा 0.7200 हैक्ट. ख.नं. 53/339 रकबा 0.1800 हैक्ट. में से 0.1200 हैक्ट. व ख.नं. 58/371 रकबा 0.0600 कुल किता 04 कुल रकबा 1.4600 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 29.07.2024 को श्री मुरलीधर ओडरानी पुत्र श्री लेखराज ओडरानी एवं श्री अशोक ओडरानी पुत्र लेखराज ओडरानी के पक्ष में पारित किया गया।	—
14.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
15.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	—
16.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
17.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
18.	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			
19.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
20.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग यू—2 एचआईजेड दर्शित है।	—
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग यू—2 एच.आई.जेड दर्शित है।	—
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित योजना जोनल प्लान 16 में स्थित है तथा जोनल प्लान 16 अनुसार भू—उपयोग यू—2 एचआईजेड दर्शित है तथा जेडडीपी—16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	—
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	—
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—04 (DPCR) के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार [illegible]	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

29.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	से जाने वाली 12 मीटर चौड़ाई की सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता के द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नही है।	–
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	कनिष्ठ अभियंता के द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार प्रभावित नही है।–	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

35. जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (57/एन)

क्र.स.	–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
1	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी)	प्रतिशत (%)
2	आवासीय	8604.81	58.94 %
3	कॉमर्शियल	617.80	04.23 %
4	रिटले कॉमर्शियल	255.30	01.75 %
5	पार्क	733.10	05.02 %
6	ठोस कचना प्रबंधन	50.13	00.34 %
7	मोबाईल टॉवर	21.00	`
8	सडक	4317.99	29.58 %
	कुल क्षेत्रफल	**14600.00**	**100.00**

36.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही।	–
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
39.	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।	–
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

41. जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–पत्रावली के पैरा 35/एन पर की गई है।

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

1. नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.0[illegible] क्षेत्र *की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में [illegible] निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत [illegible] आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान [illegible] किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण [illegible] अंकन [illegible] जाकर यू–2 एवं*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।''

नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *''मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।''*

जोन की रिपोर्ट अनुसार आवदित भूमि ग्राम–रामचन्द्रपुरा की मुख्य आबादी में से 500 मीटर की परिधी में स्थित होने का उल्लेख किया गया है। जोन द्वारा आवेदित भूमि के मूल आबादी के 500 मीटर की परिधी में स्थित होने के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। जिसके संबध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरांत अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड से जाने वाली 12 मीटर चौडाई की सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है, किन्तु उक्त सडक कौनसी है यह स्पष्ट नही किया गया है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में विद्यमान सडक उक्त चौडाई में अंकित होना दिख रहा है तथा भूखण्ड के पूर्वी भाग में पतली पट्टीनुमा भूमि सडक विद्यमान सडक के नाम से दर्ज अंकित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि मुख्य अजमेर रोड से जाने वाली आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नंबर 59 व 59/373 गै.मु. रास्ता जो कि निजी खातेदारी में दर्ज है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि वर्तमान में उक्त रास्ता सी.सी निर्मित है। उक्त सडक के संबंध सहायक नगर नियोजक द्वारा मौके पर सीसी रोड उपलब्ध होने के उल्लेख किया गया है, किन्तु सडक की कितनी चौडाई है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है।

   उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर मुख्य अजमेर रोड से आवेदित भूमि तक विद्यमान सडक संचालित है जो कि निजी खातेदारी की भूमि में स्थित है। उक्त निजी खातेदारी की भूमि के खसरा नंबर 516/53, 53, 53/343 में से 18 मीटर मार्गाधिकार हेतु भूमि समर्पित की गई है परन्तु उक्त सडक के मार्गाधिकार से अन्य खसरा नंबर भी प्रभावित है अर्थात आवेदक द्वारा सम्पूर्ण मार्गाधिकार भूमि समर्पित नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः 12 मीटर विद्यमान पहुंच मार्ग के संबध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण में आवेदित भूमि में पूर्वी दिशा की ओर खसरा नंबर 59 व 59/373 गै.मु. रास्ता जो जविप्रा के नाम दर्ज है, के मार्गाधिकार को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में पश्चिमी भाग में से सडक संचालित अंकित किया गया है। उक्त सडक को योजना मानचित्र में 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए आवेदक की भूमि में से अल्प भाग से प्रभावित होना अंकित किया गया है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त दो गॉव की सीमा पर स्थित है एवं खातेदारी भूमि पर प्रस्तावित है। अतः सडक मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार ''2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी''। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित करते हुए पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रकरण में आवेदित भूमि में पूर्वी व पश्चिमी दिशा की ओर प्रस्तावित 18 मीटर दोनों सडकों को जविप्रा हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड से जाने वाली 12 मीटर चौडाई की सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है, किन्तु उक्त सडक निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। उक्त सडक आम रास्ते की तरह उपयोग में वर्षो से ली जा रही है। अतः उक्त सडक को आम सडक के रूप में मान्य किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में से भी विद्यमान सडक से पहुंच उपलब्ध हो रहा है। राजस्व रिकॉर्ड में भूखण्ड के पूर्वी भाग में पतली पट्टीनुमा भूमि गै.मु. सडक के नाम से दर्ज है। जिसे भी राज्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के अनुसार 18 मीटर मानते हुए पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किया जा सकता है। बैठक में उपस्थित उपायुक्त जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित खसरें के खातेदार द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में आपत्ति दर्ज की गई है एवं आपत्ति में प्रश्नगत भूमि में पूर्वी भाग में प्रस्तावित भूखण्डों को खसरा नंबर 59 व 59/373 गै.मु. रास्ता (जो कि आपत्तिकर्ता द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई है,) में से पहुँच लेने पर असहमति प्रस्तुत की गई है। उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत करवाया गया कि उक्त खसरें की भूमि पर वर्तमान में सी.सी. सडक निर्मित है। समिति द्वारा मौके पर निर्मित सार्वजनिक सडक वर्तमान में जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः उक्त आपत्ति को अमान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 05 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "वृंदावन ग्रीन्स" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण के पश्चिमी भाग में से गुजर रही विद्यमान सडक का मार्गाधिकार राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर रखा जावें एवं विद्यमान सडक के मध्य से 9 मीटर सडक मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
2. प्रश्नगत भूमि में पूर्वी दिशा की ओर खसरा नंबर 59 व 59/373 गै.मु. रास्ता जो जविप्रा के नाम दर्ज है, के मार्गाधिकार को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित करते हुए खसरें के मध्य से 9 मीटर सडक मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की 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 जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–04 (366/10.09.2024)

