जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 393वीं बैठक दिनांक 30.04.2025 प्रातः 12.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री मुकेश मित्तल, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राजेन्द्र सिंह कविया, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर ।
4. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।
5. डॉ.प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन– 08, 11, जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
5. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
8. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–01 (393 / 30.04.2025)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 392वीं बैठक दिनांक 08.04.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 392वीं बैठक दिनांक 08.04.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्याः–02 (393 / 30.04.2025)

विषयः–राजस्व ग्राम–गणपतपुरा तहसील सांगानेर में स्थित निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना वर्धमान सरोवर–ए के सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 8226 वर्गगज में से 50 प्रतिशत भूमि अर्थात लगभग 4100 वर्ग गज भूमि का अंतिम उपयोग (End Use) निर्धारित करने के संबंध में।	जोन–08

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. राजस्व ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर में स्थित निजी खातेदारी की आवासीय योजना रवि किरण विहार का अनुमोदन दिनांक 30.11.2002 को किया जाकर मानचित्र जारी किया गया।
2. समस्त निवासीगण, योजना वर्धमान सरोवर–ए ब्लॉक द्वारा माननीय मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार को योजना में आरक्षित लगभग 7000 वर्गमीटर भूमि जो सुविधा क्षेत्र में दर्शित है, में पार्क विकसित करवाये जाने हेतु प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया है।
3. निवासीगणों ने प्रार्थना–पत्र में अंकित किया है कि योजना में कोई पार्क विकसित नहीं है तथा आस–पास के घूमने फिरने एवं बच्चों के खेलने के लिए जगह उपलब्ध नहीं है। मुख्यमंत्री [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

में आवश्यक कार्यवाही कर अवगत कराने बाबत् निर्देशित किया गया है।

4. अनुमोदित मानचित्र अनुसार योजना में कुल सुविधा क्षेत्र 8226 वर्गगज हेतु तीन पृथक–पृथक स्थानों पर क्रमशः 6246.22 वर्गगज, 1696.55 वर्गगज एवं 280 वर्गगज क्षेत्रफल आरक्षित है।

5. प्रश्नगत योजना टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्राधानों लागू होने से पूर्व से ही अनुमोदित है, एवं योजना का कुल क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से अधिक है। निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना की सुविधा क्षेत्र भूमि के आवंटन/विकास के संबंध में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 19.07.2018 के बिन्दु संख्या 5 में निम्नानुसार **प्रावधान अंकित है:–**

"पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले स्थल हेतु भूमि चिन्हित नहीं है, वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित/आरक्षित है, ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर क्षेत्रफल तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत तथा 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल होने पर 10 प्रतिशत पार्क व खुले स्थल हेतु चिन्हित किया जाकर विकसित किया जावे एवं उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अंतिम उपयोग (End Use) निर्धारित किया जाकर तद्नुसार कार्यवाही की जावे।

ऐसी योजनाएँ जो राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानो के तहत अनुमोदित नहीं है एवं जिनमें 10 हैक्टेयर तक एवं 10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में यदि पार्क व खुले स्थल एवं सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित कुल क्षेत्रफल क्रमशः न्यूनतम 5 प्रतिशत व 10 प्रतिशत छोड़ा जाना संभव नहीं हो सकेगा। ऐसी स्थिति में सक्षम अधिकारी/ले–आउट प्लान समिति के स्तर पर योजना में सुविधा क्षेत्र हेतु उपलब्ध में से उस क्षेत्र की आवश्यक्ता का आंकलन कर पार्क व खुले स्थल एवं सुविधाओं हेतु पृथक–पृथक भूमि चिन्हित कर अन्तिम उपयोग निर्धारित किया जाकर कार्यवाही की जावे।"

6. प्रश्नगत योजना में पूर्व में सुविधा क्षेत्र की भूमि का आवंटन नहीं किया गया है।

7. अनुमोदित योजना मानचित्र के दक्षिण दिशा में दर्शित सुविधा क्षेत्र जिसका क्षेत्रफल 6246.22 वर्ग गज है, पार्क हेतु विकसित किये जाने के लिये अनुकूल है।

8. उक्त भूमि मौके पर रिक्त है।

9. चूंकि योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्टेयर से कम है, अतः कुल उपलब्ध सुविधा क्षेत्र का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल अर्थात 4100 वर्ग गज पार्क एवं खुले स्थल हेतु आरक्षित किया जाना उचित होगा जिस बाबत् निर्णय समिति स्तर से लिया जाना है।

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

जोन स्तरीय समिति के द्वारा उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण आरक्षित सुविधा क्षेत्र, क्षेत्रफल 6246.22 वर्ग गज में से 4100 वर्ग गज भूमि का का अंतिम उपयोग (End Use) पार्क व खुला स्थल निर्धारित किए जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के अंतिम उपयोग (End Use) निर्धारण बाबत् बीपीसी–एलपी शाखा में भिजवाए जाने का निर्णय लिया गया।

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

योजना मानचित्र में योजना का कुल क्षेत्रफल 104311 वर्गगज है तथा सुविधा क्षेत्र हेतु 8226.00 वर्गगज क्षेत्रफल आरक्षित है जो कि योजना का 7.89 प्रतिशत है। जोन द्वारा पार्क की भूमि के प्रस्ताव हेतु योजना की सुविधा क्षेत्र की कुल 03 भूमियों का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है, जो कि (03 सुविधा क्षेत्र क्रमशः 6246.22 वर्गगज, 1696.55 वर्गगज एवं 280.00 वर्गगज की कुल भूमि 8226.00 वर्गगज भूमि अकित हैं जोन द्वारा योजना मानचित्र के दक्षिण दिशा मे दर्शित सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 6246.22 वर्गगज मे से 4100 वर्गगज भूमि पर पार्क विकसित व खुला स्थल निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार उक्त सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमियों का आवंटन अन्य किसी संस्था/व्यक्ति को नही किया गया है तथा उक्त भूमि मौके पर रिक्त [illegible]

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत योजना में मौके पर सुविधा क्षेत्र की कितनी भूमि उपल[illegible] के संबंध

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

में कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः मौके पर अनुमोदित योजना में सुविधा क्षेत्र की कितनी भूमि उपलब्ध है के संबंध में टिप्पणी प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।

नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 के प्रावधानोनुसार योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क व् खुले स्थल हेतु चिन्हित करने के पश्चात शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अंतिम उपयोग निर्धारित किया जा सकता हैं। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में सुविधा क्षेत्र की लगभग आधी भूमि को पार्क हेतु प्रस्तावित किये जाने के प्रस्ताव प्राप्त हुये है। जोन द्वारा उक्त प्रस्ताव को सुविधा क्षेत्र की भूमि पर किस ओर प्रस्तावित किया जाना है का प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है तथा शेष भूमि के संबंध में भी उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत योजना में उक्त के संबंध में भी जोन से प्रस्ताव प्राप्त किया जाना उचित होगा।

अतः जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार एन्ड यूज निर्धारण किये जाने बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। बैठक में उपस्थित जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र की भूमि तीन भागों में (6246.22 वर्गगज, 1696.55 वर्गगज एवं 280.00 वर्गगज कुल 8226.00 वर्गगज) आरक्षित है। उक्त भूमि में से 280.00 वर्गगज वाले भाग की भूमि मौके पर उपलब्ध नही है तथा शेष दोनों भागों की भूमि मौके पर योजना अनुसार उपलब्ध है। अनुमोदित योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 6246.22 वर्गगज सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि में से उक्त भूमि के पूर्वी भाग पर 4100 वर्गगज को पार्क/खुला स्थल हेतु रखा जाना प्रस्तावित है।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना में उक्त 4100 वर्गगज को पार्क/खुला स्थल प्रस्तावित होने के पश्चात् योजना में 3842.77 वर्गगज भूमि सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत शेष रहती है। उक्त भूमि में से लगभग आधा भाग जन सुविधा तथा शेष आधा भाग को सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित किया जाना है। दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 6246.22 वर्गगज सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि में से उक्त भूमि के पूर्वी भाग पर 4100 वर्गगज को पार्क/खुला स्थल प्रस्तावित करने के पश्चात् 2146.22 वर्गगज भूमि शेष रहती है एवं पश्चिमी भाग में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र 1696.55 वर्गगज प्रस्तावित है। यदि दोनों भागों को बराबर किया जाता है, उक्त स्थिति में अल्प भाग का एक टुकडा जन सुविधा/सुविधा के अंतर्गत प्रस्तावित होगा, जिस पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। अतः दक्षिणी भाग में पार्क/खुला स्थल हेतु प्रस्तावित भूमि के पश्चात् 2146.22 वर्गगज भूमि शेष भूमि को सुविधा क्षेत्र तथा पश्चिमी भाग में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र 1696.55 वर्गगज को जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया जाना उचित होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निजी खातेदारी की आवासीय योजना रवि किरण विहार में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार एण्ड यूज को मान्य किया गया एवं जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण पर नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

एजेण्डा संख्याः–03 (393 / 30.04.2025)

