जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 355वीं बैठक दिनांक 11.06.2024 मध्यान्ह 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:-

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राम कुमार वर्मा, उपायुक्त जोन- 07, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन- 08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त जोन- 09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती निहारीका शर्मा, उपायुक्त जोन- 11, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री सुनिल शर्मा, उपायुक्त जोन- 12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन- 13, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन- 14, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन-13, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री लोकेन्द्र सिंह मीणा, उप नगर नियोजक, जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री सयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
13. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन-07 व 08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:-01 (355 / 11.06.2024)

विषय:-बीपीसी (एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:- **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:-02 (355 / 11.06.2024)

विषय:- आवेदित प्रकरण ग्राम नांगल जैसा बोहरा, तहसील व जिला-जयपुर के खसरा नम्बर खसरा नं. 287 व 288 के निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना गहलोत नगर के मानचित्र में संशोधन हेतु आवेदित है।	जोन-07

- प्रकरण को पूर्व में अनुमोदन हेतु बीपीसी (एलपी) की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 में अनुमोदन हेतु रखा गया था।
- उक्त बैठक के कार्यवाही विवरण में संबधित प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष, महोदया जविप्रा द्वारा निम्नानुसार मत व्यक्त किया गया:-

1. योजना में संशोधन हेतु 2/3 क्रेताओं की सहमति से पहले प्राप्त की जानी चाहिए।
2. बढी हुई भूमि किसी अन्य खसरे की भूमि तो नही है।

उक्त के क्रम में जोन की बिन्दुवार टिप्पणी निम्नानुसार है:-

- जोन से प्राप्त टिप्पणी के अनुसार उक्त के मत क्रम में लेख है कि प्रकरण में आवेदक द्वारा 2/3 क्रेताओं की सहमति प्राप्त की ली गई है।
- जोन से प्राप्त टिप्पणी के अनुसार उक्त के मत क्रम में लेख है कि बढी हुई भूमि योजना के खसरा नंबर 288 में स्थित होकर भूमि खसरा सीमा में ही स्थित है। योजना सीमा से लगते हुए खसरों का क्षेत्रफल पूरा है।

उक्त मत के क्रम में प्रकरण को पुनः आगामी बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु बीपीसी (एलपी) शाखा की चैकलिस्ट पैरा संख्या 22/एन पर अवलोकनीय है एवं बैठक हेतु विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार रखा जाना प्रस्तावित है:-

प्रकरण हेतु जोन द्वारा प्रेषित आवेदित भूमि का क्षेत्रफल निम्नानुसार है:-

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

क्र.सं.	टिप्पणी	क्षेत्रफल
1.	पूर्व अनुमोदित मानचित्र का क्षेत्रफल	19474.85 वर्गमीटर
2.	भूखण्ड संख्या 29, 46, 47 एवं 57 की आवंटित बढी हुई भूमि (बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक दिनांक 28.02.2020)	263.65 वर्गमीटर
3.	वर्तमान मे आवेदित बढी हुई भूमि	167.92 वर्गमीटर
4.	कुल आवेदित भूमि	19906.42 वर्गमीटर

1. जोन रिपोर्ट अनुसार माननीय अध्यक्ष, महोदया जविप्रा के मत के क्रम में लेख है कि प्रकरण में आवेदक द्वारा 2/3 क्रेताओं की सहमति प्राप्त कर ली गई हैं। उक्त सहमति में आवेदक द्वारा अंकित किया गया है कि योजना के बडे भूखण्डों को छोटे भूखण्डों में परिवर्तन किये जाने पर कोई आपत्ति नहीं है। अतः तदानुसार ही 2/3 क्रेताओं की सहमति प्राप्त किया जाने के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट के अनुसार माननीय अध्यक्ष, महोदया जविप्रा के मत के क्रम में लेख है कि बढी हुई भूमि योजना के खसरा नंबर 288 में स्थित होकर भूमि खसरा सीमा में ही स्थित है। योजना सीमा से लगते हुए खसरों का क्षेत्रफल पूरा है। इस संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा भूखण्ड सं. 1, 4 से 21 व 29 से 55 को यथावत रखे जाने हेतु अंकित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में भूखण्ड सं. 29, 46, 47 व 57 के बडे हुए क्षेत्रफल पर निर्णय लेते हुए उक्त संशोधन को बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक28.02.2020 को अनुमोदन का निर्णय लिया जा चुका है। भूखण्ड संख्या 29, 46, 47 एवं 57 की आवंटित बढी हुई भूमि (बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक दिनांक 28.02.2020 के अनुसार 263.65 वर्गमीटर है। उक्त अनुमोदन पर जोन द्वारा संशोधन शुल्क एवं अतिरिक्त भूमि पर नियमानुसार राशि लिये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. उपरोक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा 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 हेतु प्रस्तावित 9–9 मीटर सडक के क्रम में आवेदक की अतिरिक्त 1.8 मीटर भूमि सडक में समर्पित हो रही है। जिसके संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त के अतिरिक्त 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। उक्त क्षेत्र के संबंध में भी जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उपरोक्त के क्रम में कम हो रही भूमि की वजह जोन द्वारा भूखण्ड सं. 2 व 3 की चौडाई यथावत कायम करते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त योजना के पश्चिमी भाग में भी गुजर रही एचटी लाईन के क्रम में आवेदक की 1.8 मीटर सडक हेतु समर्पित हो रही है। उक्त के क्रम में योजना में प्रस्तावित पार्क के क्षेत्रफल में कमी होना स्वभाविक है तथा भूखण्ड सं. 22 व 21 में भी संशोधन होना अपेक्षित है। उक्त के अतिरिक्त पार्क एवं आवासीय भूखण्ड के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन का भी जोन द्वारा पार्क के क्षेत्रफल में गणना की गई है। जिसके क्रम में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। पूर्व प्रस्तावित योजना के भूखण्ड सं. 22 से 24 में प्रस्तावित माप संशोधित मानचित्र से भिन्न है (पूर्व में 78.3 मीटर जो कि वर्तमान में लगभग 79.0 मीटर हो रहा है)। अतः उपरोक्त के क्रम में योजना की चौडाई में परिवर्तन हो रहा है, उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। जोन द्वारा पीटी सर्वे पर जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित मौका स्थिति की रिपोर्ट चाही गई थी, जो कि आज दिनांक तक अपेक्षित है। अतः उपरोक्त सभी संशोधन के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. उपरोक्त बिन्दु में प्रस्तावित संशोधन के अतिरिक्त भूखण्ड सं. 56 व 57 के क्षेत्रफल में भी परिवर्तन हो रहा है। **जिसके** संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में 132 के.वी. की दो एच.टी. लाईन गुजर रही है। जिनको पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र में 100 फीट दर्शाया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 132 के.वी. की एच.टी. लाईन के लिए सुरक्षा**त्मक** मापदण्डों के अनुसार 13.8 मीटर का बफर क्षेत्र व उसके पश्चात न्यूनतम 9–9 मीटर चौडी सडक दोनों तरफ रखी जानी प्रस्तावित है। उक्त अलाईमेंट को पृथक से जोनल विकास योजना में भी दर्शाते हुए एच.टी. लाईन व इसके कोरीडोर का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में इन एच.टी. लाईन पर किये गए कमिटमेंट्स के संबध में कोई टिप्पणी नही की गई है अतः इस संबध में जोन स्तर से टिप्पणी के अनुसार कार्यवाही के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. उक्त दोनों सडको के अतिरिक्त अन्य सडकों का मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित मानचित्र के अनुसार ही रखा जाना होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत योजना के 500 वर्ग मीटर से बडे भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन [illegible] जोन स्तर से कोई रिपोर्ट प्राप्त नही हुई है। भवन मानचित्र अनुमोदन [illegible] की स्थिति में उक्त के निरस्तीकरण हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही [illegible] द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बकाया राशि/शुल्क की सुनिश्चितता पूर्ण करने के पश्चात ही प्रकरण [illegible] कार्यवाही

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में संशोधन की कार्यवाही एवं उपविभाजन की कार्यवाही होने के क्रम में मानचित्र संशोधन शुल्क एवं उपविभाजन शुल्क लिये जाने के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल से अतिरिक्त क्षेत्रफल की भूमि पर समति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा योजना के 2/3 क्रेताओं की सहमति प्राप्त कर ली गई हैं। उक्त सहमति में आवेदक द्वारा अंकित किया गया है, कि योजना के बडे भूखण्डों को छोटे भूखण्डों में परिवर्तन किये जाने पर कोई आपत्ति नहीं है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में बढे हुए क्षेत्रफल तथा हाई–टेंशन लाईन व बडे भूखण्डों को छोटे भूखण्डों में परिवर्तन किये जाने के क्रम में योजना में अन्य परिवर्तन भी हो रहे है। उपरोक्त के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निर्णय लिया गया की प्रश्नगत प्रकरण योजना के संशोधन का होने के क्रम में प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना के 2/3 क्रेताओं की सहमति पत्र का 15 दिवसीय सार्वजनिक विज्ञप्ति दो राजकीय समाचार पत्रों में जारी कि जावें एवं उक्त विज्ञप्ति पर आपत्ति प्राप्त होने अथवा कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने की स्थिति में तदानुसार प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (355/11.06.2024)</u>

विषयः–**ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 204/1, 205/1, 208 व 209 पार्ट ए क्षेत्रफल 7051.73 वर्ग गज (5895.95 व.मी.) का उपविभाजित भूखण्डों में पार्ट–ए भूखण्ड के अग्र सैटबेक में शुद्धिकरण करने बाबत्।**	जोन–08

<u>पूर्व में प्रकरण को उपविभाजन के संबंध में बीपीसी(एलपी) की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–</u>

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विर्मश उपरांत ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा ग्राम–मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 204/1, 205/1, 208 व 209 पार्ट ए क्षेत्रफल 7051.73 वर्ग गज (5895.95) का निम्न शर्तो के साथ उपविभाजन करने का निर्णय लिया गया :–

1. *उपविभाजित भूखण्डों का अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड के अनुसार 50 फीट रखा जावें, शेष सैटबेक व अन्य मानदण्ड भवन वनियम 2020 के अनुसार रखे जावें।*
2. *आवेदक से प्रकरण से संबधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी/विकास शुल्क/पूर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।*
3. *प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जावें।*
4. *उपविभाजन हेतु प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावें।*

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

प्रार्थी श्री रामरतन धनोपिया पुत्र श्री मोतीलाल धनोपिया, श्री राम धनोपिया पुत्र श्री रामरतन धनोपिया, श्रीमती रामस्वरूपी देवी पत्नी श्री कुंज बिहारी, कुमारी युक्ति चौधरी पुत्री श्री विद्याधर सिंह जरिये मु.आम श्री विद्याधर सिंह पुत्र श्री डॉ0 हरिसिंह, श्रीमती सरिता चौधरी पत्नी श्री विद्याधर सिंह, श्रीमती अनिता देवी पत्नी श्री तीर्थनारायण, श्रीमती गोपी देवी पत्नी श्री हरिकृष्ण चौधरी, कोमल डवलपर्स प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री अर्जुन चौधरी हि0ब0 व श्री रामचन्द्र अग्रवाल पुत्र श्री बद्रीनारायण हिस्सा 1/5 द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 204/1, 205/1, 208 व 209 पार्ट ए क्षेत्रफल 7051.73 वर्गगज (5895.95 वर्गमीटर) में भूखण्ड सं. पार्ट सी क्षेत्रफल 2491.28 वर्गमीटर के अग्र सैटबेक 50 फीट के स्थान पर 20 फीट सैटबेक शुद्धिकरण करने हेतु लिखा गया है।

इस संबंध में निवेदन है कि उक्त प्रकरण जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 03.10.2023 में रखा गया जिसमें नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–3 दिनांक 10.08.2023 तथा भवन विनियम, 2020 के अनुसार उपविभाजन भूखण्ड सं. (पार्ट–ए) क्षेत्रफल 1912.13 वर्गमीटर भूखण्ड सं. (पार्ट–बी) क्षेत्रफल 1489.81 वर्गमीटर, भूखण्ड सं. (पार्ट–सी) क्षेत्रफल 2491.28 पर सैटबेक निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये थेः–

<u>तालिका – "अ"</u>

पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक	उपविभाजन प्लान अनुसार 30.0 मीटर व 12.0 मीटर की सडक प्रस्तावित करते हुए उपविभाजित 3 भूखण्डों के प्रस्तावित सैटबेक		
	भूखण्ड सं. (पार्ट–ए) क्षेत्रफल 1912.13 वर्गमीटर	भूखण्ड सं. (पार्ट–बी) क्षेत्रफल 1489.81 वर्गमीटर	भूखण्ड सं. (पार्ट–सी) क्षेत्रफल 2491.28 वर्गमीटर
राज्य सरकार आदेश दिनांक 10.08.2023 के क्रम में छूट चाही गई है।			
अग्र – 50'-00"	20'-00"	20'-00"	20'-00"
साईड–1 – 30'-00"	20'-00"	15'-00"	20'-00"
साईड–2 – 30'-00"	20'-00"	15'-00"	20'-00"

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

पार्श्व – 30'-00"	20'-00"	15'-00"	20'-00"

उपरोक्तानुसार प्रकरण जोन स्तंरीय समिति की बैठक में अभिशंषा कर बीपीसी (एलपी) की बैठक में प्रेषित किया गया। बीपीसी (एलपी) 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 के एजेण्डा सं. 5 में उपविभाजन पश्चात् सैटबेक प्रस्तावित किये गये है:–

मूल भूखण्डों में प्रस्तावित सैटबेक

खसरा नं.	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
204/1, 205/1, 208 व 209 पार्ट ए	7051.73 (5895.95 व.मी.)	50'-00	30'-00	30'-00	30'-00

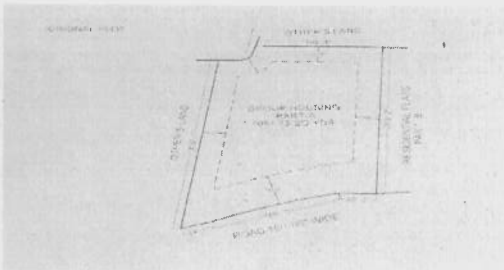
खसरा नम्बर 204/1, 205/1, 208 व 209 पार्ट ए ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा अनुमोदित क्षेत्रफल 7051.73 वर्गगज के उपविभाजन पश्चात भूखण्ड का विवरण निम्नानुसार है:–

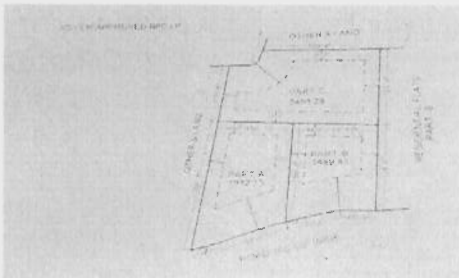
<u>तालिका – "ब"</u>

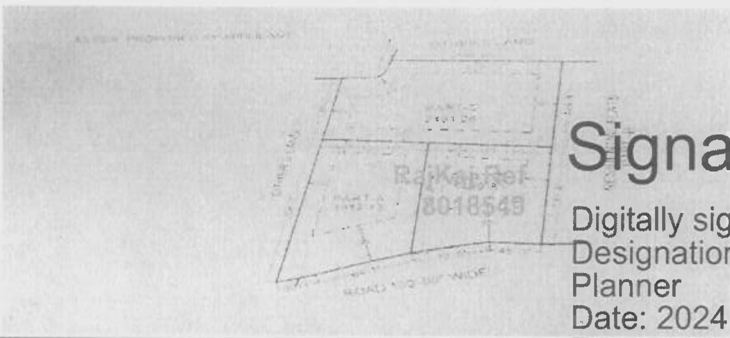
भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
पार्ट–ए	1912.13	50'-00	20'-00"	20'-00	20'-00
पार्ट–बी	1489.81	50'-00	15'-00	15'-00	15'-00
पार्ट–सी	2491.28	30'-00 (सडक की ओर गौलाई में)	20'-00	20'-00	20'-00
Total	7051.73 व.ग. (5895.95 व.मी.)				