विषयः– मैसर्स श्री विनायक डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता चान्दकरण चौधरी पुत्र श्री भवंरलाल जाति जाट कार्यालय पंजीकृत पताः ग्राम निमेडा तहसील कालवाड, जयपुर व हनुमान पुत्र नारायण जाति जाट निवासी ए–102, अनुपम विहार, गाधीपथ वेस्ट जयपुर राज., ग्राम–बिन्दायका तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 917/229, 918/229, 919/229, 963/920, 965/921, 962/922 व 961/922 कुल किता 07 रकबा 0.9274 हैक्टेयर। भूमि की आवासीय योजना प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स श्री विनायक डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता चान्दकरण चौधरी पुत्र श्री भवंरलाल जाति जाट कार्यालय पंजीकृत पताः ग्राम निमेडा तहसील कालवाड, जयपुर व हनुमान पुत्र नारायण जाति जाट निवासी ए–102, अनुपम विहार, गाधीपथ वेस्ट जयपुर राज.।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम–बिन्दायका तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 917/ 918/229, 919/229, 96[illegible] 961/922 कुल किता 07 [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			917/229	0.1375	बारानी—1	
			918/229	0.2799	बारानी—1	
			919/229	0.2149	बारानी—1	
			963/920	0.0200	बारानी—1	
			965/921	0.2376	बारानी—1	
			962/922	0.0275	बारानी—1	
			961/922	0.0100	बारानी—1	
			किता 07	0.9274 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	917/229	0.1375	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			918/229	0.2799		
			919/229	0.2149		
			963/920	0.0200		
			965/921	0.2376		
			962/922	0.0275		
			961/922	0.0100		
			किता 07 कुल क्षेत्रफल 0.9274 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बिन्दायका तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 917/229, 918/229, 919/229, 963/920, 965/921, 962/922 व 961/922 कुल किता 07 रकबा 0.9274 हैक्टयर भूमि का अवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही क्रमांक LU/2012/JDA/2024-25/103565 दिनांक 22.08.2024 को आवेदक मैसर्स श्री विनायक डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता चान्दकरण चौधरी पुत्र श्री भवंरलाल जाति जाट कार्यालय पंजीकृत पताः ग्राम निमेडा तहसील कालवाड, जयपुर व हनुमान पुत्र नारायण जाति जाट निवासी ए—102, अनुपम विहार, गाधीपथ वेस्ट जयपुर राज. के पक्ष में जारी 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 कॉमर्शियल व ग्रामीण 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—11 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना—11बी की 18 मीटर व 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—11बी की 18 मीटर व 30 मीटर की सडक से प्रभावित है।				—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार डीपीसीआर वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	पैरा संख्या 6/एन पर जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 18 मीटर व 30 मीटर की सडक से प्रभावित 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 उत्तर दिशा में विद्यमान रास्ता दर्शित है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र 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 के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (63/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	4486.65	49.29 %
इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	156.10	01.71 %
पार्क	455.73	05.00 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.47	00.56 %
मोबाईल टावर	10.00	00.11 %
जेडडीपी रोड	3331.93	36.60 %
सडक	612.63	06.73 %
योजना क्षेत्रफल	**9103.51**	**100.00 %**
लैण्डलोस खसरा मेप	**170.49**	
कुल योजना क्षेत्रफल	**9274.00**	

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

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 24/एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>** 1. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना रियासत प्राईम की 18 व 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सडकें जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडके है जो कि गूगल मानचित्र अनुसार समीप स्थित योजना रियासत प्राईम में विकसित दर्शित है। उक्त सडकों को पहुंच मार्ग के रूप में समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण—पश्चिम दिशा की ओर जविप्रा की अनुमोदित योजना "**भूमिजा प्राईम**" स्थित है। उक्त योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को आवेदित भूमि में कायम रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि में से जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर चौडी सडक प्रस्तावित है। अतः आवेदक की उक्त 30 मीटर व 18 मीटर चौडी सडकों में से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04 व 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर चौडी सडकों में से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित की जावें।**
2. **पूर्व अनुमोदित योजना भूमिजा प्राईम की 9 मीटर सडक को प्रश्नगत योजना में कायम किया जावें एवं उक्त के क्रम में हो रहे संशोधन को निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रस्तावित योजना में 3 मीटर लेन प्रस्तावित करते हुए पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जावें।**
4. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
9. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/कार्यग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः—05 (366/10.09.2024)</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