विषयः– चीलगाड़ी रेस्टोरेंट से नारायणा हृदयालय अस्पताल तक प्रस्तावित 100 फीट चौडी सडक जो कि रेल्वे लाईन के सहारे सहारे दर्शित 100 फीट चौडी सडक के अलाईमेंट मे राजस्थान आवासन मण्डल के भूखण्डो के उपर से गुजर रही सडक के अलाईमेंट मे परिवर्तन के सम्बन्ध मे।	जोन–09

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत प्रकरण सैक्टर प्लान 29 में प्रस्तावित 100 फीट सैक्टर रोड के सम्बन्ध में निम्नलिखित तथ्य निम्नानुसार है

1. प्रश्नगत 100 फीट चौडी सडक पर जविप्रा द्वारा डॉक्टर्स कॉलोनी, शिवपुरी आवासीय योजना का अनुमोदन 100 फीट सडक रखते हुए किया गया है। चीलगाड़ी रेस्टोरेंट का पट्टा अनुमोदन 100 फीट सडक रखते हुए किया गया है। राजस्थान आवासन मण्डल की योजना का अनुमोदन आवासन मण्डल द्वारा वर्ष 1990 में किया गया।
2. प्रश्नगत 100 फीट चौडी सडक पर राजस्थान आवासन मण्डल की योजना तक जविप्रा द्वारा किसी भी योजना का अनुमोदन नहीं किया गया। उक्त योजनाएँ जिस भूमि पर सृजित की गई है वह भूमि राजस्थान आवासन मण्डल के स्वामित्व की है।
3. जविप्रा द्वारा मास्टर विकास योजना–2025 का अनुमोदन वर्ष 2011 में किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 में प्रश्नगत सडक के अलाईमेंट को राजस्थान आवासन मण्डल की योजना के भूखण्डों के उपर दर्शाया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 में प्रश्नगत सडक की चौडाई को 48 मीटर दर्शाते हुये अनुमोदन किया गया।
4. जविप्रा द्वारा जोनल विकास योजना–02 का अनुमोदन वर्ष 2018 में किया गया। जोनल विकास योजना–02 में प्रश्नगत सडक के अलाईमेंट को राजस्थान आवासन मण्डल की योजना के भूखण्डों के उपर दर्शाया गया है। जोनल विकास योजना–02 में प्रश्नगत सडक की चौडाई को 30 मीटर दर्शाते हुये अनुमोदन किया गया।
5. जोनल विकास योजना–02 के बिन्दु संख्या 03 मे निम्नानुसार वर्णित किया गया है–"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 की जायें।"
6. राजस्थान आवासन मण्डल की योजना का अनुमोदन वर्ष 2009 में किया गया। उक्त योजना मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–02 के अनुमोदन से पूर्व के अनुमोदित योजना है। जो कि पूर्व का किया गया कमिटमेंट है।
7. उक्त योजना को जोनल विकास योजना–02 के बिन्दु संख्या 03 के अनुसार पूर्व में किया गया कमिटमेंट मानते हुये योजना के उपर से दर्शायी हुई जोनल विकास योजना–02 की सड़क के अलाईमेंट ने संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।
8. राजस्थान आवासन मण्डल की योजना के उत्तर दिशा में वर्तमान में मौके पर 30 फीट चौड़ा सड़क संचालित है। उक्त सड़क के उत्तरी दिशा में सहकारी समिति की आवासीय योजनाये सृजित है। उक्त योजनाये आवासन मण्डल द्वारा अवाप्त की गई भूमि पर सृजित है जिनका अनुमोदन आदिनांक तक नहीं किया गया है।
9. माननिय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर में डीबी सिविल रिट पीटिसन संख्या 18006 / 2012 में पारित निर्णय दिनांक 21.01.2025 अनुसार उक्त सड़क के मार्गाधिकार मे आ रहे अतिक्रमण (निर्माण) को हटाकर सड़क निर्माण किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है।
10. राजस्थान आवासन मण्डल की योजना के उत्तर दिशा में वर्तमान में मौके पर 30 फीट सड़क को 30 मीटर करते हुये आवासन मण्डल की योजना के मध्य स्थित 30 मीटर सड़क के बिन्दु बी व सी को एवं जविप्रा द्वारा अनुमोदित व गैर–अनुमोदित योजनाओ के मध्य जोनल विकास योजना–02 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क बिन्दु ए व डी मानचित्र में नीले रंग से प्रस्तावित किया गया है।
11. आवासन मण्डल की योजना के मध्य स्थित 30 मीटर सड़क के बिन्दु बी व सी को एवं जविप्रा द्वारा अनुमोदित व गैर–अनुमोदित योजनाओ के मध्य जोनल विकास योजना–02 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क बिन्दु ए व डी में दर्शाये गये अलाईमेंट को जोनल विकास योजना में दर्शाये गये अलाईमेंट में संशोधन कराये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष रखा जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना–02 की प्रस्तावित 30 मीटर के अलाईमेंट के सम्बन्ध मे निर्णय जाना प्रस्तावित है एवं प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्टः–

मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट जो कि मूल पत्रावली के पैरा 32/एन पर हल्दीघाटी मार्ग से बिन्दु सं. "बी" तक आवासन मण्डल की योजना के अलाईन्मेंट के अनुसार जोनल विकास योजना की सडक अलाईन्मेंट कायम करने हेतु टिप्पणी अंकित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया है।

बीपीसी–एलपी शाखा का नोटः–

प्रश्नगत प्रकरण को निर्देशानुसार माननीय उच्च न्यायालय, जयपुर में दायर डी.बी. सिविल रिट पिटिशन सं. 18006/2012 व 1140/2016 में पारित निर्णय के क्रम में परिसंचलन के माध्यम से प्रस्तुत किया जा रहा है। प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय को बीपीसी–एलपी की आगामी बैठक में पोस्ट फैक्टों अप्रूवल हेतु प्रस्तुत किया जावेगा।

समिति द्वारा दिनांक 16.04.2025 परिसंचलन के माध्यम से अनुमोदित किये गये निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों अनुसार समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राजस्थान आवासन मण्डल की योजना का अनुमोदन आवासन मण्डल द्वारा वर्ष 1990 में किया गया एवं तत्समय तक जविप्रा द्वारा प्रश्नगत सडक पर कोई योजना का अनुमोदन नही किया गया था, तत्समय मास्टर विकास योजना–2011 लागू था एवं उक्त मास्टर प्लान में प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है तथा अलाईन्मेंट आवासन मण्डल की योजना में प्रस्तावित 30 मीटर सडक से भिन्न प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना–2025 का अनुमोदन वर्ष 2011 में किया गया था, जिसमें प्रश्नगत सडक के अलाईमेंट को राजस्थान आवासन मण्डल की योजना के भूखण्डों के उपर दर्शाया गया है एवं उक्त सडक का मार्गाधिकार 48 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त के पश्चात् जोनल विकास योजना–02 का अनुमोदन वर्ष 2018 का अनुमोदन किया गया है, जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार पूर्व आवासन मण्डल की योजना को कमिटमेंट मानते हुए, कमिटमेंट के आधार पर 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है किन्तु उक्त सडक का अलाईन्मेंट आवासन मण्डल योजना में प्रस्तावित 30 मीटर सडक से अल्प भिन्न प्रस्तावित किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदन जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के अनुसार किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बिन्दु सं. "ए" से "बी" के मध्य जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक आवासन मण्डल की योजना पर से गुजर रही है। उक्त भाग में विद्यमान 30 फीट सडक भी स्थित है। जिसके एक ओर आवासन मण्डल की योजना स्थित है एवं दूसरी ओर जविप्रा द्वारा कोई कमिटमेंट प्रस्तावित नही किया गया है किन्तु उक्त भाग में गैर अनुमोदित योजनाऐं होना देखा जा सकता है।

समिति द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा डीबी सिविल रिट पीटिसन संख्या 18006/2012 में पारित निर्णय दिनांक 21.01.2025 का अवलोकन किया गया, जिसमें उक्त सड़क के मार्गाधिकार मे आ रहे अतिक्रमण (निर्माण) को हटाकर सड़क निर्माण किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त दिनांक 19.03.2025 में पारित निर्णय का भी अवलोकन किया गया, जिसमें जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट के संशोधन में लिये गये निर्णय के संबंध में प्रस्तुत तथ्य पर क्या कार्यवाही की गई है, के संबंध में वास्तुस्थिति की रिपोर्ट एवं भविष्य में अतिक्रमण को किस प्रकार से प्राथमिक स्तर से रोका जा सकता है के संबंध में टिप्पणी चाही गई है।