बीपीसी (एलपी) द्वारा उपविभाजन भूखण्डों का अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड अनुसार 50 फीट रखते हुए, शेष सैटबेक व अन्य मानदण्ड भवन विनियम, 2020 के अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया।

अतः नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–3 दिनांक 10.08.2023 तथा भवन विनियम, 2020 के अनुसार विनियम 5.4 (4) (ii) (ख):– "न्यूनतम अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होंगें। पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों के अनुमोदित अग्र सैटबेक को मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार अनुमोदित भवन रेखा का आधार नहीं माना जावेगा। वर्तमान में लागू भवन विनियम–2020 से पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों के पूर्व में निर्धारित अग्र सैटबेक का पुनर्निर्धारण वर्तमान में लागू भवन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा। जो कि मूल योजना में उस भूखण्ड की लाईन में निर्धारित सैटबेक अथवा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 10.7 की तालिका 4.1 में सडक की चौडाई के आधार पर निर्धारित सैटबेक से कम नहीं होगा। ऐसे प्रकरण जिनमें भवन विनियम–2020 लागू होने के उपरान्त सैटबेक का निर्धारण किया गया है उक्त सैटबेक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगे।" उक्त क्रम में टिप्पणी कि भूखण्ड संख्या पार्ट–सी क्षेत्रफल 2491.28 वर्गमीटर 12 मीटर सडक पर स्थित है जिस ओर मूल भूखण्ड में सैटबेक 30 फीट था किन्तु समिति के निर्णय में प्रश्नगत दिशा की ओर का सैटबेक भी 50 फीट कर दिया गया है। अतः उक्त आदेश के क्रम में भूखण्ड संख्या पार्ट सी क्षेत्रफल 2491.28 वर्गमीटर के अग्र सैटबेक 50 फीट के स्थान पर 30 फीट किया जाना प्रस्तावित है।







Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

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

प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 पर उपविभाजित भूखण्डों के अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड के अनुसार 50 फीट रखे जाने का निर्णय लिया गया है। उपविभाजित भूखण्ड पार्ट–ए व बी 100 फीट रोड पर स्थित होने के क्रम में मूल भूखण्ड में अनुमोदित सैटबेक अनुसार 50 फीट रखे गये है, किन्तु उपविभाजित भूखण्ड पार्ट–सी को पहुॅच मूल भूखण्ड के उत्तरी–पश्चिमी कोने में प्रस्तावित 40 फीट सडक से प्राप्त हो रहा है। उक्त 40 फीट सडक की ओर मूल भूखण्ड में 30 फीट प्रस्तावित किया गया है।

अतः उक्त के क्रम में भूखण्ड संख्या पार्ट–सी के अग्र सैटबेक को मूल भूखण्ड अनुसार 30 फीट रखे जाने एवं उक्तानुसार निर्णय के बिन्दु सं. 01 को संशोधित किये के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी(एलपी) की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 को निम्नानुसार संशोधित करने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 01ः– उपविभाजित भूखण्डों पार्ट–ए व बी का अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड के अनुसार 50 फीट, पार्ट–सी का अग्र सैटबेक 30 फीट रखा जावें। तीनों भूखण्डों के शेष सैटबेक व अन्य मानदण्ड तालिका ''ब'' तथा भवन वनियम 2020 के अनुसार रखे जावें।

पूर्व बीपीसी(एलपी) की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में लिये गये निर्णय के अन्य बिन्दु यथावथ मान्य होगे।

एजेण्डा संख्याः–04 (355 / 11.06.2024)

विषयः– आवासीय योजना ''खुशी एनक्लेव जी ब्लॉक'' के मानचित्र में दर्शित कब्जे से बाहर एवं बडे हुए क्षेत्रफल के संबंध में।	जोन–08

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

प्रश्नग प्रकरण को बीपीसी(एलपी) की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया थाः–

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विर्मश उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 02 को मान्य करते हुए निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना ''खुशी एनक्लेव जी ब्लॉक'' के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. *प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस / एल.आई.जी के समतुल्य राशि ली जावें।*
2. *प्रस्तावित योजना में आन्तरिक विकास के पेटे रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों की जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावें।*
3. *टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।*
4. *योजना के भूखण्डों पर पैरा मीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगे।*
5. *आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी / विकास शुल्क / पूर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।*

- बीपीसी(एलपी) की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में रखे जाने हेतु प्रस्तुत एजेण्डा में जोन द्वारा प्रस्तुत योजना के प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया थाः–

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.में	प्रतिशत
1.	आवासीय	7511.79	60.58
2.	रिटेल शॉप / पाथवें एवं पार्किंग	278.19	02.24
3.	पार्क	619.80	05.00
4.	एस.डब्ल्यू.एम. / एमटी / पीयू	70.18	00.57
5.	योजना सडक	3920.04	31.61
	कुल क्षेत्रफल	12400.00	100.00

- प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 31 व 32 की कुल 1.24 हैक्ट. भूमि हेतु जारी की गई है एवं उक्तानुसार ही जोन द्वारा प्रश्नगत योजना के एजेण्डा बीपीसी एलपी में रखे जाने हेतु भिजवाया गया था, जिसमें कब्जे से बाहर की भूमि का कोई अंकन नहीं था। वर्तमान में जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी किये जाने हेतु नक्शा बीपीसी एलपी शाखा को भिजवाया गया हैं जिसमें कब्जे से बाहर की भूमि अंकित की गई है। जोन की राजस्व शाखा द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि ***''खसरा नं. रकबा 0.8400 हैक्ट दर्ज रिकॉर्ड है। जबकि राजस्व नक्शे में रकबा 0.8550 हैक्ट. दर्ज है। उक्त अंकन की [illegible] वर्गमीटर भूमि प्रार्थी / खातेदार के कब्जे में नहीं है।''*** उपरोक्त के अतिरिक्त पत्रावली में संलग्न सीडी से जांच करने [illegible] उक्त क्षेत्रफल लगभग 177 वर्गमीटर प्राप्त होता है।

- जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उक्त ***''बडे हेतु क्षेत्रफल की नियमानुसार राशि जमा कराने [illegible] नियमन शिविर का आयोजन किया जावेगा''*** का उल्लेख करते हुए शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है [illegible] को पूर्व में

8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

अनुमोदन हेतु बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में उक्त कब्जे से बाहर एवं बड़े हुए क्षेत्रफल के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त बडे हुए क्षेत्रफल हेतु जोन की राजस्व शाखा द्वारा उल्लेख किया गया है कि कब्जे से बाहर भूमि को ही बडा हुआ क्षेत्रफल अंकित किया गया है। जबकि खसरें के बडे हुए क्षेत्रफल का अंकन मानचित्र में किया जाना संभव नही होता है।

- वर्तमान में बडे हुए क्षेत्रफल जो कि सीडी अनुसार 177 वर्गमीटर होता है, को आवेदक को दिये जाने के संबंध में राज्य सरकार द्वारा कोई आदेश जारी नही है। अतः प्रकरण में बडे हुए क्षेत्रफल के संबंध में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित राशि लिये जाने के विकल्प के संबंध में बीपीसी एलपी समिति स्तर पर निर्णय हेतु प्रकरण अवलोकनार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा खसरे में अतिरिक्त भूमि जोडते हुए योजना के एक भाग में आउट ऑफ पजेशन की भूमि अंकित करते हुए योजना का कुल क्षेत्रफल धारा 90–ए के आदेश अनुसार करते हुए योजना अनुमोदन हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा खसरे में अतिरिक्त भूमि के क्षेत्रफल के संबध में स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निर्णय लिया गया कि योजना के जिस खसरे में अतिरिक्त भूमि बढ रही है, उसमें समान क्षेत्रफल के भूखण्ड जविप्रा के पक्ष में सृजित करते हुए उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात ही योजना के अन्य भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें, साथ ही आउट ऑफ पजेशन भूमि को यथावत मानचित्र अनुरूप रखा जावें।

एजेण्डा संख्याः–05 (355 / 11.06.2024)

विषयः–मैसर्स एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा, आर.आर.बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशीकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा एवं शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा द्वारा ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 305, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 335, 336, 337, 338 कुल किता 11 रकबा 1.969 हैक्टेयर पर आवासीय योजना "ब्रज भूमि" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–09**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा, आर.आर. बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशीकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा एवं शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 305, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 335, 336, 337, 338 कुल किता 11 रकबा 1.969 हैक्टेयर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			305	0.41	चाही–1, जाव–1	
			327	0.367	बारानी–1	
			328	0.092	चाही–1, जाव–1	
			329	0.107	चाही–2, जाव–2	
			330	0.03	गै.मु.जाव	
			332	0.185	चाही–1, जाव–1	
			333	0.22	चाही–1	
			335	0.22	चाही–1	
			336	0.22	[illegible]	
			337	0.113	चाही–1	
			338	[illegible]	चाही–1	
			किता 11	**1.969 हैक्ट.**		
			486 / 305	[illegible]	आवासीय	–

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

			488 / 327	0.367	प्रयोजनार्थ	
			328	0.092		
			481 / 329	0.107		
			330	0.03		
			492 / 332	0.185		
			333	0.22		
			494 / 335	0.22		
			484 / 336	0.22		
			496 / 337	0.113		
			498 / 338	0.005		
			किता 11	**1.969 हैक्ट.**		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 305, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 335, 336, 337, 338 कुल किता 11 रकबा 1.969 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 19.12.2023 क्रमांक LU2012/JDA/2022-23/103007 को मैसर्स एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा, आर.आर.बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशीकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा एवं शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा के पक्ष में पारित	–
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	–
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 एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना क अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की 18 मीटर व 24 मीटर सडकों से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 व DCR 2025 के अनुसार आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक भू उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित 12 मीटर पक्की सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार उतरी दिशा मे स्थित जेडडीपी की प्रस्तावित 18 मीटर से लगते हुये Existing Road की चौडाई 12 मीटर प्रस्तावित की है उक्त 12 मीटर सडक खसरा नम्बर 504/286 रकबा 0.0245 हैक्टे किस्म. गै.मु.रास्ता 502/495 रकबा 0.0030 हैक्टे. किस्म गै.मु.रास्ता से लगते हुये प्रस्तावित की गयी है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित हैं अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अंतर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	**जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (145/सी)**		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर मे)	प्रतिशत
1	आवासीय	11238.59	57.08
2	खुदरा व्यावसायिक	249.44	01.27
3	व्यावसायिक	571.69	02.90
4	एस.डब्ल्यू.एम	50.14	00.25
5	मोबाईल टॉवर	29.75	00.15
6	वाटर हार्वेस्टिंग	91.47	00.47
7	पार्क	984.92	05.00
8	रोड	6474.00	32.88
	योजना का क्षेत्रफल	**19690.00**	**100**

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 51/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–** 1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश में मूल खसरों का अंकन [illegible] है, किन्तु क्षेत्रफल मे खसरों के अनुसार नही अंकित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त [illegible] में धारा 90ए के आदेश में अंकित [illegible] के अनुसार खसरों की तरमीम की जा चुकी है। अतः धारा 90ए के आदेश में [illegible] के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तावित योजना को पहुॅच पूर्वी दिशा में जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना वृदावन फेज–1 में दर्शित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक को निरन्तरता में कायम करते हुए एवं तत्पश्चात् कुछ दूरी पर खसरा संख्या 285 जों की गै.मु. रास्ते (मौके पर existing road की चौडाई 12 मीटर) को सम्मिलित करते हुए खसरा नंबर 504/206 व 502/445 किस्म गै.मु. रास्ता को 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित करते हुए पहुॅच उपलब्ध करवाई गई हैं। उक्त पहुॅच को मान्य किये जाने के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रस्तावित योजना में जेडडीपी की 18 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को निशुल्क जविप्रा में समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत योजना में 3 पृथक–पृथक कम्पनी द्वारा हिस्से अंकित करते हुए भूमि के मानचित्र अनुमोदन हेतु योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश भी तीनों कम्पनियों के नाम जारी है। उपरोक्त के क्रम में तीनों कम्पनियों हेतु जे.वी अथवा असाईन्मेंट–डीड (रजिस्टर्ड) प्राप्त किये जाने के पश्चात् की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत योजना 2 हैक्ट. से कम में प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा फुटकर व्यावसायिक हेतु भूमि के अतिरिक्त 571.69 वर्गमीटर भूमि तीन व्यावसायिक भूखण्डों के रूप में प्रस्तावित की गई है। आवेदक को योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 61.25 प्रतिशत प्राप्त हो रहा है, नियमानुसार योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 70 प्रतिशत तक अनुज्ञेय किया जा सकता है। अतः व्यावसायिक भूखण्डों को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के उत्तरी भाग में प्रस्तावित मोबाईल टावर हेतु भूमि में न्यूनतम 3 X 3 मीटर की भूमि उपलब्ध नहीं होने के क्रम में उक्त मोबाईल टावर को अन्यत्र स्थान पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 89 से 93 एवं एस.डब्ल्यू.एम को उक्त भूखण्डों को दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के अनुसार प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

9. प्रश्नगत योजना के दक्षिण भाग में भूखण्ड सं. 23 व रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्उ के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर के अलाईन्मेंट को नियोजन एवं सुगम संचालन हेतु भूखण्ड सं. 14 तक सीधा प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे सिमिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 330 गै.मु.चाह की भूमि को सडक एवं आर.डब्ल्यू.एच. के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरें को धारा 90ए के आदेश में आवासीय प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त खसरें का आवेदक द्वारा खुल के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग के रूप में उपयोग लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे सिमिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में अंकित खसरों के क्षेत्रफल के अनुसार धारा 90ए के आदेश के पश्चात् उक्त खसरों के आंशिक क्षेत्रफल के अनुसार [illegible] की जा चुकी है। अतः प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में संशोधन की आवश्यकता नहीं है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तावित योजना को पहुॅच पूर्वी दिशा में जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना वृदावन फेज–1 में दर्शित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक को निरन्तरता में कायम करते हुए एवं तत्पश्चात् कुछ दूरी पर खसरा संख्या 285 जों की

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

गै.मु. रास्ते (मौके पर existing road की चौडाई 12 मीटर) को सम्मिलित करते हुए खसरा नंबर 504/206 व 502/445 किस्म गै.मु. रास्ता को 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित करते हुए पहुँच उपलब्ध करवाई गई हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 05 से 12 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "ब्रज भूमि" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. आवेदित भूमि में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 2. आवेदित योजना में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के उत्तरी भाग में प्रस्तावित मोबाईल टावर हेतु भूमि में न्यूनतम 3 X 3 मीटर की भूमि उपलब्ध नहीं होने के क्रम में उक्त मोबाईल टावर को अन्यत्र स्थान पर न्यूनतम 3 X 3 मीटर की भूमि उपलब्ध करवाई जावें। 3. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 89 से 93 एवं एस.डब्ल्यू.एम के सीमा के अलाईन्मेंट को उक्त भूखण्डों के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के लम्बवत्त में प्रस्तावित किया जावे। 4. प्रश्नगत योजना के दक्षिण भाग में भूखण्ड सं. 23 व रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर के अलाईन्मेंट को नियोजन एवं सुगम संचालन हेतु भूखण्ड सं. 14 तक सीधा प्रस्तावित किया जावें। उक्त संशोधन का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें। 5. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 330 गै.मु.चाह की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग के रूप में उपयोग लिया जावें। 6. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें। 7. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. भूखण्डों हेतु नियमानुसार समतुल्य राशि ली जावे। 8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 9. योजना कें भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 10. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे। 11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–06 (355/11.06.2024)

विषयः– मैसर्स एम.आर.एस इन्फाबिल्ड प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री अभिमन्यु सिंह पंवार, श्री धमेन्द्र मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता, श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा एवं श्रीमती रामप्यारी देवी पत्नी श्री श्रवण लाल मीणा द्वारा ग्राम दांतली तह सांगानेर के खसरा नम्बर 1320/928, 929/1249, 1307/929, 930, 932/1235, 926 कुल किता 6 कुल रकबा 1.3230 हैक्टेयर में आवासीय योजना "उदय हिल्स" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–09