विषयः— मैसर्स कोर्टयार्ड बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया द्वारा राजस्व ग्राम—कूकस, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नं. 1098 रकबा 1.0600 हेक्टेयर, 1099 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 1100 रकबा 0.6600 हेक्टेयर, 1103 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 1105 रकबा 0.2300 हेक्टेयर में से 826.70 वर्गमीटर, 1245 रकबा 0.3900 हेक्टेयर में से 381.06 वर्गमीटर, 1246 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 1247 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 1248 रकबा 0.2400 हेक्टेयर किता—9 रकबा 25507.76 वर्गमीटर पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स कोर्टयार्ड बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम—कूकस, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नं. 1098 रकबा 1.0600 हेक्टेयर, 1099 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 1100 रकबा 0.6600 हेक्टेयर, 1103 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 1105 रकबा 0.2300 हेक्टेयर में से 826.70 वर्गमीटर, 1245 रकबा 0.3900 हेक्टेयर में से 381.06 वर्गमीटर, 1246 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 1247 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 1248 रकबा 0.2400 हेक्टेयर किता—9 रकबा 25507.76 वर्गमीटर।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए / 90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			1098	1.06	चाही—1, जाव—1	
			1099	0.05	गैर मुमकिन चाह	
			1100	0.66	चाही—1	
			1103	0.16	चाही—1	
			1105	0.2300	चाही—1, जाव—1	
			1245	0.3900	चाही—1, जाव—1	
			1246	0.10	चाही—1	
			1247	0.16	चाही—1, जाव—1	
			1248	0.24	बारानी—ए	
			किता 09 कुल रकबा 3.05 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	1098	1.06	चाही—1, जाव—1	—
			1099	0.05	गैर मुमकिन चाह	
			1100	0.66	चाही—1	
			1103	0.16	चाही—1	
			1105	0.2300 हेक्टेयर में से 826.70 वर्गमीटर	चाही—1, जाव—1	
			1245	0.3900 हेक्टेयर में से 381.06 वर्गमीटर	चाही—1, जाव—1	
			1246	0.10	चाही—1	
			1247	0.16	चाही—1, जाव—1	
			1248	0.24	बारानी—ए	
			किता 09 कुल रकबा 0.25507 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम—कूकस, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नं. 1098 रकबा 1.0600 हेक्टेयर, 1099 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 1100 रकबा 0.6600 हेक्टेयर, 1103 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 1105 रकबा 0.2300 हेक्टेयर में से 826.70 वर्गमीटर, 1245 रकबा 0.3900 हेक्टेयर में से 381.06			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10447107

		वर्गमीटर, 1246 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 1247 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 1248 रकबा 0.2400 हेक्टेयर किता–9 रकबा 25507.76 वर्गमीटर भूमि की धारा 90–बी फ़ार्म हाउस प्रयोजन आदेश दिनांक 04.01.2006 को पारित किया गया है। तत्पश्चात् फार्म हाउस प्रयोजन के स्थान पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित 90–ए आदेश दिनांक 09.02.2024 को पारित किया गया है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
6.	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट 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 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 ईकोलोजिकल 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–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि नाहरगढ़ ईको सेंसिटिव जोन की बाउण्ड्री से बाहर स्थित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं 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 सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट–2 के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित फार्म हाउस स्कीम कोर्टयार्ड फार्मस् की 24 मीटर चौडी सडक से पहुॅच 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर–पश्चिमी दिशा में खसरा नम्बर 1087 रकबा 0.04 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है [illegible] लगभग 75 मीटर चौडाई में सीसी/ग्रेवल सडक निर्मित जिसका आर0ओ0डब्ल्यू लगभग 5.5 मीटर चौड[illegible] उपलब्ध होता है। उक्त [illegible] आस–पा[illegible] घरों	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

		को पहुच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त रास्ते को 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया 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 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 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।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (104/सी)**		

क.सं.	**भू–उपयोग**	क्षेत्रफल व.मी.
1.	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ आवेदित भूमि	25507.76
2.	खसरा सुपरईम्पोज अनुसार क्षेत्रफल	25507.76
3.	प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	435.78
	रिसोर्ट भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	**25071.98**

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की एवज में नियमानुसार 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।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	–
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>**पत्रावली के पैरा 71/एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–</u>**		

1. प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश दिनांक 04.01.2006 को एमबिएन्स टाउनशिप डवलपर्स के पक्ष में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी किए गए है। तत्पश्चात प्रश्नगत भूमि को विक्रय पत्र के माध्यम से सनसिटी प्रोजेक्ट्स को विक्रय किया गया। सनसिटी प्रोजेक्ट्स द्वारा विक्रय–पत्र से उक्त भूमि का बेचान मैसर्स कोर्टयार्ड बेनक्येट को कर दिया गया। प्रकरण में मैसर्स कोर्टयार्ड बेनक्येट के आवेदन करने पर जविप्रा द्वारा दिनांक 09.02.2024 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संधोधित धारा 90–ए के आदेश जारी किये गये है। फार्म हाउस प्रयोजन आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत माना गया है तथा रिसोर्ट प्रयोजन व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत माना गया है। दोनो उपयोग पृथक–पृथक है। वर्तमान में प्रश्नगत खसरों की भूमि राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा के नाम, गै. मु.चाही, जाव, बारानी व गै.मु.चाह के नाम दर्ज है। अतः प्रश्नगत भूमि [illegible] किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 90 के आदेश में खसरों के बिना तरमी [illegible] हुए धारा 90–ए के आदेश जारी किये गये है। जिसके क्रम में [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

कार्यालय पत्रांक/भू.अ./4944 दिनांक 25.06.2024 द्वारा उक्त खसरों की पत्र की पालना में तरमीम, कि नक्शे में खसरें का विभाजन/तरमीम बिना नामान्तरण (यथा– विभाजन, न्यायालय आदेश, लीज समर्पण) के संभव नही है। वर्तमान ऑनलाईन तरमीम प्रक्रिया में खसरें की तरमीम करते समय प्लॉट नंबर दर्ज करना आवश्यक होता है जो बिना नामानतरण खसरे का नवीन नंबर प्राप्त किया जाना संभव नही है। अतः उपरोक्त टिप्पणी के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में 90ए शुदा भूमि की तरमीम फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ की जावेगी के संबध में समिति स्तर द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90–बी व धारा 90–ए की कार्यवाही के उपरांत आवेदित खसरों की किस्म परिवर्तित नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित खसरों की किस्म परिवर्तन होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर–पश्चिमी दिशा में खसरा नम्बर 1087 रकबा 0.04 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है, जिस पर मौके पर लगभग 3.75 मीटर चौडाई में सीसी/ग्रेवल सडक निर्मित है, जिसका आर.ओ.डब्ल्यू लगभग 5.5 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते से आस–पास के कुछ घरों को पहुच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त रास्ते को 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त राजस्व रास्ते को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18.00 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है एवं उक्त खसरें के मध्य से 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु भूमि रखी जानी अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 04 में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित फार्म हाउस योजना कोर्टयार्ड फार्मस की 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। उक्त सडक मौके पर निर्मित होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में प्राप्त सीडी में प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण एवं जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल में भिन्नता दर्शित है। अतः धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त के संबध में जोन द्वारा पुनः परीक्षण किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि के खसरा नं 1099 गै.मु. चाह दर्ज है, जो कि पूर्व में 90बी आदेश दिनांक 04.01.2006 एवं संशोधित 90ए दिनांक 09.02.2024 का भाग है। उक्त खसरें की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित रिसोर्ट एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर से अधिक है। अतः अनुमोदन पश्चात प्रश्नगत प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की एवज में नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण धारा 90–ए के संशोधित आदेश में अंकित खसरों की किस्म राजस्व रिकॉर्ड में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज करने हेतु संबंधित तहसीलदार को जोन उपायुक्त द्वारा लिखा जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व फार्म हाउस हेतु जारी धारा 90बी के आदेश में से अल्प खसरें लेते हुए रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी 90ए के आदेश के क्रम में देय शुल्क की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्ड को पूर्व में अनुमोदित फार्म हाउस योजना कोर्टयार्ड फार्मस की 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। उक्त सडक मौके पर निर्मित होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
4. **आवेदित भूमि के उत्तर–पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नम्बर 1087 रकबा 0.04 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता की भूमि को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18.00 मीटर रखा जावें एवं उक्त खसरें के मध्य से 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु रखी जावें तथा उक्त 18.00 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
5. **प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार ही मानचित्र जारी किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10447107