समिति द्वारा जोन द्वारा प्रस्तुत सभी तथ्यों एवं राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा डीबी सिविल रिट पीटिसन संख्या 18006/2012 में समय–समय पर पारित निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट एवं वर्तमान में प्रभावी जोनल विकास योजना के अनुसार 30 मीटर रखने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट हल्दीघाटी मार्ग से बिन्दु सं. "बी" (विद्यमान 30 फीट सडक तक) आवासन मण्डल की योजना में प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अनुसार तथा उत्तरी ओर एयरपोर्ट की सीमा के साथ प्रस्तावित 200 फीट सडक से बिन्दु सं. "ए" (आवासन मण्डल की योजना की सीमा के पश्चात् विद्यमान 30 फीट सडक तक) जोनल विकास योजना के अनुसार कायम करने का निर्णय लिया गया। उक्त के अतिरिक्त बिन्दु सं. "ए" एवं "बी" के मध्य जोनल विकास योजना में प्रस्तावित अलाईन्मेंट को संशोधित करते हुए विद्यमान 30 फीट सडक का अलाईन्मेंट के अनुसार कायम। मण्डल की योजना की सीमा के पश्चात् उक्त क्षेत्र में जविप्रा द्वारा कोई कमिटमेंट नही होने के कारण मार्गाधिकार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

कायम करने का निर्णय लिया गया। उक्त सडक में हो रहे अलाईन्मेंट में संशोधन के क्रम में जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी की आगामी बैठक में पोस्ट फैक्टों अप्रूवल हेतु प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पूर्व दिनांक 16.04.2025 को परिसंचलन के माध्यम से लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्याः–04 (393/30.04.2025)

विषयः– जोन–9 के क्षेत्राधिकार में निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार की सुविधा क्षेत्र की भूमि मे से क्षेत्रफल 2071.74 वर्गगज भूमि का आवंटन बॉक्सिंग एकेडमी हेतु एवं शेष भूमि पब्लिक यूटिलिटी व पार्क का एण्ड यूज निर्धारण करने बाबत।	**जोन–9**

प्रकरण के तथ्य :–

1. विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट द्वारा बॉक्सिंग एकेडमी बनाये जाने हेतु जोन क्षेत्राधिकार में 1 हैक्टेयर भूमि आवंटन किये जाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया।
2. निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार मे उपलब्धता के आधार पर योजना के सुविधा क्षेत्र की भूमि मे से भूमि दिये जाने के प्रस्ताव तैयार किये गये।
3. योजना मानचित्र का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 2003 मे किया गया है। योजना का कुल क्षेत्रफल 70096.17 वर्गगज (7.009 हैक्टेयर) है।
4. योजना मे सुविधा क्षेत्र व पार्क हेतु कुल क्षेत्रफल 8762.24 वर्गगज सुविधा क्षेत्र के लिये आरक्षित रखा गया है जिसमें कुल सुविधा क्षेत्र के 3 भूखण्ड सृजित है। उपरोक्त वर्णित सुविधा क्षेत्र योजना की 30 फीट सड़क पर स्थित है।
5. मौके पर योजना के उपरोक्त वर्णित सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल कम है जो कि 8762.24 वर्गगज के स्थान पर 7648.29 वर्गगज है।
6. योजना मानचित्र अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र पृथक–पृथक अंकित नहीं है।
7. विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट द्वारा बॉक्सिंग एकेडमी बनाये जाने हेतु भूमि के आवंटन हेतु क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर की एवज में योजना मे सुविधा क्षेत्र की भूमि में से भूखण्ड क्षेत्रफल 2071.74 वर्गगज का आवंटन प्रस्तावित किया गया है।
8. एल.पी.सी. की बैठक दिनांक 22.11.2024 को लिये गये निर्णय अनुसार निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार मे उपलब्धता के आधार पर योजना के सुविधा क्षेत्र की भूमि मे से क्षेत्रफल 2071.74 वर्गगज का आवंटन विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट को बॉक्सिंग एकेडमी बनाये जाने बाबत एण्डयूज (अंतिम उपयोग) निर्धारण प्रक्रिया पूर्ण होने पर आवंटन किये जाने का निर्णय लिया गया।
9. प्रकरण मे राज्य सरकार को क्षेत्रफल 2071.74 वर्गगज का आवंटन विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट को बॉक्सिंग एकेडमी बनाये जाने बाबत प्रस्ताव भिजवाये गये है।
10. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः प–3 (77) नविवि/3/2009 पार्ट–iv जयपुर दिनांक 19.07.2018 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार 2 हैक्टेयर से अधिक की योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखा जाना है, जिसमें से 1/2 भाग विकासकर्ता को डिस्पेंसरी/विद्यालय आदि हेतु आवंटन किये जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता तीन माह की अवधि में नगरीय निकाय में आवेदन प्रस्तुत नही करता है तो नगरीय निकाय द्वारा आवेदन आमंत्रित कर अन्य संस्था/व्यक्ति को नियमानुसार भूमि आवंटित की जा सकती है।
11. उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा आदिनांक तक आवेदन प्रस्तुत नही किया गया है।
12. नगरीय विकास विभाग के उपरोक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5 में यह भी उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में अनुमोदित ले–आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले स्थल हेतु भूमि चिन्हित नही है वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित/आरक्षित है ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क व खुले स्थल हेतु चिन्हित किया जाकर विकसित किया जावें एवं शेष उपलब्ध भूमि का [illegible] उपयोग (एण्डयूज) निर्धारित किया जाकर तदानुसार कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

13. प्रश्नगत निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार योजना का कुल क्षेत्रफल 70096.17 वर्गगज जो 10 हैक्टेयर से अधिक है एवं योजना में सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल 7648.29 वर्ग गज है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 10.91 प्रतिशत है। योजना मानचित्र अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र पृथक–पृथक अंकित नहीं है। उक्त सुविधा क्षेत्र में से न्युनतम 5 प्रतिशत भूमि को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। जिसके क्रम में कुल योजना के क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल 3504.80 वर्गगज मे क्रमशः पार्क 1 क्षेत्रफल 488.27 वर्गगज व पार्क–2 क्षेत्रफल 3016.53 वर्गगज को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रश्नगत निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार योजना सुविधा क्षेत्रफल 7648.29 वर्गगज में से क्षेत्रफल 3504.80 वर्गगज पार्क हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाने के उपरान्त शेष क्षेत्रफल 4243.49 वर्ग गज मे से उपलब्धता अनुसार 50 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र–4 (संस्थानिक) भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. (1732.24 व.मी.) का आवंटन विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट द्वारा बॉक्सिंग एकेडमी हेतु किया जाना है। अतः उक्त भूमि का अंतिम उपयोग संस्थानिक किया जाना है। शेष 50 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. मे से सुविधा क्षेत्र –1 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 192.31 व.ग.. सुविधा क्षेत्र–2 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 399.42 व.ग. व सुविधा क्षेत्र–3 क्षेत्रफल 1480.02 व.ग. बाबत अंतिम उपयोग निर्धारित किया जाना है।
15. बीपीसी–एलपी द्वारा सुविधा क्षेत्र–4 (संस्थानिक) भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. (1732.24 व.मी.) का एण्ड यूज संस्थानिक निर्धारण किये जाने के उपरान्त एल.पी.सी. के द्वारा विजेन्द्र सिंह ट्रस्ट को बॉक्सिंग एकेडमी बनाये जाने हेतु आवंटन किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण के उपरोक्त तथ्यो को मध्यनजर रखते हुये बीपीसी (एलपी) की बैठक मे राज्य सरकार के आदेश के अनुशरण मे निजी खातेदारी की योजना शिव नगर विस्तार योजना में सुविधा क्षेत्र भूखण्ड क्षेत्रफल 7648.29 वर्गगज मे से कुल योजना के क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल 3504.80 वर्गगज मे क्रमशः पार्क–1 क्षेत्रफल 488.27 वर्ग गज व पार्क.–2 क्षेत्रफल 3016.53 वर्ग गज को पार्क, सुविधा क्षेत्रफल 7648.29 वर्गगज में से क्षेत्रफल 3504.80 वर्गगज पार्क हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाने के उपरान्त शेष क्षेत्रफल 4243.49 वर्गगज मे से सुविधा क्षेत्र–1 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 192.31 व.ग., सुविधा क्षेत्र–2 (पब्लिक यूटिलिटी) क्षेत्रफल 399.42 व.ग. व सुविधा क्षेत्र–3 क्षेत्रफल 1480.02 व.ग. व सुविधा क्षेत्र–4 (संस्थानिक) भूमि क्षेत्रफल 2071.74 व.ग. (1732.24 व.मी.) का एण्ड यूज (अंतिम उपयोग) स्वीकृत किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष प्रस्तुत है।

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

प्रश्नगत प्रकरण में शिव विहार विस्तार योजना के अनुमोदित मानचित्र में दो सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड एवं एक पार्क हेतु भूखण्ड पृथक–पृथक दर्शाये गए हैं। उक्त योजना मानचित्र के क्षेत्रफल गणना में केवल सुविधा क्षेत्र हेतु 8762ण्24 वर्गगज का ही अंकन किया गया हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार योजना में मौका स्थिति अनुसार उक्त वर्णित सुविधा क्षेत्र कम हैं, जो की मौके पर 7648ण्29 वर्गगज हैं ।