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स एम.आर.एस इन्फाबिल्ड प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री अभिमन्यु सिंह पंवार, श्री धमेन्द्र मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता, श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा एवं श्रीमती रामप्यारी देवी पत्नी श्री श्रवण लाल मीणा।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम दांतली तह सांगानेर के खसरा नम्बर 1320/928, 929/1249, 1307/929, 930, 932/1235, 926 कुल किता 6 कुल रकबा 1.3230 हैक्टेयर	–
3.	जमाबंदी अनुसार | 90ए से पूर्व	खसरा नं. | क्षेत्रफल हैक्टेयर | किस्म	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	किस्म एवं क्षेत्रफल		1320/928	0.6100	बारानी–1	
			929/1249	0.2500	बारानी–1	
			1307/929	0.5430	बारानी–1	
			930	0.1500	बारानी–1	
			932/1235	0.0600	चाही–2	
			926	0.0100	गै.मु.चाह	
			कुल किता 06	कुल रकबा 1.623 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			1320/928	0.6100		
			929/1249	0.2500		
			1307/929 (नवीन ख.नं. 1324/1323)	0.5430 मे से 0. 480 हैक्ट.		
			930	0.1500		
			932/1235 (नवीन ख.नं. 1326/932)	0.0600 मे से 0. 0550 हैक्ट		
			926	0.0100		
			कुल किता 06	कुल रकबा 1.323 हैक्ट		
19.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम दांतली तह सांगानेर के खसरा नम्बर 1320/928, 929/1249, 1307/929, 930, 932/1235, 926 कुल किता 6 कुल रकबा 1.3230 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90 के आदेश दिनांक 15.09.2023 को मैसर्स एम. आर. एस इन्फ्राबिल्ड प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री अभिमन्यु सिंह पंवार, श्री धमेन्द्र मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता, श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा एवं श्रीमती रामप्यारी देवी पत्नी श्री श्रवण लाल मीणा के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ			–
20.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
21.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
22.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
23.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
24.	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						
25.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण एंव 30 मीटर प्लांटेशन कोरिडोर दर्शित है।			–
26.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक के साथ 45 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।			–
27.	जोनल विकास योजना क अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना के अनुसार जोनल विकास योजना –08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (सडक के साथ 45 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।			–
28.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि [illegible] जोनल विकास योजना–08 की 80 मीटर चौडी [illegible]			
29.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना					

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
30.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
31.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
32.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
33.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
34.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
35.	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			
36.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
37.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
38.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
39.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
40.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
41.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (48/सी)**		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत	
1.	आवासीय	7770.79	58.74	7968.49 (60.23%)
2.	फुटकर व्यावसायिक	186.81	01.41	
3.	भविष्य विस्तार	10.89	00.08	5261.51 (39.77%)
4.	पार्क	661.50	05.00	
5.	ठोस कचरा प्रबंधन	50.00	00.38	
6.	मोबाईल टावर	10.00	0.07	
7.	सडक	4540.01	34.32	
	कुल योजना क्षेत्रफल	**13230.00**	**100.00**	

42.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
43.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
44.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
45.	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। 8018549	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

46.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
47.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–**पत्रावली के पैरा 67/एन पर की गई है।		

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट पैरा 8/एन अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान 2011 में 90 मीटर सडक के सहारे दर्शित 15 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर से प्रभावित हैं । अतः राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में दिये गये निर्देश दिनांक 12.01.2017 के अनुसार प्लान्टेशन कॉरिडोर को यथावत रखा जाना होगा। तदानुसार प्रश्नगत प्रकरण में 15 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर रखा जाना होगा। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उपबिन्दु 05 के अनुसार "प्रमुख सडको के दोनो ओर प्रस्तावित ग्रीन बफर का उपयोग पहुंच मार्ग हेतु करने के सम्बंध में राष्ट्रीय राजमार्ग/ राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडको के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। लेकिन इसमें कोई अड़र ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा।"

   प्रस्तावित योजना मानचित्र में प्लांटेशन कोरिडोर से प्रभावित सम्पूर्ण भाग को अप्रोच रोड हेतु प्रस्तावित किया गया है। उक्त 12 मीटर सडक के दोनो और मिश्रित उपयोग हेतु एकल पट्टे जारी किये जा चुके है अतः उक्त भाग की चौडाई बढाया जाना संभव नही है। अतः प्लानटेशन कोरीडोर से प्रभावित सम्पूर्ण भाग को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में तरमीम शुदा खसरें अंकित नहीं किये गये है। किन्तु खसरें के कुल क्षेत्रफल में से योजना हेतु प्रस्तावित उक्त खसरें का भाग के क्षेत्रफल का अंकन किया गया है। अतः प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 926 गै.मु.चाह की भूमि को सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरें को धारा 90ए के आदेश में आवासीय प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त खसरें को सडक के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 926 गै.मु.चाह को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. संलग्न पीटी सर्वे अनुसार प्रश्नगत योजना में निर्माण तथा एलटी लाईन गुजरना अंकित किया गया है। मानचित्र जारी करने से पूर्व मौके पर स्थित निर्माण हटाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है तथा एलटी लाईन के हटाये जाने के पश्चात् ही उक्त से प्रभावित भूखण्डों के पट्टे जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि का आंशिक भाग जोनल प्लान की 90 मीटर सडक की 45 मीटर चौडी व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है। उक्त भाग में आवासीय भूखण्ड 56 सृजित किया गया है। अतः प्रकरण में योजना में भूखण्ड संख्या 56 के स्थान पर फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित योजना का क्षेत्रफल 1.323 हैक्टे है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम 2 मोबाईल टॉवर रखे जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा योजना में एक मोबाईल टॉवर प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना मे एक अन्य मोबाईल टॉवर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. 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।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. 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 [illegible] विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 04 से 09 को मान्य करते हुये [illegible] शर्तों के साथ आवासीय योजना [illegible] हिल्स" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूमि को पहुँच जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रस्तावित की [illegible] उक्त सडक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।

2. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 56 का आंशिक भाग जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक के दोनो ओर प्रस्तावित 45 मीटर सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। उक्त भूखण्ड के स्थान पर फुटकर व्यावसायिक प्रस्तावित किया जावें।
3. प्रश्नगत योजना में खसरा नं. 926 गै.मु.चाह की भूमि को सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरें को धारा 90ए के आदेश में आवासीय प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार उक्त खसरें की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जाना आवश्यक है। अतः खसरा नं. 926 गै.मु.चाह की भूमि को पार्क/खुले के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त संशोधन का निदेशक (आयोजना) के अनुमोदन के पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही एलटी लाईन को हटाये जाने के पश्चात् ही उक्त से प्रभावित भूखण्डों के पट्टे जारी किये जावें।
5. प्रश्नगत योजना में एक मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है, नियमानुसार दो मोबाईल टावर हेतु भूमि आरक्षित रखी जावें।
6. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
7. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. भूखण्डों हेतु नियमानुसार समतुल्य राशि ली जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. योजना कें भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–07 (355/11.06.2024)

विषयः–मैसर्स मंगलम एसोसिएट्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री शुभम अग्रवाल पुत्र श्री राजेन्द्र अग्रवाल, पंजीकुत कार्यालय एच–55, झकोरेश्वर मार्ग, बनीपार्क जयपुर, ग्राम केश्यावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 934/346 रकबा 0.78 हैक्ट. ख.नं. 933/346 रकबा 0.47 हैक्ट. ख.नं. 947/350 रकबा 0.3135 हैक्ट. ख.नं. 948/350 रकबा 0.1655 हैक्ट. ख.नं. 950/351 रकबा 0.0135 हैक्ट. ख.नं. 951/351 रकबा 0.0130 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 1.7555 हैक्ट. निजी खातेदारी की आवासीय योजना "मंगलम आनन्द बाग पार्ट–IV" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स मंगलम एसोसिएट्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री शुभम अग्रवाल पुत्र श्री राजेन्द्र अग्रवाल, पंजीकुत कार्यालय एच–55, झकोरेश्वर मार्ग, बनीपार्क जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम केश्यावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 934/346 रकबा 0.78 हैक्ट. ख.नं. 933/346 रकबा 0.47 हैक्ट. ख.नं. 947/350 रकबा 0. 3135 हैक्ट. ख.नं. 948/350 रकबा 0.1655 हैक्ट. ख.नं. 950/351 रकबा 0.0135 हैक्ट. ख.नं. 951/351 रकबा 0.0130 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 1.7555 हैक्ट.	–

क्र.सं.	बिन्दु		खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	पृ. सं.
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	934/346	0.78	चाही–3	–
			933/346	0.47	चाही–3, जाव–1	
			947/350	0.3135	बारानी ए	
			948/350	0.1655	बारानी ए	
			950/351	0.0135	बारानी ए	
			951/351	0.0130	बारानी ए	
			किता 06	1.7555 हैक्ट.		
			934/346	0.78	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			933/346	0.47		
			947/350	0.3135		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

		948/350 — 0.1655 950/351 — 0.0135 951/351 — 0.0130 किता 06 — 1.7555 हैक्ट.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम केश्यावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 934/346 रकबा 0.78 हैक्ट. ख.नं. 933/346 रकबा 0.47 हैक्ट. ख.नं. 947/350 रकबा 0.3135 हैक्ट. ख.नं. 948/350 रकबा 0.1655 हैक्ट. ख.नं. 950/351 रकबा 0.0135 हैक्ट. ख.नं. 951/351 रकबा 0.0130 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 1.7555 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु धारा 90ए का आदेश दिनांक 13.05.2024 को पारित किया गया है। मैसर्स मंगलम एसोसिएट्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री शुभम अग्रवाल।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	**आवासीय योजना**	–
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 है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना (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 व औद्योगिक दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवसीय व रिक्रेशनल दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व रिक्रेशनल दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 48 मीटर, 24 मीटर व 18 मीटर 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।		
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 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग 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 के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को Existing gravel/BT सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका आर.ओ. डब्ल्यू. 12 मीटर है तथा 18 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत योजना की भूमि तीन भागों में प्रस्तावित की गई है। योजना के पूर्वी भाग को मौके पर विद्यमान सडक (खसरा नंबर 389) जो की गै.मु. रास्ता दर्ज है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। योजना के मध्य भाग को जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के पूर्व अनुमोदित योजना के भाग से पहुंच मार्ग प्राप्त होती है। योजना के पश्चिमी भाग को पहुंच मार्ग खसरा नंबर 337 किस्म गै.मु. रास्ता जो की जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है, सें पहुंच मार्ग प्राप्त होंती हैं। योजना में खसरा नंबर 337 के मार्गाधिकार को 9 मीटर प्रस्तावित किया गया है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एंव प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रस्तावित 18 मीटर विद्यमान सड़क अनुसार 18 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। किन्तु मौके पर रिक्त है उक्त के संबंध में कोई लिखित रिपोर्ट संलग्न नही है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 के.वी एच.टी. लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (62/सी)**		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	7771.93	44.27
2.	व्यवसायिक	765.10	4.36
3.	रिटेल कॉमर्शियल	266.68	1.52
4.	विक्रय योग्य क्षेत्रफल (1 से 3)	8803.71	50.15
5.	पार्क	948.06	5.40
6.	सुविधा क्षेत्र (एचटी लाईन ओपन एरिया)	1155.43	6.58
7.	मोबाईल टॉवर	22.22	0.13
8.	एस.डब्ल्यू.एम.	57.31	0.33
9.	पी.यू	39.98	0.22
10.	योजना सडक क्षेत्रफल	5631.76	32.08
11.	अनुमोदन योग्य योजना का कुल क्षेत्रफल (4 से 10)	7854.88	44.74
12	एरिया नोट पजेशन क्षेत्रफल	896.50	5.11
	90ए के अनुसार आवेदित भूमि का कुल योजना क्षेत्रफल	**17555.00**	**100.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित 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	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 53/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जेडडीपी की 48 मीटर सडक में भिन्नता अंकित है। उक्त योजना पूर्व अनुमोदित योजनाओं के उत्तरी भाग में स्थिति है। पूर्व अनुमोदित योजना मंगलम आनन्द बाग–तृतीय में मास्टर प्लान शाखा द्वारा सडक की भिन्नता के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत सडक का अलाईमेंट पूर्व के कमिटमेंट योजना आनन्द बाग–प्रथम व द्वितीय के अनुसार रखा जाना है अथवा जोनल प्लान के अनुसार रखा जाना है के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार योजना के उत्तर–पश्चिमी भाग में आंशिक भाग का भू–उपयोग रिक्रियेशनल दर्शित है। उक्त भाग में योजना का पार्क पट्टीनुमा रूप में तथा 12 मीटर सडक प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार एच.टी. लाईन के अलाईमेंट में भिन्नता दर्शित है तथा जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर एच.टी. लाईन का एलाईमेंट पी.टी. सर्वे में दर्शित अनुसार

RajKaj Ref
8013549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	स्थिति एवं कमिटमेंट के अनुसार एच.टी. लाईन एवं सैफ्टी कोरिडोर का अलाईमेंट रखा जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा उक्त अलाईमेंट का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत योजना 03 भागों में प्रस्तावित की गयी है। तीनों भागों को पृथक–पृथक पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। प्रश्नगत योजना 03 भागों में प्रस्तावित की गयी है। योजना के पूर्वी भाग को मौके पर विद्यमान सडक (खसरा नंबर 389) जो की गै.मु. रास्ता दर्ज है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध होती है। जोन द्वारा उक्त सडक को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. बिन्दु सं. 04 पर विद्यमान सडक पर निर्णय के क्रम में सडक सीमा में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत योजना 03 भागों में प्रस्तावित की गयी है। योजना के मध्य भाग को जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के पूर्व अनुमोदित योजना के भाग से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत योजना 03 भागों में प्रस्तावित की गयी है। योजना के पश्चिमी भाग को पहुंच मार्ग योजना के मध्य भाग में आ रही जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से एवं तत्पश्चात् आवेदक द्वारा अन्य की भूमि में प्रस्तावित 9 मीटर सडक का अल्प भाग से खसरा नंबर 337 किस्म गै.मु. रास्ता जो की जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है, सें पहुंच मार्ग करवाया गया हैं। योजना में खसरा नंबर 337 के मार्गाधिकार को 9 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत योजना में उक्त गै.मु. रास्तें के खसरे को पहुँच सडक के रूप में माने जाने एवं माने जाने की स्थिति में उक्त खसरें/सडक का मार्गाधिकार अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर कियें जाने एवं आवेदक से जविप्रा स्वामित्व की भूमि को पहुंच मार्ग के रूप में उपयोग में लेने के संबध/शुल्क के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में योजना का सम्पूर्ण का पार्क एक भाग में प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड सं. सी–14 से 16 के भाग को पहुँच 18 मीटर विद्यमान सडक से जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक व 48 मीटर सडक से प्रस्तावित की गई है। उक्त भाग दोनों सडकों पर आवेदक की लगभग 6 मीटर व 12 मीटर पहुँच स्वयं की भूमि से उपलब्ध हो रहा है। शेष भाग अन्य खातेदारी के नाम दर्ज है। अतः भूखण्ड सं. सी–14 व 15 के पट्टे जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक पूर्ण रूप से सडक हेतु प्राप्त होने के पश्चात् ही जारी किये जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रस्तावित भूखण्ड सं. सी–16 जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक के कोने पर स्थित हैं। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा फुटकर व्यावसायिक का भूखण्ड 18 मीटर व 24 मीटर जोनल विकास योजना की सडक के जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार उक्त दोनों सडको के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त भूखण्डों को आवासीय प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रस्तावित योजना का मध्य भाग के भूखण्ड सं. 263 व 264 को पहुँच जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रस्तावित की गई है, जो कि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है। अतः उक्त दोनों भूखण्डों के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक की भूमि का जविप्रा में सडक हेतु भूमि दर्ज होने के पश्चात् लीजडीड जारी की जावें। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड सं. 262 की लीजडीड वर्तमान में 18 मीटर सडक से पहुँच मानते हुए जारी किया जा सकता है किन्तु जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से पहुँच उक्त भूखण्ड के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक की भूमि का जविप्रा में सडक हेतु भूमि दर्ज होने के पश्चात् ही दिया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रस्तावित योजना का मध्य भाग एवं पश्चिमी भाग (भूखण्ड सं. 277 व 285) के दक्षिण में खसरा नं. 349 स्थित है। उक्त खसरा निजी खातेदारी में गै.मु.रास्ते के रूप में दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त गै.मु.रास्ते की भूमि हेतु कोई भूमि नहीं छोडी गई है। पीटी सर्वे अनुसार बीटी सडक के रूप में स्थित है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित योजना में से गूजर रही 400 के.वी की एच.टी लाईन हेतु नविवि द्वारा जारी एच.टी लाईन के सैफ्टी कोरिडोर हेतु मापदंड दिनांक 17.06.2022 के अनुसार कुल 52 मीटर सैफ्टी कोरिडोर में से 34 मीटर का नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तत्पश्चात 9–9 मीटर की दोनों तरफ सडक छुडवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. उपरोक्त प्रस्तावित सैफ्टी कोरिडोर के नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन का डिमार्केशन एवं तारबंदी आवेदक के खर्च से करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. प्रस्तावित योजना में जेडडीपी की 48 मीटर, 24 मीटर एवं 18 मीटर सडक एवं एच.टी. लाईन में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित

RajKaj Ref
8618645
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	है।
	16. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर कब्जे से बाहर क्षेत्रफल 896.50 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर अंकित की गई है। जिसके संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	17. प्रस्तावित योजना में दर्शाये पार्क जो की जोनल विकास योजना में रिक्रियेशनल भू–उपयोग का भाग है, में ठोस कचरा प्रंबधन हेतु 50 वर्गमिटर व मोबाईल टॉवर हेतु 10.00 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसे योजना में अन्य स्थान पर स्थानान्तरित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	18. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	19. 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।
	20. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	21. योजना में भूखण्डों 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 मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जेडडीपी की 48 मीटर सडक में भिन्नता अंकित है। योजना के उत्तर–पश्चिमी भाग में से आंशिक भाग का भू–उपयोग रिक्रियेशनल दर्शित है। उक्त भाग में योजना का पार्क पट्टीनुमा रूप में तथा 12 मीटर सडक प्रस्तावित किया गया है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार योजना में से गुजर रही एच.टी. लाईन के अलाईमेंट जोनल विकास योजना में अंकित एचटी लाईन में भिन्नता दर्शित है। जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर एच.टी. लाईन का एलाईमेंट पी.टी. सर्वे में दर्शाये अनुसार है। प्रश्नगत योजना की भूमि तीन भाग में प्रस्तावित की गई है एवं प्रत्येक भाग को पृथक–पृथक सडको से पहुँच उपलब्ध हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 06 व 08, 10 तथा 13 से 15 एवं 17 से 19 को मान्य करते हुये जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार एवं भूमि के मध्य से गुजर रही एचटी लाईन का मौका स्थिति अनुसार अलाईन्मेंट मानते हुए केवल आवेदक के कब्जे की भूमि का निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना "मंगलम आनन्द बाग पार्ट–IV" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि के मध्य गुजर रही जोनल विकास योजना की 48 मीटर, 24 मीटर व 18 मीटर चौडी सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित करते हुए, उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **आवेदित भूमि के मध्य गुजर रही एचटी लाईन का अलाईन्मेंट मौका स्थिति अनुसार रखा जावें एवं उक्त अलाईन्मेंट का अंकन पृथक से मास्टर प्लान शाखा में करवाया जावे।**
3. **प्रश्नगत योजना के पूर्वी दिशा में गुजर रही विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
4. **प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 269 व 276 के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक का सम्पूर्ण भाग आवेदक की भूमि में प्रस्तावित किया जावें।**
5. **प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 279 व 273 से 276 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में खसरा नं. 337 गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें।**
6. **प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 297 व पार्क के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक को निरन्तरता में कायम करने हेतु एचटी लाईन के कोरीडोर में से प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर किया जावे एवं तत्पश्चात् भूखण्ड सं. 279 से 283 व 288 से 293 के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर किया जावें।**
7. **प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित व्यवसायिक भूखण्ड व फुटकर व्यावसायिक जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक एवं विद्यमान 18 मीटर सडक पर स्थित होने के क्रम में अस्वीकृत किया गया। आवेदक द्वारा वाणिज्यिक/फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड को अन्यत्र प्रस्तावित किया जावें।**
8. **प्रस्तावित योजना में से गूजर रही 400 के.वी की एच.टी लाईन हेतु नविवि द्वारा जारी एच.टी लाईन के सैफ्टी कोरिडोर हेतु मापदंड दिनांक 17.06.2022 के अनुसार कुल 52 मीटर सैफ्टी [illegible] नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तत्पश्चात 9–9 मीटर की दोनों तरफ सडक छुडवाया जावे। प्रस्तावित सैफ्टी [illegible] के नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन का डिमार्केशन एवं तारबंदी आवेदक के स्तर से करवाया जावें। उक्त [illegible] द्वारा की जावें।**

RajKaj Ref
8618549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

9. प्रस्तावित योजना में दर्शाये पार्क जो की जोनल विकास योजना में रिक्रियेशनल भू–उपयोग का भाग है, में ठोस कचरा प्रबंधन हेतु 50 वर्गमीटर व मोबाईल टॉवर हेतु 10.00 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसे योजना में अन्य स्थान पर स्थानान्तरित किया जावें।
10. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
11. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस / एल.आई.जी. भूखण्डों हेतु नियमानुसार समतुल्य राशि ली जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. योजना कें भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।
15. 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।
16. 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–08 (355 / 11.06.2024)</u>

विषयः– श्री जयप्रकाश महर्षि पुत्र श्री नाथूलाल महर्षि एवं श्री हरिश कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा द्वारा ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 872 रकबा 0.36 हैक्ट. ख.नं. 873 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 875 रकबा 0.07 हैक्ट. ख.नं. 1269 / 876 रकबा 0.37 हैक्ट. कुल किता 4 कुल रकबा 0.86 हैक्ट. पर आवासीय योजना "रेजीडेन्सी स्कीम."मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री जयप्रकाश महर्षि पुत्र श्री नाथूलाल महर्षि एवं श्री हरिश कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 872 रकबा 0.36 हैक्ट. ख.नं. 873 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 875 रकबा 0.07 हैक्ट. ख.नं. 1269 / 876 रकबा 0.37 हैक्ट. कुल किता 4 कुल रकबा 0.86 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			872	0.36	चाही–ए	
			873	0.06	बारानी–3	
			875	0.07	बारानी–3	
			1269 / 876	0.37	चाही–ए	
			किता 04	0.86 हैक्ट.		
		90ए पश्चात्	872	0.36	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			873	0.06		
			875	0.07		
			1269 / 876	0.37		
			किता 04	0.86 हैक्ट.		
14.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 872 रकबा 0.36 हैक्ट. ख.नं. 873 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 875 रकबा 0.07 हैक्ट. ख.नं. 1269 / 876 रकबा 0.37 हैक्ट. कुल किता 4 कुल रकबा 0.86 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 01.02.2024 को श्री जयप्रकाश महर्षि पुत्र श्री नाथूलाल महर्षि एवं श्री हरिश कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।			–
15.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			
16.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना "रेजीडेन्सी स्कीम."			
17.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी		अनुरूप			

RajKaj Ref 8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		
18.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लांटेड ले–आउट	–
19.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट **(आवांसीय योजना रेजीडेन्सी स्कीम.)**	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
20.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
21.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक कॉमर्शियल दर्शित है।	–
22.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक कॉमर्शियल दर्शित है।	–
23.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
24.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
25.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
26.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
27.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 की वॉल्यूम–04 DPCR के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
28.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
29.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना ऑडिट सिटी कल्याण नगर की 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
30.	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			
31.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पीटी सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित है।	–
32.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
33.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना ओडिट सिटी कल्याण नगर से लगते हुए स्थित है।	–
34.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
35.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

36.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (81/सी)

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
	आवेदित क्षेत्रफल	8600	
1.	आवासीय	5829.54	64.49
2.	रिटेल कॉमर्शियल	223.31	2.47
3	योग	**6052.85**	**66.96**
4	**एस.डब्ल्यू.एम**	**81.66**	**0.90**
			0.12
5.	टेलीकॉम टॉवर	10.00	0.11
6.	पार्क	451.95	05.00
7	योजना सडक	2442.36	27.03
8	योग	**9038.82**	**100**
9	**90ए अनुसार कुल योजना क्षेत्र**	**8600**	
10	आवेदित खसरों में प्रस्तुत मानचित्र में बढ़ा हुआ क्षेत्रफल	**438.82**	
	कुल योजना क्षेत्रफल (9+10)	**9038.82**	**100**

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

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

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

1. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 8600 वर्गमीटर है। जोन द्वारा राजस्व मानचित्र में बढे हुए क्षेत्रफल के संबंध में अंकन किया गया है, परन्तु उक्त बढे हुए क्षेत्रफल कों जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी, क्षेत्रफल विश्लेषण एवं नोटशीट पर भिन्न–भिन्न अंकित किया गया है। उक्त भिन्नता के संबंध में जोन द्वारा पुनः राजस्व जमाबंदी, राजस्व मानचित्र एवं मौके से जांच कर बढे हुए क्षेत्रफल का सही अंकन किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर उक्त आवेदित खसरो का कुल क्षेत्रफल राजस्व जमाबंदी से भिन्न प्राप्त होता है। जोन की राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार "आवेदित योजना के उत्तर पश्चिम दिशा में ऑडिट सिटी श्री कल्याण नगर के नाम से अनुमोदित योजना है। उक्त योजना के भूखण्डों की बाउण्ड्रीवाल मौके पर बनी हुई है तथा योजना के खसरे जविप्रा के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है। आवेदित योजना की पूर्व दिशा में निजी खातेदारी की योजना (90बी) नारायण विहार वाई–ब्लॉक फेज 5/11 के नाम से योजना विकसित की हुई है। जिसकी भूखण्डो बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है तथा योजना के खसरे जविप्रा के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है। आवेदित योजना की दक्षिण दिशा में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सेक्टर रोड़ बनी हुई है। उक्त सेक्टर रोड़ के खसरे जविप्रा के नाम राजस्व रिकार्ड दर्ज है। आवेदित भूमि व जोनल विकास योजना की 60 मीटर सेक्टर रोड़ के मध्य खसरा नं. 1270/876 स्थित है, जो राजस्व रिकार्ड व मौके अनुसार 0.1700 वर्गमीटर है।" अतः बडे हुए क्षेत्रफल के संबंध में विकासकर्ता से समान क्षेत्रफल के भूखण्ड आरक्षित करवाये जाने है अथवा बढे हुए क्षेत्रफल के समतुल्य राशि ली जानी है, के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के मध्य खसरा नं. 874 रकबा 100 वर्गमीटर किस्म गै.मु.चाह स्थित है। योजना में उक्त खसरें को यथावत रखा गया है उक्त खसरें के चारों ओर आवेदित भूमि को सम्मिलित करते हुए चौकोर आकार में प्रस्तावित किया गया है। उक्त सम्पूर्ण भाग को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना में मोबाईल टावर एवं ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि पूर्व अनुमोदित योजना के आवासीय भूखण्ड से लगते हुए प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूमि को योजना में अन्यंत्र स्थानांतरित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. संलग्न पीटी सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित है। प्रश्नगत निर्माण हटाये जाने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना ऑडिट सिटी श्री कल्याण नगर की

RajKaj Ref
8618549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना में खसरा नं. 874 रकबा 100 वर्गमीटर किस्म गैर मुमिकिन चाह में दर्ज होने के कारण उक्त 100 वर्गमीटर भूमि के क्षेत्रफल को शामिल नहीं किया गया। गै.मु.चाह के खसरे को यथावत रखा गया है तथा 90ए के क्षेत्रफल विश्लेषण में सम्मिलित की गणना में नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से नियमानुसार सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः प्रकरण में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दो आपत्तिया प्राप्त हुई है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि वर्तमान में आवेदक के कब्जे में प्रश्नगत योजना की भूमि उपलब्ध नही है तथा आवेदक द्वारा अन्य योजना की भूमि पर से स्वयं की भूमि में प्रस्तावित भूखण्डों को पहुँच उपलब्ध करवाया गया है। उक्त दोनो आपत्तियां आवेदक एवं खातेदार के मध्य आपसी समझौते संबंधित होने के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना हेतु प्राप्त आपत्तियों का जोन स्तर पर निस्तारण होने के पश्चात् समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–09 (355/11.06.2024)

विषयः– **वीआरबी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश द्वारा ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1429/837 रकबा 0.0760 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.0760 हैक्ट. पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।**	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		वीआरबी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1429/837 रकबा 0.0760 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.0760 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1429/837	0.0760	चाही–1	
		90ए के पश्चात्	1429/837	0.0760	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1429/837 रकबा 0.0760 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.0760 हैक्ट.भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 को वीआरबी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश के पक्ष में पारित किया गया है।			–
7.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
8.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
11.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–

RajKaj Ref 8313549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
12.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
13.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
15.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक दर्शित है।	–
16.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
17.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
18.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है परन्तु अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व इससे अधिक चौडाई की सडको पर व्यावसायिक पट्टे आरक्षित रखे जाने का निर्णय लिया गया है। अतः आवेदित भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08. 2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम खटवाडा [illegible]	–
20.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
21.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान 30 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदक द्वारा खसरा संख्या 1430/837 रकबा 0.0877 हैक्ट. 30 मीटर सड़क की भूमि को सड़क भाग में आने वाली भूमि के लिए निःशुल्क भूमि समर्पित करने हेतु अन्य खातेदार बीआरबी डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।	–
22.	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			
23.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
24.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
25.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	
26.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित न[illegible]	–

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	है अथवा नहीं।		
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
27.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
28.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (55 / सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल**	760.00
2.	**30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल**	0.00
3.	**एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल**	760.00

29.	ले–आउट मे क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
30.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
31.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
32.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी. लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
34.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–</u>**पत्रावली के पैरा 64 / एन पर की गई है।		

35. **<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:</u>**

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आंवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है एवं जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. तथा आवेदित भूमि के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार होने पर अनुमत किये जाने का प्रावधान है।
   प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम की मूख्य आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 760.00 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट में आवेदित भूमि में जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक दर्शित है एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा doc–1 पर सर्वे मानचित्र को जेडडीपी की सडक के साथ सुपरइम्पोज कर संलग्न किया गया है, उक्त मानचित्र में 30 मीटर सडक के अलाईनमेन्ट में किसी प्रकार की भिन्नता दर्शित नही है। उक्त के अतिरिक्त जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की सड़क पर पूर्व में "बीआरबी दी गोल्डन सिटी" योजना अनुमोदित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित एकल भूखण्ड योजना मानचित्र, उक्त अनुमोदित योजना मानिचत्र में दर्शित सड़क एलाइमेन्ट अनुसार ही प्रस्तुत किया गया है। जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार मौके पर 30 मीटर चौड़ी बी.टी सड़क निर्मित है। प्रकरण में प्रश्नगत 30 मीटर सडक के अलाईनमेंट के संबध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्तिता के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदक द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई खसरा नंबर 1430 / 837 की भूमि जविप्रा के पक्ष में सडक हेतु दर्ज होने उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार [illegible] जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के [illegible] राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 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 निर्णय :–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई खसरा नंबर 1430/837 की भूमि जविप्रा के पक्ष में सडक हेतु दर्ज होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।
3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–10 (355/11.06.2024)

विषय:–	वीआरबी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश द्वारा ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1431/837 रकबा 0.0780 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.0780 हैक्ट.पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		वीआरबी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1431/837 रकबा 0.0780 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.0780 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1431/837	0.0780	चाही–1	
		90ए के पश्चात्	1431/837	0.0780	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1431/837 रकबा 0.0780 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.0780 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 को वीआरबी ड्रीम होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश के पक्ष में पारित किया गया है।			–
7.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
8.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
11.	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						
12.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
15.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक दर्शित है।	–
16.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
17.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
18.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है परन्तु अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व इससे अधिक चौडाई की सडको पर व्यावसायिक पट्टे आरक्षित रखे जाने का निर्णय लिया गया है। अतः आवेदित भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम खटवाडा की मुख्य आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	–
20.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
21.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान 30 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। आवेदक द्वारा खसरा संख्या 1430/837 रकबा 0.0877 हैक्ट. 30 मीटर सड़क की भूमि को सड़क भाग में आने वाली भूमि के लिए निःशुल्क भूमि समर्पित करने हेतु अन्य खातेदार बीआरबी डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।	–
22.	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			
23.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
24.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
25.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
26.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसारं आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

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

28. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (53/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल**	780.00
2.	**30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल**	0.00
3.	**एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल**	780.00

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

34. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 64/एन पर की गई है।

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

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान के अनुसार यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय किया गया है एवं जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. तथा आवेदित भूमि के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार होने पर अनुमत किये जाने का प्रावधान है।

   प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम की मुख्य आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 780.00 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट में '' आवेदित भूमि में जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक दर्शित है एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा doc–1 पर सर्वे मानचित्र को जेडडीपी की सडक के साथ सुपरइम्पोज कर संलग्न किया गया है, उक्त मानचित्र में 30 मीटर सडक के अलाईनमेन्ट में किसी प्रकार की भिन्नता दर्शित नही है। उक्त के अतिरिक्त जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की सड़क पर पूर्व में ''बीआरबी दी गोल्डन सिटी'' योजना अनुमोदित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित एकल भूखण्ड योजना मानचित्र, उक्त अनुमोदित योजना मानिचत्र में दर्शित सड़क एलाइमेन्ट अनुसार ही प्रस्तुत किया गया है। जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार मौके पर 30 मीटर चौड़ी बी.टी सड़क निर्मित है। प्रकरण में प्रश्नगत 30 मीटर सडक के अलाईनमेंट के संबध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्तिता के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदक द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई खसरा नंबर 1430/837 की भूमि जविप्रा के पक्ष में सडक हेतु दर्ज होने उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक [illegible] जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 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 निर्णय :–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक द्वारा सडक हेतु समर्पित की गई खसरा नंबर 1430/837 की भूमि जविप्रा के पक्ष में सडक हेतु दर्ज होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।
3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–11 (355/11.06.2024)