6. आवेदित भूमि के खसरा नं 1099 गै.मु. चाह को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र के रूप में रखा जावें।
7. प्रस्तावित रिसोर्ट एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
8. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की ऐवज में नियमानुसार राशि ली जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
10. प्रश्नगत भूमि के 24 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9 मीटर सैटबेक कायम किया जावें।
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 जावें। 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (366/10.09.2024)</u>

विषयः– श्री रामूराम मेघवाल पुत्र बुधाराम मेघवाल, प्रेम सिंह शेखावत पुत्र श्री देवी सिहं शेखावत, रोहन शक्तावत पुत्र श्री हनुमान सिहं शक्तावत, जरिये पार्टनर राघवेन्द्र सिहं रावल पुत्र श्री राजेश्वर सिहं रावल, के. एम. गर्ग पुत्र श्री बद्रीप्रसाद गर्ग, कैलाश, राजेश एवं अशोक कुमार पुत्रान् महादेव, मुख्यारनामा आम श्री रामबाबू गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल द्वारा ग्राम–सांख श्योपुरी, तहसील–बरसी के खसरा नम्बर 150/1 रकबा 2.5290 हेक्टेयर, 150/6 रकबा 1.9220 हेक्टेयर एवं ग्राम सिन्दोली तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 335/5 रकबा 2.0232 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 6.4742 हेक्टेयर. भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री रामूराम मेघवाल पुत्र बुधाराम मेघवाल, प्रेम सिंह शेखावत पुत्र श्री देवी सिहं शेखावत, रोहन शक्तावत पुत्र श्री हनुमान सिहं शक्तावत, जरिये पार्टनर राघवेन्द्र सिहं रावल पुत्र श्री राजेश्वर सिहं रावल, के. एम. गर्ग पुत्र श्री बद्रीप्रसाद गर्ग, कैलाश, राजेश एवं अशोक कुमार पुत्रान् महादेव, मुख्यारनामा आम श्री रामबाबू गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल ।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम– सांख श्योपुरी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 150/1 रकबा 2.5290 हेक्टेयर, 150/6 रकबा 1.9220 हेक्टेयर एवं ग्राम सिन्दोली तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 335/5 रकबा 2.0232 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 6.4742 हेक्टेयर.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			150/1	2.5290	बारानी–3	
			150/6	1.9220	बारानी–3	
			335/5	2.0232	बारानी–3	
			किता 03 कुल रकबा 6.4742 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	150/1	2.5290	बारानी–3	–
			150/6	1.9220	पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ	
			335/5	2.0232		
			किता 03 कुल रकबा 6.4742 हैक्ट.।			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		90ए मामला संख्या 106/2014 दिनांक 18.07.2014 द्वारा ग्राम सांख श्योपुरी तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 150/[illegible] रकबा			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10447107

		10 बीघा भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश श्री रामूराम मेघवाल पुत्र बुधाराम मेघवाल, के पक्ष में जारी किया गया एवं उक्त भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश 5584/2022 दिनांक 30.11.2022 को जारी किया गया। मामला संख्या 141/2014 2015 दिनांक 27.11.2015 द्वारा ग्राम–सिन्दोली तहसील बरसी के खसरा नम्बर 335/5 रकवा 8 बीघा भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश प्रेम सिंह शेखावत पुत्र श्री देवी सिहं शेखावत हि. 50/160, रोहन शक्तावत पुत्र श्री हनुमान सिहं शक्तावत हि. 50/160, होटल सागोद पैलेस जरिये पार्टनर राघवेन्द्र सिहं रावल पुत्र श्री राजेश्वर सिहं रावल, हि. 1/4 के. एम. गर्ग पुत्र श्री बद्रीप्रसाद गर्ग, हि. 1/8 के पक्ष में जारी किया गया एवं भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश 5583/2022 दिनांक 30.11.2022 को जारी किया गया। एव आदेश क्रमांक एलय 2012/ जेडीए/ 2023–24/102793 दिनांक 16.07.2024 के द्वारा राजस्व ग्राम–सांख श्योपुरी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 150/6 रकबा 1.922 हेक्टेयर भूमि का पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश खातेदार कैलाश, राजेश एवं अशोक कुमार पुत्रान् महादेव के पक्ष में जारी किया गया है। उपरोक्तानुसार धारा 90ए शुदा तीनो भूमियों के खातेदारों द्वारा विभिन्न रजिस्टर्ड मुख्यारनामा आम द्वारा उक्त भूमियों हेतु श्री रामबाबू गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता को मुख्यारनामा आम नियुक्त किया गया है। उक्तानुसार नियुक्त मुख्यारनामा – आम श्री रामबाबू गुप्ता द्वारा धारा 90ए शुदा तीनो भूमियों को सम्मिलित कर कुल रकबा 6.4742 हेक्टेयर का एकजाई रूप से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करवाने हेतु आवेदन किया गया।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	" रिसोर्ट प्रयोजनार्थ "	–
6.	आवेदित उपयोग	" रिसोर्ट 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 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 ईकॉलोजिकल व जी–2 दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–1[illegible] के [illegible] भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल व जी–[illegible] दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की [illegible] भूमि [illegible] प्लान की प्रस्तावित 60 [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आंशिक भिन्न दर्शित है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार ईकॉलोजिकल व जी–2 भू–उपयोग में रिसोर्ट 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 जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 60 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है जो मौके पर 7.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है तथा 35 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. 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 पश्चिमी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 147 रकबा 2.3393 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है, जिसकी राजस्व रिकॉर्ड में चौड़ाई 6 से 12 मीटर के बीच स्थित है। उक्त सडक का मार्गाधिकार ले–आउट प्लान में 18 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार 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	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि 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।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