नविवि के आदेश दिनांक 19ण्07ण्2018 के प्रावधानोनुसार योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क व् खुले स्थल हेतु चिन्हित करने के पश्चात शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अंतिम उपयोग निर्धारित किया जा सकता हैं। परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में शिव नगर विस्तार में सुविधा क्षेत्र एवं पार्क हेतु 3 पृथक–पृथक भूखण्ड आरक्षित हैं जिसमे से पार्क हेतु दर्शित भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गगज है , जो की योजना के 0ण्41 प्रतिशत हैं।

उपरोक्त राज्य सरकार के आदेश के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार योजना में 5 प्रतिशत पार्क हेतु आरक्षित रखे जाने वाली भूमि (3504ण्80 वर्गगज) में दो पार्क (488ण्27 वर्गगज एवं 3016ण्53 वर्गगज), पार्क पश्चात शेष भूमि (4243ण्49 वर्गगज) में दो पब्लिक यूटिलिटी (192ण्31 वर्गगज, 399ण्42 वर्गगज) एवं सुविधा क्षेत्र–3 (1480ण्02 वर्गगज) व सुविधा क्षेत्र–4 (बॉक्सिंग अकादमी 2071ण्74 वर्गगज) हेतु प्रस्तावित की गई है।

राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 19.07.2018 के अनुसार सुविधा क्षेत्र की भूमि का आधा भाग जन सुविधा हेतु आरक्षित रखा जाना अनिवार्य है। [illegible] द्वारा प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र–1 व सुविधा क्षेत्र–2 के साथ सुविधा क्षेत्र–3 (1480ण्02 वर्गगज) की भूमि को

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

जन सुविधा हेतु रखे जाने पर समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 19^{07}^{2018} के प्रावधान लागु करते हुए उक्त तथ्यों सहित जोन के प्रस्ताव अनुसार एन्ड यूज को स्वीकृत किये जाने बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं ।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व अनुमोदित शिव विहार विस्तार योजना के मानचित्र में दो सुविधा क्षेत्र हेतु एवं एक पार्क हेतु भूखण्ड पृथक–पृथक दर्शाये गए हैं किन्तु क्षेत्रफल विश्लेषण में सुविधा क्षेत्र हेतु 8762^{24} वर्गगज का ही अंकन किया गया हैं। मौका स्थिति अनुसार उक्त वर्णित सुविधा क्षेत्र की भूमि 7648^{29} वर्गगज ही उपलब्ध हैं।

उपरोक्त प्रस्तावित पृथक–पृथक भूमि में से राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 19.07.2018 के अनुसार योजना में 5 प्रतिशत पार्क के अंतर्गत दो पार्क (488^{27} वर्गगज एवं 3016^{53} वर्गगज) तथा शेष (3504^{80} वर्गगज) भूमि सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित किया जा सकता है। सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि पर जोन द्वारा पूर्व में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार दो पब्लिक यूटिलिटी (192^{31} वर्गगज, 399^{42} वर्गगज) एवं सुविधा क्षेत्र–3 (1480^{02} वर्गगज) व सुविधा क्षेत्र–4 (बॉक्सिंग अकादमी 2071^{74} वर्गगज) हेतु प्रस्तावित की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि के पश्चात् शेष सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि को सुविधा क्षेत्र एवं जन सुविधा हेतु बराबर क्षेत्रफल के अंतर्गत प्रस्तावित नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में प्रस्तावित पार्क की भूमि को मान्य करते हुए शेष भूमि पर प्रस्तुत प्रस्ताव में प्रस्तावित दो पब्लिक यूटिलिटी (192^{31} वर्गगज, 399^{42} वर्गगज) एवं सुविधा क्षेत्र–3 (1480^{02} वर्गगज) को जन सुविधा के अंतर्गत एवं प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र–4 (2071^{74} वर्गगज) को बॉक्सिंग अकादमी के अंतर्गत एण्ड यूज निर्धारण करने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण पर नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–05 (393 / 30.04.2025)</u>

विषयः– श्रीमती सुनीता रानी पत्नि श्री कैलाश चन्द सैनी द्वारा राजस्व ग्राम लालचन्दपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 348 कुल किता 1 रकबा 0.5817 हैक्ट. भूमि की बारात घर प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने हेतु मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 19.04.2023 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 07.07.2023 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–03.04.2025	–

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

1.	आवेदक का नाम		श्रीमती सुनीता रानी पत्नि श्री कैलाश चन्द सैनी।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम लालचन्दपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 348 कुल किता 1 रकबा 0.5817 हैक्टयर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			348	0.5817	बारानी–3	
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			348	0.5817	मेरिज गार्डन	
7.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम लालचन्दपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 348 कुल किता 1 रकबा 0.5817 हैक्टयर भूमि की धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.07.2023 को श्रीमती सुनीता रानी पत्नि श्री कैलाश चन्द सैनी के पक्ष में पारित किया गया।			—
8.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		बारात घर			—
9.	आवेदित उपयोग		बारात घर			—
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 प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ।			—
12.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ।			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
13.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			—
14.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल है।			—
15.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है तथा भू–उपयोग आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल है तथा उक्त भूमि में से जेडडीपी–11बी की कोई सडक नही गुजर रही है।			—
16.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है तथा भू–उपयोग आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल है तथा उक्त भूमि में से जेडडीपी–11बी की कोई सडक नही गुजर रही है।			—
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					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

	क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
19.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
20.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	
21.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
22.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि निवारू से लालचन्दपुरा को जाने वाली बीटी साइड से 18 मीटर का मार्गाधिकार उपलब्ध 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 कनि. अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार उत्तरी पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट+भू–तल+3 पर 28470.72 वर्गफीट पर होटल एवं शेष भाग में विवाह स्थल निर्मित है।	–
25.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
26.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
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.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (150/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रतिशत (%)
बारात घर भूखण्ड	6775.82	100.00
कुल क्षेत्रफल	6775.82	**100.00**
खसरा मेप के अनुसार अतिरिक्त क्षेत्रफल	958.82	
जमाबन्दी 90ए	**5817.00**	

30.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
31.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
32.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	–	–

Signature valid–
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

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।	—	—
34.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
35.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u> पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		
36.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u> 1. प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु सीडी संलग्न नही की गई है, जिसके कारण प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच किया जाना संभव नही है। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में धारा 90—ए के के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण में बीपीसी—एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण किया जाना प्रस्तावित है। 3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में बारात घर हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.20 हैक्ट. एवं न्यूनतम पहुंच मार्ग 18 मीटर आवश्यक है एवं बारात घर हेतु निम्न टिप्पणी अंकित है "A premise used for marriage and other social functions." (Barat Ghar, Soft drink & Snack bar (up to 15 sq. m.) प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 0.58 हैक्ट हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। राज्य सरकार द्वारा बारात घर को प्रचलित भवन विनियमों में व्यावसायिक भू—उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय गतिविधि माना गया है किन्तु उक्त के संबंध में आवासीय भू—उपयोग के अंतर्गत कोई उल्लेख नही है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा जारी दिनांक 14.10.2024 को जारी डीसीआर में भी उक्त गतिविधि आवासीय भू—उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित नही की गई है। जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से पहुॅच उपलब्ध नही है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में स्थित खसरा नं. 331 निजी खातेदारी में गै.मु.रास्ते के अंतर्गत दर्शित है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक जिस पर विद्यमान सडक स्थित एवं जिससे जोन द्वारा पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है के पश्चात् 18 मीटर पहुॅच अंकित करते हुए प्रश्नगत भूमि को पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। पूर्व में बीपीसी—एलपी पर लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार जहां राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश एवं जविप्रा स्तर पर जारी डीसीआर में अंकित भू—उपयोग में विरोधाभास प्रस्तावित है। उक्त स्थिति में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश प्रभावी होंगे। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश जारी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक भू—भाग में बारात घर उपयोग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना है। <u>बिन्दु सं. 03 को मान्य किये जाने की स्थिति में प्रकरण से संबंधित शेष बिन्दु निम्नानुसार हैः—</u> 4. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की कोई सडक नही गुजर रही है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि निवारू से लालचंदपुरा को जाने वाली बीटी सडक से 18 मीटर का मार्गाधिकार उपलब्ध है। आवेदक द्वारा खसरा नं. 331 में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से एक ओर 18 मीटर सडक प्रश्नगत भूमि तक प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से ख.नं. 331 रकबा 1.1129 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता जो कि निजी खातेदारी में दर्ज है, से पहुॅच मार्ग प्राप्त होता है, जिसमें आवेदक की हिस्सा [illegible] है। आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक में आ रही 539.37 व.मी. भूमि का निःशुल्क समर्पण प्रस्तुत किया	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