विषय:– निजी खातेदारी की आवासीय योजना "उत्तम श्यामाशिष पार्क" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स गैलेक्सी माइनिंग प्रा. लि., जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री करण पाल सिंह पुत्र श्री किशन सिंह राठौड।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम बिचपडी तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 258/100 रकबा 2.1678 हैक्ट. ख.नं. 260/101 रकबा 0.6908 हैक्ट., 266/93 रकबा 1.4480 हैक्ट. में से 0.77 हैक्टेयर, 246/102 रकबा 2.7942 हैक्ट, ख.नं. 93/201 रकबा 1.1002 हैक्ट. ख.नं. 253/244 रकबा 0.5438 हैक्टेयर 255/91 रकबा 0.5674 हैक्टेयर व खसरा नम्बर 92 रकबा 1.3658 कुल किता 8 रकबा 10.00 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			258/100	2.1678	बारानी–2	
			260/101	0.6908	बारानी–2	
			266/93	1.4480 हैक्ट.में से 0.7700 हैक्ट.	बारानी–2	
			246/102	2.7942	बारानी–2	
			93/201	1.1002	बारानी–2	
			253/244	0.5438	बारानी–2	
			255/91	0.5674	बारानी–2	
			92	1.3658	बारानी–2	
			कुल किता 08	10.00		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			258/100	2.1678	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			260/101	0.6908		
			नवीन ख.न.267/266 (266/93)	0.7700		
			246/102	2.7942		
			93/201	1.1002		
			253/244	0.5438		
			255/91	0.5674		
			92	1.3658		
			कुल किता 08	10.00		

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

23.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम बिचपडी तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 258/100 रकबा 2.1678 हैक्ट. ख.नं. 260/101 रकबा 0.6908 हैक्ट., 266/93 रकबा 1.4480 हैक्ट. में से 0.77 हैक्टेयर, 246/102 रकबा 2.7942 हैक्ट, ख.नं. 93/201 रकबा 1.1002 हैक्ट. ख.नं. 253/244 रकबा 0.5438 हैक्टेयर 255/91 रकबा 0.5674 हैक्टेयर व खसरा नम्बर 92 रकबा 1.3658 कुल किता 8 रकबा 10.00 हैक्टेयर भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 04.08.2023 को मैसर्स गैलेक्सी माइनिंग प्रा. लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्त्ता श्री करण पाल सिंह पुत्र श्री किशन सिंह राठौड के पक्ष में पारित की गई है।	–
24.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
25.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
26.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
27.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
28.	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			
29.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
30.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड आवासीय है।	–
31.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
32.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक से प्रभावित है तथा 400 केवी की दो एच.टी. लाईन एवं उनके 52 मी0 सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है।	–
33.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
34.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
35.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के सहारे–सहारे सडक की चौडाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने की पालना में आवेदित भूमि यू–2 भू–उपयोग में होने तथा 30.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है।	–
36.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट. एवं आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
37.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
38.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर उपलब्ध 12 मीटर से 15 मीटर चौडी बी.टी. रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो कि ग्राम फगोडियावाला से निमेडा को जाने वाली सडक है तथा जविप्रा द्वारा पूर्व में उक्त सडक का मार्गाधिकार 100 फीट (30मीटर) मानते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना रॉयल ग्रीन सिटी, रॉयल ग्रीन सिटी–प्रथम, यदूराज एनक्लेव वेर्स्टन ग्रीन्स, का अनुमोदन किया गया है।	–
39.	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			
40.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
41.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
42.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	
43.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 केवी की	

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	लाईन एवं उनके 52 मी0 सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
44.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

45. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (142/सी)**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	39122.81	40.24
ईडब्ल्यूएस/एलआईजी	3915.34	04.03
कॉमर्शियल	558.10	00.57
रिटेल कॉमर्शियल	789.03	00.81
पार्क	4860.84	05.00
एच.टी. लाईन 400.00 के.वी	12367.48	12.72
ठोस कचरा प्रबंधन	50.00	00.05
मोबाईल टावर	40.00	00.04
एरिया सरेण्डर रोड 30 मीटर	5726.01	05.89
सडक	29787.26	30.64
योजना का कुल क्षेत्रफल	**100000.00**	**100.00 %**

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
खातेदार कॉमर्शियल भूखण्ड	**0.00**	**0.00**
जविप्रा कॉमर्शियल भूखण्ड	**633.85**	**22.77**
सैक्टर 100 फीट सडक	**2149.28**	**77.23**
कुल एरिया	**2783.13**	**100.00**
कुल क्षेत्रफल	**100000.00**	

46.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	—
47.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित है।	—
48.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	—
49.	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।	बीपीसी एलपी की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में 10.00 हैक्टेयर तक की योजनाओं में सुविधा क्षेत्र के संबंध में हाईटेंशन/गैस/पट्रोल पाईप लाईन से प्रभावित क्षेत्रफल में समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान है। उक्त प्रावधान के क्रम में आवेदक द्वारा छूट चाही गई है।	—
50.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

51. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा 24/एन पर की गई है।

52. **प्रकरण के अन्य बिन्दु:–**

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी (एल.पी.) की 342 वीं बैठक 26.09.2023 मे प्रस्तुत कर समिति द्वारा अनुमोदन किये जाने हेतु निर्णय लिया गया है, किन्तु माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा द्वारा प्रश्नगत प्रकरण मे निम्न बिन्दु प्रस्तुत किये गये है:–

(i)समिति निर्णय बिन्दु संख्या 1 के अनुसार सेक्टर व्यावसायिक रखे जाने पर योजना में व्यावसायिक उपयोग का प्रतिशत कितना होगा ?

(ii)निर्णय बिन्दु संख्या 2 में अन्य खातेदार की भूमि में से रास्ते का उल्लेख है लेकिन एजेण्डा में इस रास्ते के बारे में विवरण नहीं है।

(iii) **"एजेण्डा संख्या 23 की तालिका के अनुसार एच.टी. लाईन को सुविधा क्षेत्र मे माना गया है। क्या इतनी योजना हेतु वास्तविक सुविधा क्षेत्र की आवश्यकता नही होगी ?"**

उपरोक्त मत बिन्दु सं. (i) व (ii) के क्रम सूचना माननीय मंत्री महोदय को अवगत करवाते हुए अनुमोदन प्राप्त किया जा चुका है। बिन्दु सं. (iii) के क्रम मे निर्णय हेतु प्रश्नगत प्रकरण को पुनः बीपीसी (एल.पी.) की आ[illegible] अध्यक्ष महोदय जविप्रा द्वारा अनुमोदित है।

राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार [illegible] के क्रम मे योजना मे प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र में योजना के 45 प्रतिशत क्षेत्रफल तक छूट प्रदान की [illegible] उपरोक्त [illegible] गत योजना मे आवेदक की भूमि सुविधा क्षेत्र मे 51.5 प्रतिशत होने के क्रम मे आवेदक द्वारा योजना [illegible]

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

क्षेत्र हेतु छुडवाया जाना अपेक्षित है।

उल्लेखनीय है कि जविप्रा स्तर पर बीपीसी (एल.पी.) की 315वीं बैठक दिनांक 11.03.2022 मे यू–2 क्षेत्र हेतु निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया है:–

1. ''मास्टर डवलपमेंट प्लान 2025 के यू–2 व यू–3 उपयोग में आंवेदक द्वारा न्यूनतम 10 हैक्टेयर व इससे अधिक के ही इन्ट्रीगेटेड आवासीय योजना प्रस्तावित की जावेगी।
2. आवेदक द्वारा उक्त क्षेत्र 1 अथवा अधिकतम 2 भागों में ही प्रस्तावित किया जा सकेगा।
3. पृथक–पृथक भागों प्रस्तावित योजना के मध्य अधिकतम 500 मीटर की दूरी को ही मान्य किया जावेगी तथा प्रत्येक भाग को 30.00 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त के अतिरिक्त प्रत्येक भाग को विद्यमान सडक पहुंच मार्ग उपलब्ध होना अनिवार्य होगा।
4. यदि योजना दो भागों में प्रस्तावित की जाती है तो प्रत्येक भाग का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से अधिक होना अनिवार्य है एवं दोनों भागों के मध्य कोई राष्ट्रीय राजमार्ग/ राजमार्ग/ एक्सप्रेस–वे/प्राकृतिक संरचना – नदी, नाला – तालाब, पहाड आदि नहीं होना चाहिये । प्रत्येक भाग में प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के अंर्तगत प्रस्तावित योजना के कुल क्षेत्रफल हेतु लागू प्रावधान अनिवार्य होगें।
   - *उपरोक्त के क्रम मे योजना को 2 भागों मे प्रस्तावित किया गया है। योजना मे प्रस्तावित 2 भागों मे से 1 भाग का क्षेत्रफल 7700 वर्गमीटर है जो कि 2 हैक्टेयर से कम है। उक्त बिन्दु के संबंध मे बीपीसी (एल.पी.) की बैठक मे समिति द्वारा कोई निर्णय नही लिया गया है।*
   - *उक्त के अतिरिक्त भाग– अ को तीन पार्ट मे प्रस्तावित है। जिसे 12 मीटर सड़क से जोड़ी गई है। उक्त सडक की लम्बाई 200 मीटर से अधिक है। उक्त के संबंध में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।*

उपरोक्त टिप्पणीयों के क्रम में सुविधा क्षेत्र एवं अन्य बिन्दुओं के संबंध मे प्रकरण बीपीसी एलपी की 345वीं बैठक दिनांक 13.02.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया गया:–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया है प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा एच.टी. लाईन से प्रभावित भूमि के क्रम मे राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.09.2021 के तहत प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि पर सम्पूर्ण छूट चाही गई थी। समिति द्वारा आदेश दिनांक 29.09.2021 का अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु छूट केवल प्रस्तावित क्षेत्रफल पर सुविधा क्षेत्र के 45 प्रतिशत तक ही देय है। उक्त के अतिरिक्त योजना को 2 भागों मे प्रस्तावित किया गया है। योजना मे प्रस्तावित 2 भागों में से 1 भाग का क्षेत्रफल 7700 वर्गमीटर है जो कि 2 हैक्टेयर से कम है। प्रश्नगत योजना के भाग– अ को तीन पार्ट मे प्रस्तावित है। जिसे 12 मीटर सड़क से जोड़ी गई है। उक्त सडक की लम्बाई 200 मीटर से अधिक है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में निम्नलिखित कमियों को पूर्ति करने हेतु निर्देशित किया गया एवं प्रकरण को स्थगित करने का निर्णय लिया गया।

1. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.09.2021 के अनुसार आवेदक को सुविधा क्षेत्र की भूमि का 45 प्रतिशत तक लाभ देते हुये सुविधा क्षेत्र की भूमि का प्रश्नगत योजना मे अंकन करवाया जावें।
2. भाग – ब का क्षेत्रफल न्यूनतम 2 हैक्टेयर करवाया जावें।
3. भाग– अ के तीनों भागों को न्यूनतम 18 मीटर सडक से जुडवाया जावें।

बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा टिप्पणी प्रेषित की गई है कि *''प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या ''यदि किसी परियोजना हाईटेंशन लाईन /गैस /पेट्रोल पाईप लाईन निकल रही है तो नियमानुसार आवश्यक मार्गाधिकार (Right of Way) को स्कीम क्षेत्रफण की गणना में सम्मिलित किया जाकर ग्रीन/ खुला क्षेत्र माना जा सकेगा। यदि किसी परियोजना में इस कारण 10 हैक्टयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में ग्रीन क्षेत्र कमशरू 5/ 10 प्रतिशत से अधिक होता है तो उनके प्रतिशत तक की सुविधा क्षेत्र में छूट दी जा सकेगी।''*
आवेदित योजना में हाईटेंशन लाईन/जेडडीपी रोड में आने वाली भूमि का उक्त आदेशानुसार सुविधा क्षेत्र में छुट दिया जाना प्रस्तावित है।

बिन्दु सं. 02 के क्रम में जोन द्वारा टिप्पणी प्रेषित की गई है *''कि इस संबंध में प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 21.05.2021 के अनुसार प्लाटेड डवलमेन्ट की योजनाओं में ई.डब्लू. एस/एल.आई.जी का 10 प्रतिशत विक्रय योग क्षेत्रफल को स्पलिट लोकेशन पर भी दिया जा सकता है, बशर्ते ऐसे भूखण्ड मूल परियोजना की 800 मीटर की परिधि में ही होने चाहिये । प्रकरण में योजना को दो भागों में विभाजित किया है जिसमें से एक भाग 7700 व.मी. है जो कि 2 हैक्टयर से कम है। अतः इस भाग (7700 व.मी.) में न्यूनतम 2 हैक्टयर की अनिवार्यता समाप्त करते हुऐ ई.डब्लू.एस/एल. आई.जी आरक्षित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।''*

बिन्दु सं. 03 के क्रम में जोन द्वारा टिप्पणी प्रेषित की गई है कि *''आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार (138/ब) आवेदित परियोजना को 30मीटर चौड़ी सडक से 12 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। जिसमें प्रथम भाग की 9मीटर सडक से द्वितीय भाग की 12 मीटर सड़क के मध्य की दूरी लगभग 177 मीटर है। इस 12मीटर सड़क से मुख्य परियोजना की दूरी लगभग 194 मीटर है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 12 मीटर चौडी रोड 200मीटर की दूरी तक प्रस्तावित की जा सकती है। अतः प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार योजना के दोनो भागों को जोड़ने वाली सड़क की दूरी 200मीटर के अन्दर ही है। अतः प्रकरण में इस हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।''*

RajKaj Ref
8018549

बीपीसी एलपी की 345वीं बैठक दिनांक 13.02.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में [illegible] प्रकरण में योजना में प्रस्तावित दूसरे भाग पर आवेदक द्वारा ईडब्ल्यू/एलआईजी के भूखण्ड स्पलिट लो[illegible] 800 मीटर की परिधि में स्थित है। अतः उक्त भाग नियमानुसार प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	बिन्दु सं. 03 के क्रम में आवेदक द्वारा 12 मीटर सडक की लम्बाई लगभग 194 मीटर प्रस्तावित की गई है, जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.09.2021 के क्रम में छूट प्रदान किये जाने हेतु अंकित किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा बीपीसी एलपी की 345वीं बैठक दिनांक 13.02.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें पूर्व बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार बिन्दु सं. 02 व 03 की पूर्ति की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में योजना में से गुजर रही हाईटेशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में नॉ–कंस्ट्रक्शन जोन के पश्चात् 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है तथा योजना के भाग ''ब'' को स्पिलट लोकेशन के रूप में प्रस्तावित करते हुए सम्पूर्ण क्षेत्र को ई.डब्ल्यू.एस/एलआईजी हेतु आरक्षित रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