26.	**जोन अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (100/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण:–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल(वर्गमीटर)**
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल (2.5290 हैक्ट. 1.9220 हैक्ट 2.0232 हैक्ट)	**64742**
60 मीटर चौडी सडक में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	**530.46**
18 मीटर चौडी सडक में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	**363.41**
कुल अनुमोदन योग्य क्षेत्रफल	**63848.13**

पत्रावली में संलग्न सी.डी. अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (100/सी)

–: क्षेत्रफल विश्लेषण:–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल(वर्गमीटर)**
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल (2.5290 हैक्ट. 1.9220 हैक्ट 2.0232 हैक्ट)	**64742**
60 मीटर चौडी सडक में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	**1047.34**

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	100
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.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>** पत्रावली के पैरा 86/एन पर की गई है।		

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

1. आवेदित में सम्मिलित खसरा नं. 150/1 की धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 18.07.2014 को की जाकर संशोधित आदेश दिनांक 30.11.2022 को जारी की जा चुकी है। प्रकरण में वर्तमान जमाबंदी अनुसार उक्त खसरें की किस्म बारानी–3 जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त के अतिरिक्त खसरा नं. 355/5 वर्तमान जमाबंदी में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ अंकित है। अतः धारा 90ए के अनुसार वर्तमान जमाबंदी में खसरा नं. 150/1 व 355/5 की वर्गीकरण रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 150/6 की धारा 90ए के आदेश पर्यटन इकाई रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी है, किन्तु जमाबंदी में खसरा नं. 105/6 पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ अंकित है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग द्वारा जारी एन.ओ.सी. संलग्न नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन इकाई के तहत् एनओसी प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है अन्यथा प्रकरण में जमाबंदी में खसरा नं. 105/6 का वर्गीकरण रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अंकित होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे 90ए मामला संख्या 106/2014 दिनांक 18.07.2014 द्वारा ग्राम सांख श्योपुरी तहसील बस्सी के खसरा नम्बर 150/1 रकबा 10 बीघा भूमि का फार्म हाउस प्रयोज[illegible] के आदेश श्री [illegible] मेघवाल पुत्र बुधाराम मेघवाल, के पक्ष में जारी किया गया एवं उक्त भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित [illegible] 90ए आदेश 5584/2022 दिनांक 30.11.2022 को जारी किया गया। माम[illegible] 2[illegible] 1. 2015 द्वारा ग्राम–सिन्दोली तहसील बरसी के खसरा नम्बर 335/5 [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

धारा 90ए के आदेश प्रेम सिंह शेखावत पुत्र श्री देवी सिहं शेखावत, जाति–राजपूत, निवासी पी. एन. 65, जवाहर नगर कॉलोनी, ग्लास फैक्ट्री के पास, जयपुर हि. 50/160, रोहन शक्तावत पुत्र श्री हनुमान सिहं शक्तावत, हि. 50/160, होटल सागोद पैलेस जरिये पार्टनर राघवेन्द्र सिहं रावल पुत्र श्री राजेश्वर सिहं रावल, हि. 1/4 के. एम. गर्ग पुत्र श्री बद्रीप्रसाद गर्ग, हि. 1/8 के पक्ष में जारी किया गया एवं भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश 5583/ 2022 दिनांक 30.11.2022 को जारी किया गया। एवं आदेश क्रमांक एलयू 2012/जेडीए/2023–24/102793 दिनांक 16.07.2024 के द्वारा राजस्व ग्राम–सांख श्योपुरी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 150/6 रकबा 1.922 हेक्टेयर भूमि का पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश खातेदार कैलाश, राजेश एवं अशोक कुमार पुत्रान् महादेव के पक्ष में जारी किया गया है।

उपरोक्तानुसार धारा 90ए शुदा तीनो भूमियों के खातेदारों द्वारा विभिन्न रजिस्टर्ड मुख्यारनामा आम द्वारा उक्त भूमियों हेतु श्री रामबाबू गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता को मुख्यारनामा आम नियुक्त किया गया है। आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुसार पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 60 मीटर चौडी सडक पर स्थित है जो मौके पर 7.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है तथा 35 मीटर चौडाई में आर.ओ. डब्ल्यू उपलब्ध होता है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार *''उक्त सडक जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 334 रकबा 11.9116 हेक्टेयर किस्म चरागाह में से मौके पर डामर सडक निकली हुई है। उक्त सडक आगरा रोड से ग्राम साम्भरिया तथा आस–पास के अन्य ग्रामों को जोडती है। उक्त सड़क से आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग लिया हुआ है।''* बी.पी.सी. एल.पी. की 356वीं बैठक दिनांक 18.06.2024 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार *''ऐसे प्रकरणों जिनमें पहुँच हेतु जविप्रा स्वामित्व की भूमि अल्प/पूर्ण भाग लेते हुए कार्यवाही की जानी है, उन प्रकरणों में आस–पास के क्षेत्र में स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि के संबंध में रिपोर्ट/दस्तावेज तैयार करते हुए, उक्त प्रस्ताव को सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत करते हुए पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाने का निर्णय करवाया जावें।''*

   राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार ग्राम – सिन्दोली में जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 334 किस्म चरागाह के लगायत अन्य जविप्रा स्वामित्व का खसरा स्थित नहीं है। मुताबिक ऑनलाईन जमाबन्दी खसरा नम्बर 334 पर हिंगोनिया गौशाला हेतु भूमि का उपयोग चिरकाल तक वही उपयोग सुनिश्चित किए जाने का माननीय उच्च न्यायालय के एस.बी. रिट पिटिशन का नोट अंकित है ।

   जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जमाबन्दी खसरा नम्बर 334 पर हिंगोनिया गौशाला हेतु भूमि का उपयोग चिरकाल तक वही उपयोग सुनिश्चित किए जाने का माननीय उच्च न्यायालय के एस.बी. रिट पिटिशन का नोट अंकित के कारण योजना का सृजन किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 334 किस्म चरागाह में से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के अलाईमेंन्ट में भिन्नता का अंकन किया गया है। मास्टप प्लान शाखा द्वारा संलग्न मानचित्र में 6.60 मीटर से 7.99 मीटर तक की भिन्नता होने का उल्लेख किया गया है। जोन द्वारा कमिटमेंट्स के संबध कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रकरण में प्रकरण में जोनल विकास योजना के अनुसार 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया जाना है अथवा आवेदक द्वारा प्रस्तावित अलाईन्मेंट के अनुसार रखा जाना है के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 147 रकबा 2.3393 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरें की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड में 6 से 12 मीटर के बीच उपलब्ध है। उक्त खसरें का अधिकांश भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक में निहित हो रहा है। अतः नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार उक्त खसरें का मार्गाधिकार 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 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।

8. जोन द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र एवं चैक लिस्ट मे अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न सी.डी. अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः जोन द्वारा मौका स्थिति एवं जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि पूर्वी भाग ग्राम की सीमा पर स्थित है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत भूमि के पास नदी स्थित होने का उल्लेख किया गया है। आस–पास के खसरें के संबध में एवं आवेदित भूमि के नदी के एचएफएल से प्रभावित होने के संबंध में जोन द्वारा कोई तथ्य प्रस्तुत नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में नदी के एचएफएल के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त की जावें एवं भूमि का जो भाग नदी के [illegible] में प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता भवन मानचित्र जारी करते [illegible] जाना प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 [illegible]1:21:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10447107

है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत भूमि पर सभी ओर 9 मीटर सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की ऐवज में नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जानी प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि राजस्व शाखा द्वारा प्रेषित रिपोर्ट अनुसार ग्राम – सिन्दोली में जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 334 किस्म चरागाह के लगायत अन्य जविप्रा स्वामित्व का खसरा स्थित नहीं है। मुताबिक ऑनलाईन जमाबन्दी खसरा नम्बर 334 पर हिंगोनिया गौशाला हेतु भूमि का उपयोग चिरकाल तक वही उपयोग सुनिश्चित किए जाने का माननीय उच्च न्यायालय के एस.बी. रिट पिटिशन का नोट अंकित है । उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी अवगत करवाया गया है कि प्रकरण में जमाबन्दी खसरा नम्बर 334 पर हिंगोनिया गौशाला हेतु भूमि का उपयोग चिरकाल तक वही उपयोग सुनिश्चित किए जाने का माननीय उच्च न्यायालय के एस. बी. रिट पिटिशन का नोट अंकित के कारण योजना का सृजन किया जाना सम्भव नहीं है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 147 रकबा 2.3393 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरें की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड में 6 से 12 मीटर के बीच उपलब्ध है, किन्तु विद्यमान रास्ते एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य उक्त खसरें की भूमि के दोनों ओर निजी खातेदारी की भूमि स्थित है एवं उक्त गै.मु.रास्ते का खसरा आवेदित भूमि तक ही प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त रास्ते को आम रास्ते के रूप में माना जाना उचित नही होगा। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि नियमानुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ 18 मीटर पहुॅच होना आवश्यक है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 07 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 147 रकबा 2.3393 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ते से प्रश्नगत भूमि को पहुॅच मान्य किये जाने के क्रम में उक्त खसरें की भूमि को सम्मिलित करते हुए आवेदक द्वारा 18 मीटर पहुॅच सडक उपलब्ध करवाई जावें। उक्त 18 मीटर पहुॅच में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु जविप्रा के नाम में निःशुल्क समर्पित करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. धारा 90ए के जारी आदेशों में सम्मिलित सभी खसरों का राजस्व रिकॉर्ड में वर्गीकरण रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज करने हेतु संबंधित तहसीलदार को जोन उपायुक्त द्वारा लिखा जावें।
3. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के क्रम में पुनर्गठन शुल्क एवं असाईन्मेंट डीड (रजिस्टर्ड) प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के क्रम सभी खातेदारों के हिस्से के अनुपात के अनुसार हिस्से अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पर्यटन विभाग से संबंधित खसरों हेतु एनओसी प्राप्त होने की स्थिति में ही प्रश्नगत प्रकरण को पर्यटन इकाई के अंतर्गत माना जावें अन्यथा प्रकरण को सामान्य रिसोर्ट के अनुसार मानते हुए नियमानुसार देय शुल्क लिया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
6. जोनल विकास योजना की 60 मीटर चौडी सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार प्रस्तावित करते हुए उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।
7. आवेदित भूमि पर सभी ओर 9 मीटर सैटबेक कायम किये जावें।
8. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