गया है। अतः प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को आवेदक द्वारा प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रस्तावित पहुॅच के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में विद्यमान 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है जोन द्वारा उक्त सडक किस आधार पर प्रस्तावित की गई है के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में भी कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. उपरोक्त अंकित सडकों से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. बिन्दु सं. 04 पर निर्णय के क्रम में वर्णित 18 मीटर सडक जो आवेदक द्वारा प्रस्तावित है पर निर्माण दर्शित है। उक्त निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् एवं उक्त 18 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी--2010 के मापदण्डों अनुसार निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित प्रकरण में खसरा सुपर ईम्पोज अनुसार 958.82 व.मी. भूमि बढी हुयी है। उक्त अतिरिक्त बढी हई भूमि की जोन द्वारा सुनिश्चितता करते हुए जविप्रा के मत में भौतिक कब्जा प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम के अनुसार मापदण्ड लागू किये जावें अथवा प्रश्नगत प्रकरण में वॉल्यूम–04 में डीसीआर में अंकित निर्माण योग्य क्षेत्रफल केवल 15 वर्गमीटर ही अनुज्ञेय किये जावें के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत भूमि पर संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है। भूमि पर प्रस्तावित निर्माण खसरा नं. 346 व 347 तक प्रस्तावित किया गया है। मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक स्थित है जिसके सैक्टर व्यावसायिक से आवेदित भूमि प्रभावित है। आवेदित भूमि उक्त सडक पर स्थित नही है परन्तु जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम में बारात घर उपयोग हेतु 5000 वर्गमीटर तक भूखण्ड के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्किंग का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य होगा तथा 5000 वर्गमीटर से अतिरिक्त क्षेत्रफल के 50 प्रतिशत भाग पर तथा अतिरिक्त क्षेत्रफल का 35 प्रतिशत क्षेत्रफल तक पार्किंग व्यवस्था किये जाने का उल्लेख है उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. विवाह स्थल की अनुमति चिकित्सालय से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
15. सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्डों में वाहन के प्रवेश निकास हेतु दो द्वार प्रस्तावित होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर सडक की ओर आवेदक द्वारा भवन निर्मित होना अंकित किया गया है। जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दु के संबंध में भी कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः उपरोक्त बिन्दु के संबंध में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया 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 निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश बारीक [illegible] जारी है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना–2025 में आवा[illegible] व सैक्टर

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

कॉमर्शियल भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। उक्त आवासीय उपयोग में बारात घर अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत प्रस्तावित है, जिसमें यह उल्लेखित है कि उक्त उपयोग विवाह एवं अन्य सामाजिक कार्य हेतु उपयोग में लिया जा सकेगा एवं 15 वर्गमीटर भूमि ही बारात घर/सॉफ्ट ड्रिन्क व स्नैक बार हेतु उपयोग में लिया जा सकता है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि पर वर्तमान में मैरिज हॉल निर्मित है, जो कि उपरोक्त परिभाषित बारात घर के अंतर्गत नही आता है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान पर निर्मित भवन को बारात घर के अंतर्गत माना जाना उचित नही है। उक्त को वर्तमान प्रचलित भवन विनियम के अनुसार विवाह स्थल (मैरिज प्लेस) के अंतर्गत माना जाना उचित होगा, जो कि व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को उक्त उपयोग के अनुसार परीक्षण नही किया गया है तथा मौका स्थिति के संबंध में भी स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में मौका स्थिति, जारी धारा 90ए के आदेश व आवेदक द्वारा चाहे गये बारात घर एकल पट्टे के क्रम में प्रश्नगत भूमि हेतु नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के पश्चात् ही प्रकरण में एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को उक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण का परीक्षण करते हुए नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण करने के पश्चात् प्रश्नगत प्रकरण को भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–06 (393/30.04.2025)

विषयः – श्री विश्मर दयाल मथुरिया पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण मथुरिया, ग्राम बावडी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 244/362 रकबा 0.2656 हैक्ट पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन बाबत।	जोन–12

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 368वीं बैठक में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया था। उक्त समिति के निर्णय के बिंदु संख्या 01 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैं–

"प्रश्नगत प्रकरण में रीको विभाग द्वारा अनुमोदित योजना के भूखंड संख्या एचआई–292 की लीजडीड आवेदक से पहुँच हेतु निःशुल्क समर्पित करवाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे। उक्त भूखंड को मानचित्र पर पहुंच मार्ग के रूप में अंकित करते हुए लीजडीड जारी की जावे।"

उक्त निर्णय के क्रम जोन द्वारा आवेदक के प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत करते हुए उक्त निर्णय में संशोधन किये जाने हेतु समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की गई है।

प्रश्नगत प्रकरण में रीको की अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या एच.आई–292 से आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। प्रकरण में उक्त वर्णित भूखण्ड रीको की अनुमोदित योजना का भाग होने के कारण उसे आवेदक के प्रस्ताव अनुसार आवेदित औद्योगिक भूखण्ड (खसरा सं. 244/362), जो की जविप्रा का अनुमोदित एकल भूखण्ड है, का भाग बनाया जाना उचित नही होगा।

अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पत्र एवं जोन की अभिशंषा के क्रम में समिति के निर्णय के बिंदु संख्या 01 के संबंध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

RajKaj Ref No.: 15077544

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में रीको की अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या एच.आई–292 से आवेदित भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच की भूमि को प्रश्नगत भूमि में समायोजित करने के प्रस्ताव को विधि संगत नही होने के क्रम में अमान्य किया गया।

एजेण्डा संख्याः–07 (393 / 30.04.2025)

विषयः– आवेदित भूमि ग्राम मानपुर गेट तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 253 / 5 रकबा 0. 2529 हैक्ट. भूमि पर प्रस्तावित आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा 90ए करने की स्वीकृति के संबंध में। **जोन–14**

प्रकरण के तथ्य :–

1. 90ए आवेदनः– राजस्व ग्राम मानपुर गेट तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 253 / 5 रकबा 0.2529 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा 90ए हेतु श्री श्योदान बैरवा जरिये मु. आम. श्री भूपेन्द्र सिंह तंवर पुत्र श्री मूल सिंह तंवर द्वारा आवेदन संख्या LU2012/JDA/2024-25/103904 प्रस्तुत किया गया है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः–

जिले सहित तहसील का नाम का नाम संख्या	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	भूमि किस्म	आवेदक / खातेदार का नाम
तहसील माधोराजपुरा जिला जयपुर	मानपुर गेट	253 / 5	0.2529	बारानी–3	श्योदान बैरवा पुत्र नाथू लाल बैरवा हिस्सा पूर्ण जाति बैरवा
		कुल किता 01 कुल रकबा 0.2529 हैक्ट.			

2. आवेदित भूमि की राजस्व जमाबन्दी की प्रति पृ.सं. 31 / सी पर संलग्न है ।
3. प्रकरण में खातेदार श्री श्योदान बैरवा पुत्र श्री नाथू लाल बैरवा द्वारा ग्राम मानपुरगेट तह. माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 253 / 5 रकबा 0.2529 हैक्ट के संबंध में कार्यवाही हेतु पंजीकृत मुख्त्यारनामा आम दिनांक 04.12.2024 से श्री भूपेन्द्र सिंह तंवर पुत्र श्री मूल सिंह तंवर को मुख्त्यारआम नियुक्त किया गया है। (पृ.सं. 20–30 / सी)
4. **90ए विज्ञप्ति :–** आवेदित भूमि की 90 हेतु लोक सूचना दिनांक 12.12.2024 को जारी की गयी। जिसका प्रकाशन आवेदक द्वारा राजस्थान पत्रिका एवं जयपुर महानगर टाइम्स समाचार पत्रों में दिनांक 14.12.2024 को करवाया गया है। (पृ.सं. 45 / सी) जिसके क्रम में कार्यालय के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी है ।
5. राजस्व शाखा द्वारा प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र पर खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज कर मानचित्र की प्रति पृ.सं. 44 / सी पर संलग्न है।
6. **मास्टर प्लान–2011 :** – आवेदित भूमियों का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण है । (पृ.सं. 60 / सी)
7. **मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान – 15 :–** आवेदित भूमियों का मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है। (पृ.सं. 61–62 / सी)
8. **पहुँच मार्ग एवं मौका रिपोर्ट :–** कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना साई सरोवर की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि मौके पर लैण्ड लॉक पोजिशन में स्थित है ।
9. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पृ.सं. 44 / सी अनुसार क्षेत्रफल गणना निम्नुसार है।

Sr.no.	PARTICULARS	AREA (in Sq. M.)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