जोन प्रस्ताव अनुसार बीपीसी एलपी की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार हाईटेशन लाईन से प्रभावित भूमि के क्रम में आवेदक को समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान है। उक्त के क्रम में आवेदक को 3.38 प्रतिशत की छूट सुविधा क्षेत्र में दी जा सकती है। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा योजना में नियमानुसार 5 प्रतिशत क्षेत्र पार्क हेतु प्रस्तावित किया गया है, जो कि हाईटेशन लाईन के नॉ–कंस्ट्रक्शन जोन के अतिरिक्त है। उपरोक्त के क्रम में आवेदक की लगभग 17.72 प्रतिशत भूमि पार्क एवं हाईटेशन लाईन के नॉ–कंस्ट्रक्शन जोन में प्रस्तावित है। राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों के अनुसार एचटी लाईन के नॉ–कंस्ट्रक्शन जोन को खुले क्षेत्र/हरित क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक की लगभग 5.89 प्रतिशत भूमि जो कि लगभग 5726.01 वर्गमीटर भूमि 30 मीटर सडक से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक को यदि समानुपात में छूट प्रदान की जाती है, उक्त स्थिति आवेदक को नियमानुसार 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि के एवज में 2.28 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र ही प्रस्तावित किया जाना है, किन्तु योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्ट. होने के क्रम में उक्त सुविधा क्षेत्र की प्रस्तावित भूमि पर्याप्त नही है। अतः 10 हैक्ट. तक की योजनाओं में न्यूनतम 3 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु रखे जाने का नीतिगत निर्णय लेते हुए समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ''उत्तम श्यामाशिष पार्क'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक व योजना के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 30 मीटर से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
2. प्रस्तावित योजना में से गूजर रही दो 400 के.वी की एच.टी लाईन हेतु नविवि द्वारा जारी एच.टी लाईन के सैफ्टी कोरिडोर हेतु मापदंड दिनांक 17.06.2022 के अनुसार कुल 52 मीटर सैफ्टी कोरिडोर में से 34 मीटर का नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तत्पश्चात 9–9 मीटर की दोनों तरफ सडक छुडवाया जावे। प्रस्तावित सैफ्टी कोरिडोर के नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन का डिमार्केशन एवं तारबंदी आवेदक के स्तर से करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 270 व 269 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 30 मीटर जेडडीपी सडक में मिलान की जावें।
4. प्रश्नगत योजना में न्यूनतम 3 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र (जन सुविधाऐं) हेतु आरक्षित रखी जावें।
5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. एल–29 व एल–28 को समचौरस किया जावें।
6. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित मोबाईल टावर की भूमि को नियमानुसार न्यूनतम 3 x 3 मीटर आरक्षित रखी जावें।
7. प्रस्तावित योजना के उत्तर–पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नं. 245/102 किस्म बारानी–2 (अन्य खातेदार) तथा आवेदक के खसरा नं. 246/102 में विद्यमान रास्ते को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार सडक के मध्य रेखा से 9–9 मीटर (कुल 18 मीटर) रखा जावें तथा प्रस्तावित सडक के निर्धारण की प्रक्रिया को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार जोन द्वारा सुनिश्चित किया जावें।
8. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. योजना कें भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।

RajKaj Ref
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

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।

एजेण्डा संख्याः–12 (355/11.06.2024)

विषयः– आवेदक मैसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा. लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री मनोज नरेनिया निवासी–सनसिटी बिजनिस टावर, गोल्फ कॉस रोड, सेक्टर–54, गुडगावं, हरियाणा के द्वारा ग्राम नींदड् तहसील जयपुर में स्थित सनसिटी योजना में व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 एकल पट्टे को व्यावसायिक भूखण्ड के SCO / SCR प्रावधान के तहत मानचित्र प्रस्तुत किये गये है को अनुमोदन करने बाबत।	जोन–12

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण बीपीसी (एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में रखा गया। समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये :–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 में अंकित "टाउनशिप पॉलिसी में व्यावसायिक भूखण्ड के SCO/SCR बाबत् प्रावधान" के अनुसार ले–आउट प्रस्तुत किया गया है। उक्त उपयोग के अंतर्गत जविप्रा स्तर पर यह पहला प्रकरण प्राप्त हुआ है। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना में नियमानुसार 30 प्रतिशत भूमि पार्किंग हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त भूमि पर आवेदक द्वारा केवल आवागमन हेतु नियमानुसार 18 मीटर पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, किन्तु उक्त क्षेत्र में पार्किंग किस रूप में प्रस्तावित की जावेगी, के संबंध में सूचना प्रस्तुत नही की गई है। प्रश्नगत योजना में योजना का मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् केवल प्रस्तावित प्रत्येक व्यावसायिक (SCO) के भूखण्ड का लीजडीड जारी की जावेगी, जो कि कॉम्पोजिट प्लैटफार्म के उपर प्रस्तावित है एवं उक्त भूखण्ड पर शत प्रतिशत निर्माण की अनुमति है। आवेदक द्वारा लीजडीड प्राप्त होने के पश्चात् उक्त भूखण्डों के भवन मानचित्र अनुमोदन करवाये जावेगें। अतः पार्किंग के क्षेत्र के विकास के संबंध में सूचना लिया जाना उचित होगा।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में लगभग 191 दुकानें प्रस्तावित की गई है, किन्तु प्रस्तावित योजना में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित नहीं की गई है। प्रस्तावित दुकानों हेतु न्यूनतम सुविधा क्षेत्र रखा जाना आवश्यक है। एकल भूखण्ड होने की स्थिति में 2 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु रखे जाने का प्रावधान है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना में पार्किंग हेतु प्रस्तावित 30 प्रतिशत भूमि पर पार्किंग की व्यवस्था को दर्शाते हुए एवं सुविधा क्षेत्र हेतु 2 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित करते हुए मानचित्र आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

बीपीसी (एलपी) के विचारणीय बिन्दु :–

प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा जोन में दिनांक 03.06.2024 को मानचित्र प्रस्तुत किया गया एवं पत्र में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"कम्पनी द्वारा पार्किंग नियम एवं टाउनशिप पालिसी के तहत नियमानुसार सुविधा क्षेत्र यथा यूटिलिटी, ठोस कूड़ा करकट संग्रह हेतु आदि का प्रावधान रखा गया है। साथ ही निवेदन है कि उक्त व्यावसायिक भूखण्ड को "सनसिटी गैलेरिया" के नाम से ले–आउट स्वीकृत करने की कृपा करें।"

उक्त के पश्चात् बीपीसी एलपी शाखा में दिनांक 07.06.2024 को पुनः संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त मानचित्र में आवेदक द्वारा कुल 370 फोर व्हीलर पार्किंग एवं 116 टू–व्हीलर पार्किंग हेतु पार्किंग प्लान प्रस्तुत किया गया है एवं सुविधा क्षेत्र हेतु दो यूटिलिटी ब्लॉक जिसका क्षेत्रफल क्रमशः 370 वर्गमीटर एवं 250 वर्गमीटर के साथ ठोस कचरा प्रबंधन हेतु क्षेत्र पृथक से अंकित कर प्रस्तुत किया गया है।

उपरोक्त विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी मापदण्ड अनुसार 30 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रस्तावित करते हुए उक्त क्षेत्रफल पर पार्किंग तथा योजना हेतु सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना को "सनसिटी गैलेरिया" के नाम से अनुमोदन करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 में जारी SCO/SCR के प्रावधान के अनुरूप राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.08.2021 के क्रम में मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। बीपीसी (एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा संशोधित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

मानचित्र प्रस्तुत किया गय है, जिसमे आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी मापदण्ड अनुसार 30 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्किंग हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त क्षेत्रफल पर दो तथा चार पहिये हेतु पार्किंग तथा योजना हेतु सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ ग्राम नींदड़ तहसील जयपुर में स्थित सनसिटी योजना में प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 को नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 को SCO / SCR हेतु जारी प्रावधानों के तहत प्रश्नगत भूखण्ड को उपविभाजित कर मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में भूखण्ड का पट्टा वर्ष 2012 को जारी किया गया। भवन मानचित्र समिति (भवन मानचित्र) की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन नहीं करवाया गया है। प्रकरण में जोन द्वारा पुनग्रहण राशि व अन्य बकाया शुल्क के संबंध में सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 का पट्टा को जविप्रा में समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित 30 प्रतिशत क्षेत्रफल हेतु पार्किंग में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि प्रस्तावित की गई हैं। उक्त 2 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि पार्किग क्षेत्र से पृथक प्रस्तावित की जावें।
4. नविवि के आदेश दिनांक 16.06.2023 अनुसार आवेदक द्वारा भूखण्डों/दुकानों को प्लेटफार्म पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग में किसी प्रकार का वेहिकुलर मुवमेंट अनुज्ञेय नहीं होगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. प्रश्नगत योजना में दुकानों/भूखण्डों के माप एवं प्रतिशत निर्धारित है। जिसके क्रम योजना अनुमोदित की जा रही है। अतः उक्त योजना में किसी प्रकार का संशोधन, पुनर्गठन, उपविभाजन की कार्यवाही भविष्य में नहीं की जावेगी। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावेगी। उक्त बिन्दु का अंकन जारी किये जाने हेतु पट्टों में अंकित किया जावें।
6. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम मे उपविभाजन हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा प्रस्तावित किये जाने वाली सभी सुविधाओं के संबंध में आवेदक द्वारा आंतरिक विकास कार्यो की डीपीआर तैयार कर योजना में प्रस्तावित सभी सुविधाओं का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाये जाने के पश्चात् की मानचित्र जारी किया जावे।
9. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्किंग, उक्त भूखण्ड में प्रस्तावित भूखण्डों/योजना हेतु रखी गई है। उक्त पार्किंग क्षेत्र का आवेदक द्वारा पृथक से बेचान नही किया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों का नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावेगी। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे एवं उक्त बिन्दु का अंकन जारी किये जाने हेतु पट्टों में अंकित किया जावें।
11. प्रस्तावित योजना में आवेदक द्वारा विशेषयोग्यजनों के लिये प्रचलित भवन विनियम के बिन्दु 14 की सुनिश्चितता की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. योजना कें भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।
15. 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।
16. 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–13 (355/11.06.2024)

विषयः– श्री वेणुगोपाल अग्रवाल पुत्र श्री गौरीशंकर अग्रवाल द्वारा ग्राम कैशोपुरा तहसील सांगानेर के ख. न. 461 रकबा 0.18 हैक्ट., ख. नं. 462 रकबा 0.17 हैक्ट.,ख. नं. 463 रकबा 0.28 हैक्ट., ख. नं. 464 रकबा 0.28 हैक्ट., ख. नं. 993/474 रकबा 0.46 हैक्ट., ख. नं. 994/478 रकबा 0.48 हैक्ट., ख. नं. [illegible] हैक्ट., व ख. नं. 1024/1006 रकबा 0.02 हैक्ट. कुल किता 8 रकबा 1.9100 हैक्टेयर पर आवासीय [illegible] पट्टा अनुमोदन बाबत्। | [illegible] 12

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री वेणुगोपाल अग्रवाल पुत्र श्री गौरीशंकर अग्रवाल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम कैशोपुरा तहसील सांगानेर के ख. नं. 461 रकबा 0.18 हैक्ट., ख. नं. 462 रकबा 0.17 हैक्ट.,ख. नं. 463 रकबा 0.28 हैक्ट., ख. नं. 464 रकबा 0.28 हैक्ट., ख. नं. 993/474 रकबा 0.46 हैक्ट., ख. नं. 994/478 रकबा 0.48 हैक्ट., ख. नं. 1022/1008 रकबा 0.04 हैक्ट., व ख. नं. 1024/1006 रकबा 0.02 हैक्ट. कुल किता 8 रकबा 1.9100 हैक्टयर।			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			461	0.18	बारानी–2	
			462	0.17	बारानी–2	
			463	0.28	चाही–ए जाव–ए	
			464	0.28	चाही–ए जाव–ए	
			993/474	0.46	चाही–ए	
			994/478	0.48	बारानी–2	
			1022/1008	0.04	बारानी–2	
			1024/1006	0.02	बारानी–2	
			किता 08	कुल रकबा 1.9100 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			461	0.18	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			462	0.17		
			463	0.28		
			464	0.28		
			993/474	0.46		
			994/478	0.48		
			1022/1008	0.04		
			1024/1006	0.02		
			किता 08	कुल रकबा 1.9100 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम कैशोपुरा तहसील सांगानेर के ख. नं. 461 रकबा 0.18 हैक्ट., ख. नं. 462 रकबा 0.17 हैक्ट.,ख. नं. 463 रकबा 0.28 हैक्ट., ख. नं. 464 रकबा 0.28 हैक्ट., ख. नं. 993/474 रकबा 0.46 हैक्ट., ख. नं. 994/478 रकबा 0.48 हैक्ट., ख. नं. 1022/1008 रकबा 0.04 हैक्ट., व ख. नं. 1024/1006 रकबा 0.02 हैक्ट. कुल किता 8 रकबा 1.9100 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/103150 दिनांक 07.02.2024 को श्री वेणुगोपाल अग्रवाल पुत्र श्री गौरीशंकर अग्रवाल के पक्ष में पारित की गई है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजन			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			

RajKaj Ref
8010549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

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 Government & Semi Government Offices 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–11बी 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–11बी की 60–60 मीटर चौडी सडकों में आंशिक भाग आ रहा है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय 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 हेतु पहुंच मार्ग लगभग 12 मीटर से 15 मीटर चौडाई में उपलब्ध है जो कि मौके पर 4.5 मीटर चोडाई में बी.टी. निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एव प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित खसरा नं. 479 किस्म गै.मु. रास्ता गुजर रहा है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 37/सी**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–			
क.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1.	आवासीय भूखण्ड	17938.28	93.92
2.	पजेशन में नही क्षेत्रफल	184.00	00.96
3.	लैण्ड लोस खसरा में	470.00	02.46
4.	विद्यमान बी.टी. रोड	198.73	01.04
5.	जेडडीपी रोड	308.99	01.62
	भूखण्ड क्षेत्रफल	**19100.00**	**100.00**
	5 प्रतिशत फैसिलिटी	**896.91**	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	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 की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 52/एन पर की गई है।

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

1. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा पूर्व जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर हुए कमिटमेंट तथा सडक हेतु समर्पित भूमि के अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60–60 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार पूर्व हुए कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना के कमिटमेंट में आंशिक भिन्नता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60–60 मीटर चौडी सडकों के अलाईन्मेंट को कमिटमेंट अनुसार रखा जाना है अथवा जोनल विकास योजना के अनुसार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. बिन्दु सं. 01 पर निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना की 60–60 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. पैरा 42/एन पर जोन में पदस्थापित पटवारी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जमाबंदी अनुसार कुल क्षेत्रफल 19100.00 वर्गमीटर है किन्तु राजस्व नक्शे के अनुसार उक्त खसरों का क्षेत्रफल 18630.00 वर्गमीटर होता है। जिसमें वर्तमान में राजस्व नक्शे अनुसार लैण्ड लॉस खसरा नं. 461, 462, 464, 993/474, 994/478, 1022/1008 से हो रहा है व खसरा नं. 463 व 1024/1006 में राजस्व नक्शा अनुसार 62.33 वर्गमीटर बढा हुआ है तथा खसरा नं. 1022/1008 में 184 वर्गमीटर भूमि नॉट इन पजेशन में दर्शित है। अतः जमाबंदी अनुसार मानचित्र मान्य किया जाना है अथवा राजस्व नक्शे के अनुसार क्षेत्रफल लेते हुए पर समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा **19100.00 वर्गमीटर**. भूमि है। उक्त भूमि कुछ भाग लैण्ड लॉस, कुछ भूमि कब्जे से बाहर तथा कुछ भूमि खसरें में अधिक होना अवगत करवाया गया है। अतः बिन्दु सं. 03 के निर्णय अनुसार कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए खसरें में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा अतिरिक्त भूमि के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित खसरा नं. 479 किस्म गै.मु.रास्ता जो कि वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जविप्रा स्वामित्व की भूमि दर्ज है। अतः उक्त सडक मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत योजना के दक्षिण–पश्चिमी भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक एवं आवेदक की भूमि से लगते हुए कमिटमेंट अंकित है। उक्त कमिटमेंट को जोनल विकास योजना की सडक के कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित करने की स्थिति में दोनो भूमि के मध्य पट्टीनुमा भूमि प्रस्तावित होती है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के [illegible] राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे को 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।

समिति का निर्णयः–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह नोट किया गया कि अनुसार आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर हुए कमिटमेंट तथा सडक हेतु समर्पित भूमि के अनुसार भूमि प्रस्तावित करते हुए क्षेत्रफल विश्लेषण प्रस्तावित किया गया है। मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की दो 60 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार पूर्व हुए कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना के कमिटमेंट में आंशिक भिन्नता है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा 19100.00 वर्गमीटर. भूमि है। उक्त भूमि कुछ भाग लैण्ड लॉस, कुछ भूमि कब्जे से बाहर तथा कुछ भूमि खसरें में अधिक होना अवगत करवाया गया है। किन्तु कब्जे से बाहर की भूमि छोडने के पश्चात तथा लैण्ड लॉस, तथा अतिरिक्त भूमि जोडने के पश्चात प्राप्त क्षेत्रफल धारा 90–ए शुदा भूमि से कम प्राप्त हो रहा है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना के दक्षिण–पश्चिमी भाग में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक एवं आवेदक की भूमि से लगते हुए कमिटमेंट अंकित है। उक्त कमिटमेंट को जोनल विकास योजना की सडक के कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित करने की स्थिति में दोनो भूमि के मध्य पट्टीनुमा भूमि प्रस्तावित होती है। किन्तु मौके पर दोनों भूमि एक साथ लगती हुई है एवं दो–दो भूमि के खसरे भी एक दूसरे से लगते हुए है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60–60 मीटर चौडी सडकों के अलाईन्मेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखे जाने हेतु निर्णय लेते हुए विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 व 07 को मान्य करते हुए प्रस्तावित खसरों में उपलब्ध भूमि जो की आवेदक के कब्जे में है का ही निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. जोनल विकास योजना की 60–60 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे। 2. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित खसरा नं. 479 किस्म गै.मु.रास्ता की भूमि को नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें। उक्त भू–भाग में आ रही भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें। 3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे। 4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें। 5. प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 6. प्रश्नगत भूमि 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। 7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 8. 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–14 (355/11.06.2024)</u>

विषयः– Jaipur Ceramics Private Limited का हिस्सा पूर्ण जाति–(एनए) पंजीकृत, कार्यालय एस–16–ए, लैण्डमार्क बिल्डिंग महावीर मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम मोटू का बास, तहसील रामपूरा डाबडी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 445 रकबा 0.1700 हेक्टेयर, 478 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 941/491 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.2100 हेक्टेयर, 944/492 हैक्टेयर रकबा 0.005 हैक्टेयर (गै.मु.रास्ता) 947/446 रकबा 0.2600 हैक्टेयर 444 रकबा 0.0900 हैक्टेयर कुल किता–09 कुल रकबा 2.865 हैक्टेयर भूमि द्वारा वेयर हाउस प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1	आवेदक का नाम	Jaipur Ceramics Private Limited हिस्सा पूर्ण जाति–(एनए) पंजीकृत, कार्यालय एस–16–ए, लैण्डमार्क बिल्डिंग महावीर मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर।	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	Jaipur Ceramics Private Limited का हिस्सा पूर्ण जाति–(एनए) पंजीकृत, कार्यालय एस–16–ए, ... बिल्डिंग महावीर मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर द्वारा राजस्व ...	