भूमि की ऐवज में नियमानुसार राशि ली जावें। 9. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश अनुसार क्षेत्रफल की पुनः सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। 10. प्रश्नगत प्रकरण 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। 11. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि पूर्वी भाग ग्राम की सीमा पर स्थित है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत भूमि के पास नदी स्थित होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत भूमि जल भराव क्षेत्र से प्रभावित नही है, की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें। 13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 14. 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। 15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—07 (366/10.09.2024)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः—श्रीमती कमला देवी पत्नि श्री जगदीश, श्री नाथूराम पुत्र श्री जगदीश, श्री रामेंश्वर पुत्र श्री जगदीश, श्री रामपाल पुत्र श्री जगदीश, ग्राम—बीलवाकंला, तहसील—सांगानेर के खसरा नंबर 747, 753 व 754 कुल किता—03 कुल क्षेत्रफल 0.54 हैक्टेयर में आवासीय योजना "प्रधान सिटी" का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।</td><td>जोन—14</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>पृष्ठ सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती कमला देवी पत्नि श्री जगदीश, श्री नाथूराम पुत्र श्री जगदीश, श्री रामेंश्वर पुत्र श्री जगदीश, श्री रामपाल पुत्र श्री जगदीश।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम—बीलवाकंला, तहसील—सांगानेर के खसरा नंबर 747, 753 व 754 कुल किता—03 कुल क्षेत्रफल 0.54 हैक्टेयर।</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="10">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>747</td><td>0.3100</td><td>बारानी—3</td></tr>
<tr><td>753</td><td>0.0800</td><td>चाही—1</td></tr>
<tr><td>754</td><td>0.1500</td><td>चाही—1</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 03 कुल रकबा 0.54 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के बाद</td><td>747</td><td>0.3100</td><td rowspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>753</td><td>0.0800</td></tr>
<tr><td>754</td><td>0.1500</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 03 कुल रकबा 0.54 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम—बीलवाकंला, तहसील—सांगानेर के खसरा नंबर 747, 753 व 754 कुल किता—03 कुल क्षेत्रफल 0.54 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2024-24/103483 दिनांक 15.07.2024 को आवेदक श्रीमती कमला देवी पत्नि श्री जगदीश, श्री नाथूराम पुत्र श्री जगदीश, श्री रामेश्वर पुत्र श्री जगदीश, श्री रामपाल पुत्र श्री जगदीश के पक्ष में जारी किया गया है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

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 आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	—
14.	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।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवासीय भू–उपयोग DPCR वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय दर्शाई गयी है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गार्डन सिटी एफ–ब्लॉक को 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका निर्माण अनुमोदित योजना क्षेत्र में किया जा चुका है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणिम पी.टी. सर्वे मानचित्र 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	आवेदित भूमि पूर्व मे अनुमोदित योजना गार्डन सिटी एफ–ब्लॉक से लगते हुए स्थित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	संलग्न पीटी सर्वे मानचित्र व जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या 24 के अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

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

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 60/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	3280.06	60.74
2.	INFORMAL COMM.	132.92	02.46
	TOTAL (1 + 2)	3412.98	63.20
3.	PARK	271.58	05.03
4.	S.W.M.+MOBILE TOWER	60.00	01.11
5.	ROAD	1655.44	30.66
	TOTAL (3 TO 5)	1987.02	36.80
	TOTAL SCHEME AREA	5400.00	100.00
	TOTAL AREA	5400.00 SQ. MTR (0.5400 HECT.)	

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

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 41/एन पर की गई है।

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

1. प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 0.54 हैक्टेयर हेतु की गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व मानचित्र अनुसार आवेदित खसरों का क्षेत्रफल 400 वर्गमीटर अधिक प्राप्त हो रहा है एवं उक्त क्षेत्रफल आवेदक के कब्जे से बाहर होने का उल्लेख किया गया है। चुंकि राजस्व मानचित्र में बढें हुए क्षेत्रफल का अंकन नही किया जा सकता है। जोन द्वारा उक्त भूमि को प्रस्तुत मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण में योजना क्षेत्र में सम्मिलित नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में अतिरिक्त भूमि को कब्जे से बाहर की भूमि मानते हुए योजना क्षेत्रफल से बाहर माना जावें अथवा जविप्रा नाम उक्त क्षेत्रफल के बराबर भूखण्ड छुडवाये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गार्डन सिटी एफ–ब्लॉक की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. बीपीसी–एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में लिये गये नीतिगत निर्णय के कम में प्रस्तावित योजना में विकय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम होने के कारण प्रस्तावित योजना आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य 3.00 मीटर की लेन को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित कर गणना की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

	6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ''प्रधान सिटी'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के कब्जे से बाहर खसरें में प्राप्त हो रही अतिरिक्त भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें।
2. प्रस्तावित योजना में आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य प्रस्तावित 3.00 मीटर की लेन को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जावें।
3. पूर्व अनुमोदित योजना गार्डन सिटी एफ–ब्लॉक की 12 मीटर सडक एवं प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को कब्जे से बाहर की भूमि में कायम किया जावें।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–08 (366/10.09.2024)

विषयः– श्री राकेश अग्रवाल पुत्र श्री गिरधारी लाल अग्रवाल एवं श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री गिरधारी लाल अग्रवाल द्वारा ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 766/740 कुल किता 08 क्षेत्रफल 2.4474 हैक्ट. भूमि पर औद्योगिक (नॉन पाल्यूटिंग) प्रयोजनार्थ 90ए बाबत्।	**जोन–14**

प्रकरण के तथ्यः–

1. **90ए आवेदनः–** राजस्व ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 766/740 कुल किता 08 क्षेत्रफल 2.4474 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की औद्योगिक (नॉन पाल्यूटिंग) प्रयोजनार्थ 90ए हेतु आवेदन क्रमांक LU2012/JDA/2024-25/103488 दिनांक 11.06.2024 के द्वारा श्री राकेश अग्रवाल एवं श्री विकास अग्रवाल पुत्रान श्री गिरधारी लाल अग्रवाल द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः–

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	भूमि किस्म
तहसील चाकसू जिला जयपुर	रामपुरा बास गोनेर	202	0.11	चाही–3
		204	0.04	चाही–3
		205	0.76	चाही–3
		206	0.30	बारानी–1
		207	0.42	चाही–3
		208	0.4[illegible]	[illegible]
		209	0.35	बारानी–1
		766/740	0.0474	चाही–3
		कुल किता 08	कुल रकबा 2.4474 हैक्[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