	PLOT AREA	2529
NET PLOT AREA		2529.00

जोन के प्रस्तावः–

1. आवेदक द्वारा ग्राम मानपुर गेट तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 253 / 5 रकबा 0.2529 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा 90ए हेतु आवेदन संख्या LU2012/JDA/2024-25/103904 प्रस्तुत किया गया है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान – 15 में आवासीय दर्शित है।
3. टाउनशिप पॉलिसी 2010 (उमदकउमदज) राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.08. 2020 Provision 5-01 (E) (a)/ Provision 3(iii)(a) अनुसार आवासीय प्रयोजन हेतु न्यूनतम 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार आवश्यक है जबकि कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना साई सरोवर की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। आवेदित भूमि लैण्ड लॉक पोजिशन में स्थित है। अतः प्रकरण में 9 मीटर पहुँच मार्ग पर आवासीय (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ 90ए का निर्णय बी.पी.सी. एल.पी. के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को राजस्व मानचित्र अनुसार किसी भी राजस्व रास्ते से पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं है।
5. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में निजी खातेदार की कृषि भूमि ख.नं. 351 / 253 352/253 एवं पश्चिमी दिशा में निजी खातेदार की कृषि भूमि ख.नं. 252 (जो एच.टी. लाईन सेफ्टी कोरिडोर से प्रभावित है एवं उत्तरी दिशा में निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना हर्ष वाटिका एवं दक्षिणी दिशा में निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना साई सरोवर स्थित है। आवेदित भूमि को किसी भी राजस्व रास्ते से पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं है ।
6. प्राधिकरण की बी.पी.सी. एल.पी. की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में प्रस्तावित योजना में कम से कम एक सडक, भूमि के एक छोर से दूसरे छोर तक 12 मीटर सडक मार्गाधिकार में कायम किया जाना अनिवार्य होगा ताकि भविष्य में अन्य आस–पास के प्रकरणों मे उक्त पहुँच मार्ग के अनुसरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग की पूर्ति हो सकें । चुकि उक्त बी.पी. सी. एल.पी. में लिये गये निर्णय से पूर्व ही निजी खातेदारी की योजना साई सरोवर का अनुमोदन किया जाकर मानचित्र वर्ष 2013 में जारी किया जा चुका है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 22.11. 2016 के अनुसार लैण्ड लॉक एरिया होने के कारण (राजस्व रास्ता एवं जोनल प्लान की प्रस्तावित सडत्रक उपलब्ध नहीं होने के कारण) प्रकरण में 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने हेतु बी. पी. सी. एल. पी. के स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है ।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है ।

उपरोक्त अनुसार प्रकरण के तथ्य बी.पी.सी.(एलपी) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार कोई सड़क नहीं गुजर रही हैं। प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को नियमानुसार न्यूनतम 12 मीटर पहुंचमार्ग उपलब्ध नहीं हैं एवं आवेदित भूमि लैंड लॉक स्थिति में होने के बारे में अवगत कराया गया हैं। आवेदित भूमि में उत्तरी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना हर्ष वाटिका स्थित हैं एवं दक्षिणी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित साई सरोवर योजना स्थित हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व कमिटमेंट (साई सरोवर) की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं। अतः आवेदित भूमि को उक्त 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. पूर्व में समिति की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में लिए गए नीतिगत निर्णय अनुसार लैंड लॉक स्थिति में प्रस्तावित योजनाओ में कम से कम एक सड़क, भूमि के एक छोर से दूसरे छोर तक 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार कायम किया जाना अनिवार्य होगा। उक्त नीतिगत निर्णय में केवल योजनाओ के संबंध में निर्णय लिया गया हैं परन्तु एकल भूखंडो के मामलो में कोई निर्णय नहीं लिया गया हैं। अतः प्रकरण में भी उपरोक्त नीतिगत निर्णय अनुसार एक छोर से दूसरे छोर तक सड़क के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी ओर कुछ दूरी पर विद्युत लाईन गुजर रही है। जोन द्वारा उक्त विद्युत [illegible] की क्षमता के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है एवं प्रश्नगत भूमि के उत्तर व दक्षिण में अनुमोदित योजना के अनुसार सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु उक्त विद्युत लाईन दोनों योजना का भाग नही है। अतः उपरोक्त बिन्दु के संबंध में जोन से टिप्पणी प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण में आवेदित भूमि पर 90ए की स्वीकृति हेतु जोन के प्रस्ताव अनुसार 9 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि को पहुँच पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडकों से ही प्राप्त हो रही है एवं प्रश्नगत भूमि लैण्ड लॉक स्थिति में स्थित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार उपरोक्त अंकित स्थिति में यदि योजना प्रस्तावित की जाती है उक्त स्थिति में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु 9 मीटर सडक से पहुँच मान्य किया जाता है किन्तु योजना में एक छोर से दूसरे छोर तक आवेदक को 12 मीटर सडक प्रस्तावित किया जाना अनिवार्य होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी–एलपी की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में लिए गए नीतिगत निर्णय अनुसार ही (यदि प्रश्नगत भूमि पर एकल पट्टे के मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही चाही गई है एवं प्रश्नगत भूमि लैण्ड लॉक स्थिति मे प्रस्तावित है तथा प्रश्नगत भूमि को केवल 9 मीटर सडक से ही पहुँच उपलब्ध हो रही है) प्रश्नगत प्रकरण एवं समान प्रकृति के अन्य प्रकरणों में कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा सभी जोन उपायुक्त को एकल मानचित्र अनुमोदन के प्रकरणों पर आवेदक से 12 मीटर भू–पट्टी, प्रश्नगत भूमि के एक छोर से दूसरी छोर तक सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाने की अनिवार्यता की सुनिश्चितता करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही संपादित किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–08 (393/30.04.2025)

विषयः– जविप्रा की ग्राम गोनेर तह. सांगानेर ग्रुपहाउसिंग योजना के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–4 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 10740.87 वर्गमीटर में से मौके पर अतिक्रमित क्षेत्रफल 1875.00 व.मी. को छोडते हुए क्षेत्रफल 8865.87 व.मी. में उपविभाजन करने बाबत ।	जोन–14

प्रकरण के तथ्यः–

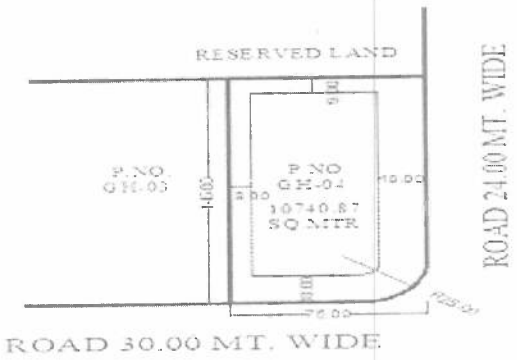
1. जविप्रा द्वारा ग्रुपहाउसिंग ग्राम गोनेर योजना में ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–4 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 10740.87 व.मी. का नीलामी के माध्यम से नीलामी की पुष्टि एवं मांग–पत्र कमांक डी–2877 दिनांक 21.08.2024 एवं कब्जा पत्र दिनांक 06.03.2025 को श्री परितोष गर्ग पुत्र श्री सतीश कुमार अग्रवाल के पक्ष में जारी किया गया है। (पृ.सं. 11–13/सी)
2. जविप्रा द्वारा ग्राम गोनेर तह. सांगानेर ग्रुपहाउसिंग योजना का अनुमोदन पी.डब्ल्यू.सी. द्वारा बैठक संख्या 2/2006 दिनांक 08.05.2006 को किया गया है। प्रश्नगत योजना ग्राम गोनेर तह. सांगानेर [illegible] खसरा नम्बर [illegible]5, 3176 एवं 3178 पर सृजित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

3. प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट 17/एन अनुसार जविप्रा की ग्रुपहाउसिंग ग्राम गोनेर योजना के भूखण्ड संख्या जी.एच.–4 क्षेत्रफल 10740.87 व.मी. में से 1875.00 व.मी. भूमि पर स्थाई /अस्थाई मकान निर्माण कर अतिक्रमण किया हुआ है। मौके की फोटोग्राफ पृ.सं. 30–44/सी पर संलग्न है।
4. प्रश्नगत भूखण्ड ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के खसरा नं. 3175 एवं 3176 में स्थित है। वर्तमान राजस्व जमाबन्दी अनुसार खसरा नम्बर 3175 रकबा 0.34 हैक्ट. किस्म गै.मु. आबादी राजस्व रिकॉर्ड में ग्राम पंचायत गोनेर के नाम दर्ज है (पृ.सं. 45–46/सी) एवं खसरा नम्बर 3176 रकबा 20.66 हैक्ट. किस्म चरागाह राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जविप्रा के नाम दर्ज है। (पृ.सं. 52–55/सी)
5. प्रकरण में आवंटी द्वारा भूखण्ड संख्या जी. एच.–4 क्षेत्रफल 10740.87 व.मी. में से मौके पर अतिक्रमित क्षेत्रफल 1875.00 व.मी. को छोडने के उपरान्त शेष क्षेत्रफल 8865.87 व.मी. की लीजडीड जारी करने हेतु आयुक्त महोदया के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

4. जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या जी.एच.–4 की स्थितिः–



प्रकरण में अतिक्रमित क्षेत्र को छोडते हुए प्रस्तावित उपविभाजन प्लान अनुसार भूखण्डों की स्थितिः–

जोन का प्रस्तावः–

1. प्रकरण में भूखण्ड संख्या जी.एस–4 क्षेत्रफल 10740.87 व.मी. में से मौके पर अतिक्रमित क्षेत्रफल 1875.00 व.मी. का भूखण्ड संख्या जी.एच. (नार्थ पार्ट) एवं भूखण्ड संख्या जी. एच (कॉर्नर) क्षेत्रफल 88656.87 व.मी. में उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार आवंटित भूखण्ड भवन विनियम 2020 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग हेतु निर्धारित मापदण्ड को न्यूनतम क्षेत्रफल 5000.00 इ.मी. की पूर्ति करता है।
3. प्रकरण में प्रस्तावित उपविभाजन अनुसार उपविभाजित भूखण्ड संख्या [illegible] क्षेत्रफल 1[illegible] व.मी. भवन विनियम 2020 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग हेतु निर्धारित मापदण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल 6000.00 मी. [illegible] पूर्ति नहीं करता