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

			मोठू का बास, तहसील रामपूरा डाबडी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 445 रकबा 0.1700 हेक्टेयर, 478 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 941/491 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.2100 हेक्टेयर, 944/492 हैक्टेयर रकबा 0.005 हैक्टेयर (गै.मु.रास्ता) 947/446 रकबा 0.2600 हैक्टेयर 444 रकबा 0.0900 हैक्टेयर कुल किता–09 कुल रकबा 2.865 हैक्टेयर भूमि राजस्व ग्राम मोठू का बास, तहसील रामपुरा डाबडी, जिला जयपुर।			
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			445	0.1700	चाही–2 जाव–2	
			478	0.3900	चाही–2 जाव–2	
			479	0.4100	चाही–2 जाव–2	
			936/477	0.4100	चाही–2 जाव–2	
			941/491	0.2100	चाही–2 जाव–2	
			944/492	0.005	गै.मु. रास्ता	
			947/446	0.2600	चाही–2 जाव–2	
			949/449	0.9200	चाही–1 जाव–2	
			444	0.0900	चाही–2 जाव–2	
			कुल किता–09	कुल रकबा 2.865 हैक्टे.		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			445	0.1700	वेयर हाउस प्रयोजनार्थ	
			478	0.3900		
			479	0.4100		
			936/477	0.4100		
			941/491	0.2100		
			944/492	0.005		
			947/446	0.2600		
			949/449	0.9200		
			444	0.0900		
			कुल किता–09	कुल रकबा 2.865 हैक्टे.		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मोठू का बास, तहसील रामपूरा डाबडी, जिला जयपुर की 90ए दिनांक 15.12.2023 क्षेत्रफल 2.865 हैक्टेयर आवेदक Jaipur cermics private limited हिस्सा पूर्ण जाति–(एनए) पंजीकृत, कार्यालय एस–16–ए, लैण्डमार्क बिल्डिंग महावीर मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया है।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वेयर हाउस प्रयोजनार्थ			–
6	आवेदित उपयोग		वेयर हाउस 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।		एकल पट्टा			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल पट्टा			–
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 U2(HIZ) व U2(LIZ) आंशिक U3(HIZ) दर्शित है।			–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2(HIZ) व U2(LIZ) आंशिक U3(HIZ) दर्शित है।			–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान योजना–12 की प्रस्तावित 90 [illegible] सडक (जयपुर–सीकर) से प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है जिसके अन्तर्गत 33.00 वर्गमीटर भूमि आती है।			
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	MDP 2025/DPCR–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान व नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार वेयर हाउस अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर चौडी सडक (जयपुर–सीकर) से प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित है। जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 22 मीटर में तथा 07 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक से 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 मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर चौडी सडक (जयपुर–सीकर) से प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित है। जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 22 मीटर में तथा 07 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक से उपलब्ध होता है।	
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि किसी भी लाईन से प्रभावित नही है।	–
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 87/सी**		

क्र.सं.	क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
1	90ए आदेशानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	28650 वर्गमीटर
2	खसरा सुपरईम्पोज करने पर प्राप्त क्षेत्रफल	28650 वर्गमीटर
3	30 मीटर चौडी रोड में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	33.00 वर्गमीटर
4	5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र भूखण्ड का क्षेत्रफल	1376.65 वर्गमीटर
5	प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	1092.00 वर्गमीटर
6	लीलडीड हेतु शेष भूमि का क्षेत्रफल	26148.35 वर्गमीटर

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।	नियमानुसार छुडवाया गया 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 नही चाही गई है।	
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	जोन रिपोर्ट अनुसार नगरीय विका[illegible] शासन विभाग, राजस्थान सरकार के [illegible] 12.0[illegible] केद्वारा 10000 वर्गमीटर से अधिक[illegible]	

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

		संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। अतः बीपीसी (एलपी) के अनुमोदन उपरांत उक्त अनुसार प्राधिकरण स्तरीय समिति के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।	
32	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 42/एन पर की गई है।		
33	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>		

1. जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर चौडी सडक (जयपुर–सीकर) से प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है। जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 22 मीटर में तथा 07 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक से उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है, किन्तु जोन द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि उक्त प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अन्तर्गत खसरा नम्बर 440/ 688, 441 442 व 446/780 की भूमि आती है, जो कि पूर्व जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा जारी औद्योगिक संपरिवर्तन आदेश का भाग है। उक्त आदेश क्रमशः दिनांक 19.01.1996 व दिनांक 12.03.1996 को खसरा नम्बर 81 /2 व 81/3/1 (हाल खसरा नम्बर 440/688, 441, 442 व 446/780) की भूमि हेतु जारी किया गया था। उक्त भूमि भी आवेदक के स्वामित्व की भूमि है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि हेतु शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें उल्लेख किया गया है कि आवेदित भूमि को उक्त पट्टा शुदा भूमि में से 30 मीटर पहुँच मार्ग के आधार पर पट्टा जारी किए जाने हेतु सहमति व 30 मीटर से प्रभावित भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करने की सहमति दी गयी है । अतः वर्तमान में उक्त 30 मीटर सडक की भूमि पूर्व जारी संपरिवर्तन आदेश की भूमि का भाग है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित भूमि के लगते हुये दक्षिण–पूर्व दिशा में निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 492 व 943/492 (किस्म गैर मुमकिन रास्ता) में मौके पर 3 से 4 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक बनी हुई है। उक्त रास्ता जयुपर सीकर रोड से आस पास की आबादी को पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाता है। आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रश्नगत भूमि को क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम 24 मीटर पहुँच उपलब्ध होना एवं विद्यमान न्यूनतम 12 मीटर पहुँच उपलब्ध होना अनिवार्य है। अतः पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना में खसरा संख्या 944/492 जो की जमाबंदी अनुसार गै.मू. रास्ता है, की जोन द्वारा धारा 90ए की कार्यावाही कर किस्म वेयर हाउस प्रयोजनार्थ की गई है। जिस पर समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सर्वे व जेडडीपी की 30 मीटर सडक के अलाईमेंट में भिन्नता का उल्लेख किया गया है, किन्तु जोन द्वारा उक्त के संबंध में एजेण्डा व पत्रावली में भिन्नता का उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में यदि जेडडीपी की 30 मीटर सडक के अलाईमेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जाता है, तो उक्त स्थिति में आवेदक की पूर्व कलेक्टर द्वारा रूपान्तरित भूमि पर स्थित भवन का आंशिक भाग प्रभावित होता है। जोन द्वारा पूर्व जिला कलेक्टर द्वारा रूपान्तरित भूमि पर स्थित भवन के मानचित्र अनुमोदन होने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित भूमि के लगते हुये दक्षिण–पूर्व दिशा में निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 492 व 943/492 (किस्म गैर मुमकिन रास्ता) में मौके पर 3 से 4 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक बनी हुई है। उक्त रास्ता जयुपर सीकर रोड से आस पास की आबादी को पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त रास्ते को नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के प्रावधानुसार 18 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त 18 मीटर चौडे रास्ते में आने वाली भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवायी जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित वेयर हाउस एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 2.00 हेक्टेयर से अधिक है। अतः विभागीय आदेश दिनांक 30ण्05ण्2016 के अनुसार आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि दक्षिण–पूर्व दिशा में प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 28650 वर्गमीटर होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया 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 जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 90 मीटर चौडी सडक (जयपुर–सीकर) से प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है। जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 22 मीटर में तथा 07 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक से उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है, किन्तु जोन द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि उक्त प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अन्तर्गत खसरा नम्बर 440/ 688, 441 442 व 446/780 की भूमि आती है, जो कि पूर्व जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा जारी औद्योगिक संपरिवर्तन

RajKaj Ref 8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.0[illegible]13 [illegible] IST
Reason: Approved

आदेश का भाग है। उक्त आदेश क्रमशः दिनांक 19.01.1996 व दिनांक 12.03.1996 को खसरा नम्बर 81 /2 व 81/3/1 (हाल खसरा नम्बर 440/688, 441, 442 व 446/780) की भूमि हेतु जारी किया गया था जो कि आवेदक के स्वामित्व की भूमि है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि हेतु शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें उल्लेख किया गया है कि आवेदित भूमि को उक्त पट्टा शुदा भूमि में से 30 मीटर पहुँच मार्ग के आधार पर पट्टा जारी किए जाने हेतु सहमति व 30 मीटर से प्रभावित भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करने की सहमति दी गयी है । वर्तमान में उक्त 30 मीटर सडक की भूमि पूर्व जारी संपरिवर्तन आदेश की भूमि का भाग है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित भूमि के लगते हुये दक्षिण–पूर्व दिशा में निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 492 व 943/492 (किस्म गैर मुमकिन रास्ता) में मौके पर 3 से 4 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक बनी हुई है। उक्त रास्ता जयुपर सीकर रोड से आस पास की आबादी को पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाता है। आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रश्नगत उपयोग एवं क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम 24 मीटर पहुँच उपलब्ध होना एवं विद्यमान न्यूनतम 12 मीटर सडक होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 944/492 जो की जमाबंदी अनुसार गै.मू. रास्ता है, की जोन द्वारा धारा 90ए की कार्यावाही कर किस्म वेयर हाउस प्रयोजनार्थ की गई है। किन्तु उक्त खसरे की भूमि को आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में विद्यमान सडक के भू–भाग में प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत नविनतम रिपोर्ट का अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया की जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेंट से प्रश्नगत भूमि के साथ लगती हुई आवेदक की भूमि पर निर्मित भवन से प्रभावित नही है। उक्त प्रस्तावित सडक पूर्व जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा जारी औद्योगिक संपरिवर्तन आदेश की भूमि में खुले भाग में से गूजर रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 04 से 07 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि को पहुंच जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक का अलाईमेंट जोनल विकास योजना में अंकित अलाईमेंट के अनुसार रखा जावें।
2. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक में (पूर्व जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा जारी औद्योगिक संपरिवर्तन आदेश की भूमि एवं प्रश्नगत भूमि) आ रही भूमि को सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाये जाने एवं उक्त भाग का मौके पर भौतिक कब्जा प्राप्त होने तथा उक्त सडक को सार्वजनिक सडक के रूप में रखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।
3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में विद्यमान सडक का मार्गाधिकार नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर रखा जावें। उक्त भाग में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवायी जावे।
4. प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान ग्रामीण सडक की ओर मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 में अंकित प्रावधानुसार 30 मीटर सैटबेक कायम किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने तथा उक्त भाग में तारबंदी व जविप्रा की भूमि होने का बोर्ड लगवाये जाने एवं उक्त भूमि का पृथक से लैडबेक में अंकन होने के पश्चात ही भूमि की लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में सक्षम स्तर से अनुमोदन होने के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
8. प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–15 (355/11.06.2024)

विषयः– मैसर्स कोर्टयार्ड बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया, ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नं. 1227 रकबा 0.3600 हैक्ट. में से 418.77 वर्गमीटर, खसरा नं. 1244 रकबा [illegible] हैक्ट., खसरा नं. 1245 रकबा 0.3900 हैक्ट. में से 1295.08 वर्गमीटर किता 03 कुल रकबा 4513.85 वर्गमीटर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन–13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.सं.

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

1.	आवेदक का नाम		मैसर्स कोर्टयार्ड बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नं. 1227 रकबा 0.3600 हैक्ट. में से 418.77 वर्गमीटर, खसरा नं. 1244 रकबा 0.2800 हैक्ट., खसरा नं. 1245 रकबा 0.3900 हैक्ट. में से 1295.08 वर्गमीटर किता 03 कुल रकबा 4513.85 वर्गमीटर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1227	0.3600 हैक्ट. में से 418.77 वर्गमीटर	चाही–1 जाव–1	
			1244	0.2800	चाही–1 जाव–1	
			1245	0.3900 हैक्ट. में से 1295.08 वर्गमीटर	चाही–1 जाव–1	
		90ए के पश्चात्	1227	0.3600 हैक्ट. में से 418.77 वर्गमीटर	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	–
			1244	0.2800		
			1245	0.3900 हैक्ट. में से 1295.08 वर्गमीटर		
			किता 03	कुल रकबा 4513.85 वर्गमीटर।		
11.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		धारा 90–बी की कार्यवाही दिनांक 04.01.2006 को कुल क्षेत्रफल 23.24 हैक्ट. की फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एमबीऐन्स टाउनशिप डवलपर्स प्रा.लि. फोरमाली नॉनऐज एम्बीसन्स वॉच इण्डिया प्रा.लि. के नाम से जारी है। तत्पश्चात् धारा 90बी शुदा भूमि में से 1227 रकबा 0.3600 हैक्ट. में से 418.77 वर्गमीटर, खसरा नं. 1244 रकबा 0.2800 हैक्ट., खसरा नं. 1245 रकबा 0.3900 हैक्ट. में से 1295.08 वर्गमीटर किता 03 कुल रकबा 4513.85 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से आवेदक मैसर्स कोर्टयार्ड बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया द्वारा दिनांक 13. 07.2023 क्रय कर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है।			–
12.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			–
13.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			–
14.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
15.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लॉटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
16.	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						
17.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ईकोलोजिकल दर्शित है। उक्त भूमि नाहरगढ़ ईको सेंसिटिव जोन की बाउण्ड्री से बाहर स्थित है।			–
18.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			–
19.	जोनल विकास योजना के अनुसार		जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि [illegible]			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग	भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
20.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
21.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
22.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
23.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	–
24.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में फार्म हाउस गतिविधि अनुज्ञेय है।	
25.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
26.	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 पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक मौके पर 18 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक निर्मित है तथा 24 मीटर चौडाई में आर.ओ. डब्ल्यू. उपलब्ध होता है।	–
27.	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			
28.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
29.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
30.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
31.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
32.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
33.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण** (PUC 6/सी)		

तकनीकी विश्लेषण	
फार्म हाउस प्रयोजनार्थ आवेदित 90बी शुदा भूमि ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नं. 1227 रकबा 0.3600 हैक्ट. में से 418.77 वर्गमीटर, खसरा नं. 1244 रकबा 0.2800 हैक्ट., खसरा नं. 1245 रकबा 0.3900 हैक्ट. में से 1295.08 वर्गमीटर	4513.85 वर्गमीटर
खसरें में कम क्षेत्रफल	199.07 वर्गमीटर
फार्म हाउस भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	4314.78 वर्गमीटर

34.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
35.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	
36.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	
37.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.	प्रभावित नहीं है।	