2. आवेदक द्वारा आवेदित भूमि पर नॉन पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज रेडी मिक्स प्लाण्ट (RMC) स्थापित करने हेतु औद्य ोगिक प्रयोजनार्थ 90ए हेतु निवेदन किया गया है। (पृ.सं. 39/सी)
3. आवेदक द्वारा राजस्थान स्टेट पॉल्यूशन कन्ट्रोल बोर्ड के आदेश दिनांक 02.06.2020 की प्रति प्रस्तुत की गयी है। जिसके अनुसार आवेदक द्वारा औद्योगिक में रेडी मिक्स प्लाण्ड उद्योग ग्रीन केटेगीरी में सम्मलित है। जिसकी प्रति पृ.सं. 40—47/सी पर संलग्न है।
4. राजस्व शाखा द्वारा पी.टी. सर्वे मानचित्र पर खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 29/सी पर संलग्न है।
5. **मास्टर प्लान—2011** :— आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण है।(पृ.सं. 50/सी एवं पैरा 13—14/एन)
6. **मास्टर प्लान—2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान—15** :— मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन—15 के अनुसार भू—उपयोग यू—2 एच.आई.जेड दर्शित है। आवेदित भूमि 360 मीटर रिंग रोड के कोरिडोर की प्लानिंग पर स्थित है एवं आवेदित भूमि को रिंग रोड परियोजना की सर्विस सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जिसका खसरा नम्बर 198 राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा के नाम दर्ज है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 डी.पी.सी.आर के बिन्दु संख्या 10.9.1 पर निम्नानुसार उल्लेख है :— "Non polluting eco friendly industries (area not less then 1.0 Ha) may be considered by statutory committee. Any other category of Industry with the permission of Raj. State pollution control Board with EIA." (पृ.सं. 48—49/सी एवं पैरा 13—14/एन) मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोनल प्लान पर आवेदित भूमि प्रमाणित कर प्रति 48/सी पर संलग्न की गयी है।
7. **मौका एवं पहुॅच मार्ग** :— कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है। आवेदित भूमि को जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की सर्विस सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। जिसका मार्गाधिकार 30 मीटर है।
8. प्रस्तावित मानचित्र पृ.सं. 29/सी अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार हैः—

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	NET PLOT AREA	22153.28
2.	AREA IN REVENUE RASTA 18.00 MTR	711.18
3.	OUT OF POSSESSION AREA	351.62
4.	SHORT AREA IN REVENUE MAP	1257.92
TOTAL		24474.00

जोन का प्रस्ताव :—

1. आवेदित भूमि के लगते हुए राजस्व रास्ता खसरा नम्बर 211 व 210 स्थित है। जिसमें खसरा नम्बर 211 रकबा 0.28 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता एवं ख.नं. 210 रकबा 0.05 हैक्ट. किस्म बारानी 1 राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त राजस्व रास्ता अन्य ग्राम की सीमा को जोडता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र में उक्त राजस्व रास्ते का मार्गाधिकार 18.00 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि पर नॉन पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज रेडी मिक्स प्लाण्ट (RMC) स्थापित करने हेतु औद्योगिक प्रयोजनार्थ 90ए हेतु निवेदन किया गया है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2.4474 हैक्ट. एवं आवेदित भूमि को रिंग रोड की 30 मीटर चौडाई में प्रस्तावित सर्विस रोड से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 डी.पी.सी.आर के बिन्दु संख्या 10.9.1 पर निम्नानुसार उल्लेख है :— "Non polluting eco friendly industries (area not less then 1.0 Ha) may be considered by statutory committee. Any other category of Industry with the permission of Raj. State pollution control Board with EIA."
3. प्रकरण में आवेदित भूमि पर औद्योगिक (नॉन पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज) प्रयोजनार्थ 90ए करने के निर्णयार्थ प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में रखा जाना प्रस्तावित है।

मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट :—

पैरा 09/एन के अनुसार MDP-2025/ ZDP—15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू —उपयोग U2(HIZ) दर्शित है। MDP 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू —उपयोग Rural दर्शित है।

आवेदित भूमि Ring Road Development Corridor की Outer 20 मीटर सडक पर स्थित नही है, Ring Road Development Corridor की Outer 30 मी. सडक मार्गाधिकार हेतु Para-8/N के अनुसार जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की सर्विस सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जिसका खसरा नम्बर 93 राजस्व रिकॉर्ड में [illegible] के नाम दर्ज है।

बीपीसी एलपी शाखा की टिप्पणीः—

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को पहुॅच रिंग रोड की बाहरी [illegible] प्रस्तावित 30 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

सर्विस रोड पर स्थित है। पूर्व में रिंग रोड परियोजना की अवाप्ति भूमि के अनुसार उक्त 30 मीटर सडक में जविप्रा के नाम केवल 20 मीटर है शेष 10 मीटर मीटर भूमि साथ लगते हुए खातेदारों की भूमि से लिया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त 10 मीटर भूमि छोडते हुए भूमि प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त 10 मीटर भूमि की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना अपेक्षित है। प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में खसरा नं. 210, 211 गै.मु. रास्ता स्थित है। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में भूमि पर औद्योगिक (नॉन पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज) प्रयोजनार्थ आवेदन प्रस्तुत किया गया है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 डी.पी.सी.आर के बिन्दु संख्या 10.9.1 पर निम्नानुसार उल्लेख है :– "Non polluting eco friendly industries (area not less then 1.0 Ha) may be considered by statutory committee. Any other category of Industry with the permission of Raj. State pollution control Board with EIA." आवेदक द्वारा राजस्थान राज्य प्रदूषण कन्ट्रोल बोर्ड द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.06.2020 में ग्रीन ऑरेंज व रेड श्रेणी के उद्योग के संबंध में दस्तावेज संलग्न किये गये है जिसमें संबंधित उपयोग हरित क्षेत्र में दर्शाया गया है। अतः प्रकरण समस्त तथ्यों सहित समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
<u>समिति का निर्णयः–</u> **समिति द्वारा जोन व मास्टर प्लान के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि पर औद्योगिक (नॉन पाल्यूटिंग ईको फेंन्डली इण्डस्ट्रीज)– रेडी मिक्स प्लाण्ड उद्योग प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने की अनुमति प्रदान की गई। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में स्थित खसरा नं. 210, 211 गै.मु. रास्ता को नविवि के अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर कायम करने व रिंग रोड की सर्विस सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर कायम करने के क्रम में आवेदक की प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाये जाने का निर्णय लिया गया।**

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

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 04, 11, 12, 13, 14 व पीआरएन दक्षिण–II, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.12 11:21:00 IST
Reason: Approved

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

RajKaj Ref No.: 10447107