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

है परन्तु उक्त भूखण्ड पर अतिक्रमण होने के कारण उपविभाजन किया जा रहा है। उक्त जविप्रा के पक्ष में उपविभाजित भूखण्ड जवित्रा की रिजर्व भूमि/भूखण्ड के लगते हुए स्थित है। जिसके संबंध में निर्णय बी.पी.सी. एल.पी. के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रकरण में ग्रुपहाउसिंग भूखन्ड संख्या जी.एच.–4 क्षेत्रफल 10740.87 वर्गमीटर का भूखण्ड संख्या जी.एच.–4 क्षेत्रपाल 805.87 वर्गमीटर में उपविभाजन करने पर उपविभाजित भूखण्ड को बिल्टअप क्षेत्रफल उपलब्ध हो रहा है।
5. प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड पर 30 मीटर व 24 मीटर सड़क पर 18 मीटर एवं पीछे की तरफ 9 मीटर सेटबैंक प्रस्तावित किये गये है।
6. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना कमांक No-F3 (50) UDH/3/2012 Jaipur दिनांक 27.03.2025 एवं आदेश कमांक प.18 (25) नपिमि/सामान्य/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 27.03.2025 के द्वारा विकास प्राधिकरण के स्तर पर 25000.00 क.मी. तक को प्रकरणों का पुर्नगठन / उपविभाजन करने की शक्तिया प्रदान की गयी है। अतः प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण उपविभाजन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित ळें

<u>बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दुः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा जविप्रा की अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग योजना के भूखण्ड संख्या GH–4 (10740.87 वर्गमीटर) का दो भागो में उपविभाजन किये जाने हेतु प्रस्ताव इस शाखा को प्रस्तुत किया गया हैं।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार उपविभाजन पश्चात भूखंडो के क्षेत्रफल 1875.00 वर्गमीटर एवं 8865.87 वर्गमीटर किया जाना प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में उपविभाजित एक भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम प्राप्त हो रहा है। पूर्व में अन्य समान प्रकृति के प्रकरण में जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना में उपविभाजित भाग में न्यूनतम क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के क्रम में उक्त प्रकरण को निरस्त किया गया था। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्तानुसार जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को अमान्य किया जाना उचित होगा। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अवगत करवाये गये तथ्य अनुसार जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित ग्रुपहाउसिंग ग्राम गोनेर योजना में प्रस्तावित ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–4 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 10740.87 व.मी. का नीलामी के माध्यम से नीलामी की पुष्टि एवं मांग–पत्र कमांक डी–2877 दिनांक 21.08.2024 एवं कब्जा पत्र दिनांक 06.03.2025 के द्वारा आवेदक श्री परितोष गर्ग पुत्र श्री सतीश कुमार अग्रवाल के पक्ष में जारी किया गया है किन्तु मौके पर प्रश्नगत भूमि के अल्प भाग में अतिक्रमण होने के क्रम में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर उपविभाजन की कार्यवाही करते हुए अतिक्रमण रहित भूमि को आवेदक को दिये जाने के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। जोन में पदस्थापित उप नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि उक्त कब्जा शुदा भूमि ग्राम पंचायत के नाम दर्ज है एवं वर्तमान में ग्राम पंचायत गोनेर द्वारा उक्त भूमि को अन्य व्यक्ति/संस्था को आवंटित किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण उपविभाजन से संबंधित नही होकर योजना में संशोधन से संबंधित है।

अतः समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित ग्रुपहाउसिंग ग्राम गोनेर योजना में मौके पर उपलब्ध भूमि के क्रम में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

परीक्षण करते हुए नियमानुसार कार्यवाही करते हुए संशोधन के प्रस्ताव जविप्रा स्तर पर गठित पी. डब्ल्यू.सी. समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया, ताकि प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सके।

अति. एजेण्डा संख्याः–01 (393/30.04.2025)

विषयः– आवेदकगण 1. मैसर्स क्वीन्स बिल्डएस्टेट जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पराक्रम सिंह राठौड़ एवं 2. गैसर्स बी एल डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री अनिल सिंघवी ग्राम बीड़खातीपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्टेयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय थोजना "क्वीन्स एस्टेट" के ले–आउट प्लान अनुमोदन के सम्बन्ध में।	जोन–07

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदकगण 1. मैसर्स क्वीन्स बिल्डएस्टेट जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पराक्रम सिंह राठौड़ एवं 2. मैसर्स बी एल डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री अनिल सिंघवी ग्राम बीड़खातीपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्टेयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना "क्वीन्स एस्टेट" के ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया।
2. प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024–25/103859 के द्वारा खातेदार 1. गैसर्स क्वीन्स बिल्डएस्टेट जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पराक्रम सिंह राठौड़ एवं 2. मैसर्स बी एल डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री अनिल सिंघवी की खातेदारी भूमि ग्राम बीड़खातीपुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 22.02.2025 को पारित किया गया है।
3. प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 390वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 में प्रस्तुत किया गया था। जिसमें समिति द्वारा प्रकरण में सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। जिसका बिन्दु संख्या 01 निम्नानुसार है
   "आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर दर्शित 40 फीट पहुँच सड़क की चौडाई एवं मौके पर उपलब्ध/निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जायें।"

4. उपरोक्त निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एवं राठौड़ नगर योजना के मध्य में 22 से 24 फिट चौडाई की सड़क निर्मित है। यह सडक प्रसार भारती के कार्यालय को जाती है। जिसे क्विसं रोड पर गेट लगाकर आमजन के लिए बंद कर रखा है। मौके पर आवेदित भूमि का क्षेत्रफल सर्वे मानचित्र अनुसार 18339.00 वर्ग मीटर उपलब्ध है।
5. पटवारी रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एवं राठौड़ नगर योजना के मध्य स्थित सडक ग्राम बीड़ खातीपुरा के राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नं. 178 रकबा 0.1897 है० किस्म गैर मुमकिन सडक "पी.डब्ल्यू.डी. सिवायचक हिस्सा पूर्ण संस्था के लिए" के नाम दर्ज है। जो कि ऑल इंडियां रेडियों स्टेशन (प्रसार भारती के कार्यालय) को जाती है। उक्त खसरा नंबर 178 अनुमोदित योजना राठौड नगर का भाग नही है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नंबर 298/179 रकबा 1.8339 हैक्टेयर भूमि है।

समिति द्वारा लिए गये निर्णय के बिन्दु संख्या–01 के क्रम में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर दर्शित सडक 22 से 24 फिट चौडाई की है। प्रसार भारती के कार्यालय को जाती है एवं मौके पर गेट लगाकर आमजन के लिए बंद कर रखा है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन में संलग्न मौके के फोटोग्राफ्स अनुसार राठौड नगर योजना की सडकों को भी प्रश्नगत सडक से फेन्सिंग लगाकर बंद किया हुआ प्रतीत होता है। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर दर्शित 40 फीट पहुँच सडक की चौडाई एवं मौके पर उपलब्ध/निर्मित होने की सुनिश्चितता संभव नहीं है। साथ ही यह भी उल्लेखनीय है कि राठौड नगर के अनुमोदित योजना मानचित्र में आवेदित भूमि की ओर 40 फीट चौड़ी सड़क दर्शित है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल मौके पर 18339.0 वर्गमीटर है जो कि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार है। अतः समिति द्वारा लिए गये निर्णय के बिन्दु संख्या–01 के क्रम में प्रकरण पुनः समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ रखे जाने हेतु अवलोकनार्थ प्रेषित है।

अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त, जविप्रा महोदया के निर्देशों के क्रम में समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व बीपीसी एलपी की 390वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 में लिये गये निर्णय के

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि 40 फीट सडक पूर्व अनुमोदित योजना राठोड नगर का भाग नही है एवं उक्त योजना के खसरों पर प्रस्तावित नही है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त सडक खसरा नं. 178 रकबा 0.1897 हैक्ट़ किस्म गै.मु.सडक पी.डब्ल्यू. डी. सिवायचक हिस्सा पूर्ण संस्था के के नाम से दर्ज है। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को आवेदक द्वारा प्रस्तुत मौका स्थिति के फोटो प्रति के द्वारा अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त खसरें पर स्थित सडक ऑल इण्डिया रेडियों स्टेशन (प्रसार भारती के कार्यालय) के उपयोग में ली जा रही है एवं उक्त सडक के दोनों ओर चारदीवारी निर्मित है तथा क्विंस रोड पर गेट लगाकर उक्त सडक आमजन के लिये बंद कर रखा है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार प्रश्नगत सडक राठोड नगर में प्रस्तावित भूखण्डों के उपयोग में नही ली जा रही है एवं प्रश्नगत योजना का मौके पर क्षेत्रफल राजस्व रिकॉर्ड अनुसार ही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी 390 बैठक दिनांक 25.03.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 को निम्नानुसार संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 01 :– आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर दर्शित सडक की चौडाई राजस्व रिकॉर्ड अनुसार कायम की जावें एवं उक्त सडक पर मौका स्थिति अनुसार चारदीवारी निर्मित होने व आमजन के उपयोग में नही होने के क्रम में उक्त सडक की ओर प्रस्तावित भूखण्डों को केवल योजना में प्रस्तावित पहुँच अनुसार ही सैटबेक कायम किये जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

अति. एजेण्डा संख्याः–02 (393/30.04.2025)

विषयः– मैसर्स मार्लसबोरों इन्डस्ट्रीज एलएलपी पार्टनर देवेश यादव पुत्र श्री संजय यादव निवासी–डी–54ए, अम्बावाडी, जयपुर द्वारा ग्राम–जाहोता तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नंबर 2562/2526, 1776/2363, 2522/1775, 2524/1778, 2556/2523, 2558/2525, 2560/2527 कुल किता 07 कुल किता 1.3076 हैक्टेयर भूमि का एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–

1. प्रकरण को बीपीसी एलपी की 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 को रखा जाकर बिन्दु संख्या 2 पर *"धारा 90ए से प्रश्नगत भूमि में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि के सम्बन्ध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चिता करते हुए उक्त अतिरिक्त भूमि को नियमिताकार में भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए जनसुविधा हेतु जविप्रा के नाम दर्ज किया जावे। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात ही लीजडीड जारी की जावें। उक्त भूमि को लैण्डबैंक के अन्तर्गत दर्ज करवाया जावें।"* का निर्णय लिया गया।
2. उक्त के संबंध में आवेदक द्वारा दिनांक 25.03.2025 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि "Extra Area In Map Of Our Proposed Land. An Area Of 184.36 Sq Mtr Was Found Extra Than Proposed/Actual Area. The Same Was Discussed In Bpc(Lp) Meeting Dt 11.03.2025 For Which It Was Referred To Leave Land For Public Facilities. Further, Our Land Layout Has A Very Short Front Of Just 24.20 Mtr Due To Which It Is Not Viable To Leave 184.36 Sq Mtr As It Would Affect Our Building Plan Layout Resulting In Short Of Space. It Is Requested To Kindly Issue Us The Extra Land For Which We Are Ready To Pay Dlc/Jda Cost As It Shall Be Ordered By Respective Authorities." उक्त प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी की 391वीं बैठक दिनांक 01.04.2025 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गया *" समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी एलपी की 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 2 को यथावत कायम करने का निर्णय लिया गया एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन को निरस्त किया गया। "*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

3. उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 28.04.2025 के द्वारा जविप्रा हेतु अतिरिक्त 184.36 व.मी. भूमि हेतु भूखण्ड जविप्रा की अनुमोदित योजना स्वप्न लोक ग्राम जाहौता एवं आनंद लोक योजना में दिये जाने हेतु सहमति दी गई है। आवेदक द्वारा पत्र प्रस्तुत उक्त स्थान पर समान क्षेत्रफल का भूखण्ड 184.36 व.मी. उपलब्ध होना नही बताया है। अतः योजनाओं में समकक्ष क्षेत्रफल का भूखण्ड दिये जाने पर सहमति प्रदान की गई है।

<u>जोन के प्रस्ताव :–</u>

i. आवेदक के पत्र दिनांक 28.04.2025 के द्वारा जविप्रा हेतु अतिरिक्त 184.36 व.मी. भूमि हेतु भूखण्ड जविप्रा की अनुमोदित योजना स्वप्न लोक ग्राम जाहौता एवं आनंद लोक योजना में दिये जाने हेतु सहमति दी गई है, जिसमें आवेदक द्वारा जविप्रा हेतु अतिरिक्त 184.36 वर्ग मीटर भूमि की एवज में योजना उक्त क्षेत्रफल से अधिक समीपस्थ आकार का आवासीय भूखण्ड (9/12 मीटर सडक) दिये जाने के संबंध में सहमति प्रदान की गई है। स्वप्न लोक योजना आवेदित भूमि से लगभग 1200 मीटर पहले जाहौता से जालसू को जाने वाले सडक पर स्थित है। उक्त के अतिरिक्त आनन्द लोक योजना एवं आनन्द लोक द्वितीय में भी उक्तानुसार भूखण्ड देने हेतु सहमति दी गई है।

प्रकरण में आवेदित भूमि जाहौता से जालसू को जाने वाले सडक पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार जोनल विकास योजना के अनुसार 75 मीटर है। प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड है, जिसकी आरक्षित दर राशि रू. 10000/– प्रति वर्ग मीटर है। जविप्रा द्वारा सृजित योजना स्वप्न लोक योजना की आरक्षित दर 13,000/– प्रति वर्ग मीटर, आनन्द लोक योजना की आरक्षित दर 13000/– प्रति वर्ग मीटर व आनन्द लोक द्वितीय की आरक्षित दर राशि रू. 8500/– प्रति वर्ग मीटर है।

अतः प्रकरण में अतिरिक्त भूमि के एवज में नजदीकतम योजना स्वप्न लोक अथवा आनन्द लोक/आनन्द लोक द्वितीय उक्त योजनाओं जविप्रा हेतु भूखण्ड लिया जाना उचित होगा।

अतः जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए प्रकरण में अतिरिक्त भूमि की ऐवज में जविप्रा हेतु अन्य योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित किये जाने के संबंध में पत्रावली अभिशंषा कर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी एल.पी.) के माध्यम से आयुक्त महोदय को भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण को आयुक्त, जविप्रा महोदया के निर्देशों के क्रम में समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा पत्रावली, आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव/तथ्य का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा पूर्व बीपीसी–एलपी की 391वीं बैठक दिनांक 01.04.2025 में लिये गये निर्णय का भी अवलोकन किया गया। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व बीपीसी–एलपी की 391वीं बैठक दिनांक 01.04.2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में यदि प्रश्नगत भूमि पर भूखण्ड प्रस्तावित किया जाता है, उक्त स्थिति में प्रस्तावित भूमि का आकार के अनुसार प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार भवन निर्मित किया जाना संभव नही हो पायेगा। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि को लगभग 1.5 किलोमीटर दूरी पर स्थित जविप्रा की स्वप्नलोक योजना में अतिरिक्त भूमि के समान क्षेत्रफल की भूमि क्रय करते हुए उक्त भूखण्ड को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किये जाने पर सहमति प्रदान की गई। आवेदक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि जविप्रा की स्वप्नलोक योजना में वर्तमान में केवल 180.00 वर्गमीटर तक के भूखण्ड ही उपलब्ध हो पा रहे है। प्रश्नगत योजना में 180 वर्गमीटर तक के भूखण्ड तथा शेष रही भूमि पर राशि लेते हुए प्रश्नगत खसरें में उपलब्ध अतिरिक्त भूमि को प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित करते हुए एकल भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जावें। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 75 मीटर सडक पर स्थित है किन्तु उक्त भूमि का

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड होने के क्रम में उक्त भूमि का आरक्षित दर राशि रू. 10000/– प्रति वर्ग मीटर है। जविप्रा द्वारा सृजित योजना स्वप्न लोक योजना उक्त 75 मीटर सडक पर स्थित है किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तावित 9–12 मीटर सडक पर प्रस्तावित भूखण्डों का आरक्षित दर 13,000/– प्रति वर्ग मीटर कायम किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि का आरक्षित दर प्रस्तावित भूमि पर योजना स्वप्नलोक से कम है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा अवगत करवाये गये तथ्यों एवं जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि तथा जविप्रा की अनुमोदित स्वप्नलोक योजना में प्रस्तावित भूखण्डों के डीएलसी दर के संबंध में प्रस्तुत टिप्पणी एवं प्रस्ताव के क्रम में पूर्व बीपीसी एलपी की 388वी बैठक दिनांक 11.03.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 02 को निम्नानुसार संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 02:– धारा 90ए से प्रश्नगत भूमि में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए उक्त अतिरिक्त भूमि के लगभग समान क्षेत्रफल की भूमि का भूखण्ड प्रश्नगत भूमि के कुछ दूरी पर स्थित जविप्रा की अनुमोदित स्वप्नलोक योजना में आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें एवं उक्त भूखण्ड को सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूखण्ड का अंकन लैण्ड बैक में किया जावें।

आवेदक द्वारा क्रय कर जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया गया भूखण्ड का क्षेत्रफल अतिरिक्त भूमि के क्षेत्रफल से कम होने की स्थिति में शेष क्षेत्रफल जो कि 5 वर्गमीटर से अधिक नही हो, की भूमि का प्रस्तावित योजना के डीएलसी दर के आधार पर राशि लेते हुए समायोजन की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544

7.अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8.अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9.अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 16:57:57 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15077544