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
38.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
39.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 26/एन पर की गई है।		
40.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> 1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदन मैसर्स कोर्टयार्ड़ बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया द्वारा किया गया है। धारा 90बी के आदेश एमबीऐन्स टाउनशिप डवलपर्स प्रा.लि. फोरमाली नॉनऐज एम्बीसन्स वॉच इण्डिया प्रा.लि. के नाम जारी है। आवेदक द्वारा केवल सनसिटी प्रोजेक्ट प्रा.लि. द्वारा मैसर्स कोर्टयार्ड़ बैंकिट्स को विक्रय किये गये विक्रय पत्र संलग्न किया गया है। किन्तु 90बी धारक से सनसिटी प्रोजेक्ट प्रा.लि. को प्रश्नगत भूमि कब विक्रय की गई है, के संबंध में कोई पत्र संलग्न नहीं किये गये है। अतः प्रश्नगत भूमि पर आवेदक कर्ता के मालिकानाहक को माने जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत भूमि की धारा 90बी के आदेश वर्ष–2006 में 14.8 हैक्ट. भूमि की फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी है। उक्त भूमि में से आवेदक द्वारा एक भाग यथा 4314.78 वर्गमीटर भूमि का एकल पट्टा जारी किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। अतः उक्त आवेदन पर कार्यवाही किये जाने हेतु समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा धारा 90बी के आदेश वर्ष–2006 की भूमि में सम्मिलित खसरें के अल्प भाग प्रस्तावित किये गये है, किन्तु उक्त भूमि/खसरें का वर्तमान में तरमीम नहीं किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश एक वर्ष से अधिक पुराने हेतु के क्रम में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति जारी की गई एवं उक्त आपत्ति पर समयावधि में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है, के संबंध में उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश वर्ष–2006 में जारी है। धारा 90बी शुदा भूमि के भाग पृथक–पृथक प्रस्तावित करते हुए पृथक–पृथक प्रकरण में मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही हेतु आवेदन किया जा रहा है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। अतः आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छुडवाया जाना प्रस्तावित नहीं किया गया है। जोन द्वारा पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सबस्टेशन, ऑवरहैड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त बाबत् शपथ पत्र 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 जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि, पूर्व वर्ष–2006 में जारी धारा 90बी शुदा भूमि का भाग है, जिसमें से आवेदक द्वारा क्रय की गई भूमि का मानचित्र अनुमोदन चाहा गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत विचारणीय बिन्दु 33 के उप बिन्दु 02, 03 व 05 को मान्य करते हुए केवल राजस्व रिकॅार्ड में अंकित खसरें में भूमि जो मौके पर उपलब्ध का ही निम्न शर्तो के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है।

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदन मैसर्स कोर्टयार्ड़ बैंकिट्स जरिये पार्टनर अनमोल कटारिया द्वारा किया गया है। धारा 90बी के आदेश एमबीऐन्स टाउनशिप डवलपर्स प्रा.लि. फोरमाली नॉनऐज एम्बीसन्स वॉच इण्डिया प्रा.लि. के नाम जारी है। आवेदक द्वारा केवल सनसिटी प्रोजेक्ट प्रा.लि. द्वारा मैसर्स कोर्टयार्ड़ बैंकिट्स को विक्रय किये गये विक्रय पत्र संलग्न किया गया है। किन्तु 90बी धारक से सनसिटी प्रोजेक्ट प्रा.लि. को प्रश्नगत भूमि के विक्रय दस्तावेज प्राप्त होने एवं स्पष्ट होने के पश्चात् की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। अतः आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छुडवाया जाना प्रस्तावित नहीं किया गया है। जोन द्वारा पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सबस्टेशन, ऑवरहैड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त बाबत् शपथ पत्र आवेदक से लिया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
4. **भूखण्ड में पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**

8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

5. 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।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–16 (355/11.06.2024)

विषयः–बीपीसी(एलपी) की 349वीं बैठक दिनांक 19.03.2024 द्वारा अनुमोदित योजना "THE DELIGHT" में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा जारी किये गये धारा 90ए के संशोधित आदेश के संदर्भ में।	जोन 13

1. प्रकरण को पूर्व में ले–आउट अनुमोदन के क्रम में बीपीसी(एलपी) की 349वीं बैठक दिनांक 19.03.2024 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

समिति का निर्णयः– समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में आवेदक कम्पनी के द्वारा किया गया है जिसमें आवेदक द्वारा बोर्ड रेजोल्यूशन वर्ष 2023 के संलग्न किये गये है, किन्तु बोर्ड रेजोल्यूशन के दस्तावेजों में केवल एक ही निदेशक के हस्ताक्षर उपलब्ध है शेष अन्य निदेशकों के हस्ताक्षर नहीं है।

जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उत्तर पूर्वी दिशा में स्थित खसरा संख्या 105/858 से प्राप्त होता है, जो कि 12 मीटर चौडाई में सीमेन्टेड सडक निर्मित है जिसका मार्गाधिकार मौका अनुसार 12 मीटर चौडाई उपलब्ध होता है। उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत करवाया गया कि उक्त सडक हेतु ग्राम पंचायत कुथाडा खुर्द द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान की गई है एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग की रिपोर्ट अनुसार कानोता नायला रोड से ग्राम कुथाडा खुर्द से जाने वाली सडक का निर्माण सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा करवाया गया है जो कि ग्रामीण श्रेणी की सड़क है। जिसका मार्गाधिकार 15 से 18 मीटर होता है। उक्त सडक प्रस्तावित भूमि के पूर्वी दिशा में ग्राम कुथाडा खुर्द के खसरा नं. 97 जो कि राजस्व रिकॉर्ड में चारागाह दर्ज है, से पहुँच प्राप्त होती हुई प्रस्तावित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित खसरा नं. 216 किस्म गै.मु.नाला की भूमि से होते हुए गुजर रही है। प्रस्तावित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित खसरा नं. 216 किस्म गै.मु.नाला की भूमि को जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के नियमानुसार नाले की खसरा भूमि के पश्चात् 9 मीटर बफर रखे जाने का उल्लेख है। आवेदक द्वारा उक्त बफर को पार्क के रूप में प्रस्तावित किया गया हैं। जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि उक्त 18 मीटर सडक पर पूर्व में किसी भी स्तर का कमिटमेंट नही किया गया है। समिति द्वारा गै.मु. नालें की भूमि कों सडक के रूप में रखें जाने एवं आवेदक द्वारा उक्त खसरें की भूमि के पश्चात् पार्क प्रस्तावित किये जाने पर असहमति प्रस्तुत करते हुयें विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 05 से 07 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "THE DELIGHT" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. आवेदित भूमि धारा 90ए के आदेश में तरमीम शुदा खसरों का उल्लेख नही है। जोन द्वारा प्रकरण में धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी होनें के पश्चात् ही प्रकरण में आगामी कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक कम्पनी के द्वारा होने के क्रम में आवेदक से नवीन बोर्ड रेजोल्यूशन प्राप्त किया जावें जिसमें सभी निदेशकगणों द्वारा प्रमाणित किया गया हो एवं हस्ताक्षरकर्ता को सभी कार्य हेतु अधिकृत किया गया हों। उक्त दस्तावेज प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. खसरा नं. 216 किस्म गै. मु.नाला की भूमि के पश्चात् आवेदक द्वारा न्यूनतम 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें एवं उक्त के क्रम में मानचित्र में हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) महोदय से प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जायें।
5. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. भूखण्डों हेतु नियमानुसार समतुल्य राशि ली जावे।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जायें।
7. प्रकरण के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना [illegible] स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03:– "खसरा नं. 216 किस्म गै. मु.नाला की भूमि के पश्चात् आवेदक द्वारा न्यूनतम 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें एवं उक्त के क्रम में मानचित्र में हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) महोदय से प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।" के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र निदेशक आयोजना के अनुमोदन हेतु भिजवाया गया।

तत्समय बीपीसी(एलपी) शाखा द्वारा यह तथ्य अंकित किया गया की जोन द्वारा [illegible] बिन्दु संख्या 01 "आवेदित भूमि धारा 90ए के आदेश में तरमीम शुदा खसरों का उल्लेख [illegible] धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी होनें के पश्चात् ही प्रकरण में आगामी कार्यवाही की जावें।" के [illegible] जारी किये

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

गये संशोधित 90ए आदेश रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एलएलपी के नाम से जारी किया गया है।

प्रकरण पूर्व में जारी धारा 90ए के आदेश में नवरतन कॉलोनाइजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.जरिये अधिकृत निदेशकगण राहुल खण्डेलवाल पुत्र अशोक खण्डेलवाल एवं निखलेश लोंगवानी पुत्र नरेन्द्र लोगवानी हिस्सापूर्ण का नाम अंकित है।

उक्त संशोधन को मान्य किया जा सकता है अथवा नही के संबध में प्रशासनिक स्तर से टिप्पणी हेतु पत्रावली को पुनः जोन को भिजवाया गया। जिसके संबध में जोन द्वारा यह अंकन किया गया हैं की *" प्रकरण में बीपीसी(एलपी) समिति की 349वीं बैठक दिनांक 19ण03ण2024 में लिए गए निर्णय की पालना में प्रश्नगत भूमि प्रश्नगत भूमि के तरमीम उपरान्त नवीन खसरा नम्बरों का उल्लेख करते हुए संशोधित धारा 90–क आदेश दिनांक 28ण03ण2024 को जारी किया गया। यहा यह उल्लेखनीय है कि संशोधित धारा 90–क आदेश जारी किए जाने से पूर्व ही नवरतन कॉलोनाइजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. जरिये अधिकृत निदेशकगण श्री राहुल खण्डेलवाल पुत्र अशोक खण्डेलवाल द्वारा प्रश्नगत भूमि का बेचान रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20ण02ण2024 के माध्यम से रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एलएलपी जरिये डेजिकनटेड पाटर्नर राकेश कुमार सैनी को किया जा चुका था। अतः संशोधित धारा 90–क आदेश दिनांक 28ण03ण2024 रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एलएलपी जरिये डेजिकनटेड पाटर्नर राकेश कुमार सैनी के पक्ष में जारी किया गया है।"*

जोन द्वारा दिनांक 28.03.2024 को जारी किये गये संशोधित धारा 90–ए के आदेश को मान्य किया जाना है अथवा नही के संबध में समिति के समक्ष निणयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में धारा 90ए के आदेश में नवरतन कॉलोनाइजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.जरिये अधिकृत निदेशकगण राहुल खण्डेलवाल पुत्र अशोक खण्डेलवाल एवं निखलेश लोंगवानी पुत्र नरेन्द्र लोगवानी हिस्सापूर्ण का नाम अंकित करते हुए आदेश पारित किया गया है। उक्त के पश्चात् संशोधित 90ए आदेश रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एलएलपी के नाम से जारी किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रकरण में बीपीसी(एलपी) समिति की 349वीं बैठक दिनांक 19ण03ण2024 में लिए गए निर्णय की पालना में प्रश्नगत भूमि प्रश्नगत भूमि के तरमीम उपरान्त नवीन खसरा नम्बरों का उल्लेख करते हुए संशोधित धारा 90–क आदेश दिनांक 28ण03ण2024 को जारी किया गया। संशोधित धारा 90–क आदेश जारी किए जाने से पूर्व ही नवरतन कॉलोनाइजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. जरिये अधिकृत निदेशकगण श्री राहुल खण्डेलवाल पुत्र अशोक खण्डेलवाल द्वारा प्रश्नगत भूमि का बेचान रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20ण02ण2024 के माध्यम से रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एलएलपी जरिये डेजिकनटेड पाटर्नर राकेश कुमार सैनी को किया जा चुका है। अतः संशोधित धारा 90–क आदेश दिनांक 28ण03ण2024 रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एलएलपी जरिये डेजिकनटेड पाटर्नर राकेश कुमार सैनी के पक्ष में जारी किया गया ।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है *"कि भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"*/ नियमानुसार आवेदक द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन करते समय प्रारूप–2 को संलग्न किया जाता है, किन्तु आवेदक द्वारा उक्त की पालना किये बिना ही प्रश्नगत भूमि का बेचान/विक्रय किया गया, जबकि धारा 90ए के आदेश के पश्चात् प्रश्नगत भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है एवं बेचान नही किया जा सकता है।

उपरोक्त बिन्दुओं के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन को धारा 90ए के नियमों के परिपेक्ष्य में परीक्षण करते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।

एजेण्डा संख्याः–17 (355/11.06.2024)

विषयः– श्री पदम चन्द हरकावत एवं श्रीमती राजकुमारी हरकावत द्वारा जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का उपविभाजन करने बाबत ।	**जोन–14**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य एवं प्रस्तावः–

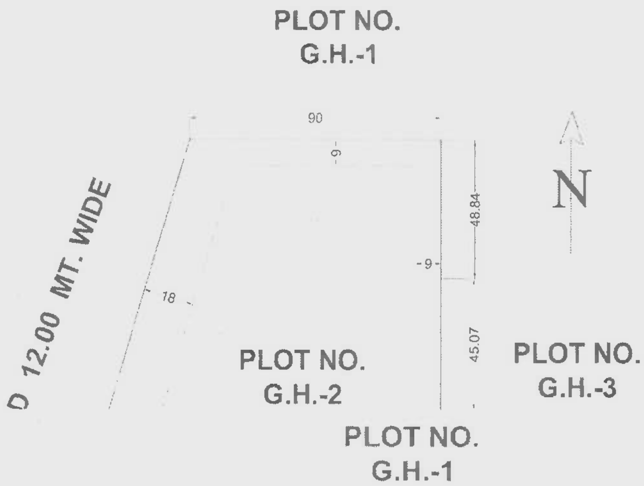
जोन के तथ्यः–

1. आवेदक श्री पदम चन्द हरकावत पुत्र श्री मोती चन्द हरकावत एवं श्रीमती राजकुमारी हरकावत पत्नी श्री पदमचन्द हरकावत द्वारा ऑनलाईन आवेदक कमांक 171361 दिनांक 27.03.2024 से जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 (कार्नर) क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का उपविभाजन/नामहस्तान्तरण/लीजहोल्ड से फीहोल्ड लीजडीड जारी करने हेतु आवेदन किया गया है।
2. जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 [illegible] नीलामी के माध्यम से आवंटन सह मांग पत्र डी–1839 दिनांक 13.09.2007, [illegible] 31.01.2008 को मैसर्स श्री सालासर बालाजी अपार्टमेन्टस प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेन्द्र कुमार [illegible] के पक्ष में

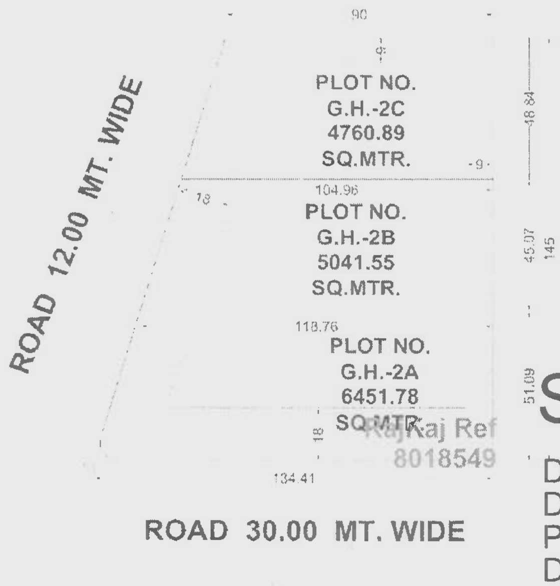
Rajkaj Ref
8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

जारी किया गया था।

3. आवंटि/भूखण्डधारी कम्पनी मैसर्स श्री सालासर बालाजी अपार्टमेन्टस प्रा.लि. का नाम परिवर्तन कर मैसर्स ब्रदीनाथ इन्फा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. कर लिया गया है। जिसके संबंध में आवंटि/भूखण्डधारी द्वारा कारपोरेट मंत्रालय द्वारा जारी नाम परिवर्तन प्रमाण पत्र, पैन कार्ड, कंपनी मास्टर डाटा, कम्पनी मेमोरेण्ड आदि प्रस्तुत किये गये थे।
4. आवंटि/भूखण्डधारी मैसर्स बद्रीनाथ इन्फा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेन्द्र कुमार केडिया द्वारा भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र कमांक 202403015101787 दिनांक 01.02.2024 के माध्यम से आवेदक श्री पदम चन्द हरकावत पुत्र स्व. श्री मोती चन्द हरकावत एवं श्रीमती राजकुमारी हरकावत पत्नी श्री पदम चन्द हरकावत के पक्ष में किया गया है।
5. आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसके अनुसार उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन नहीं करवाये गये है तथा उक्त भूखण्ड पर किसी प्रकार का कोई वाद–विवाद नहीं है
6. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है।
7. प्रश्नगत भूखण्ड कॉर्नर भूखण्ड है जिसका पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार कॉर्नर काटकर क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का साईट प्लान एवं लीजडीड जारी की गयी थी। उक्त साईट प्लान में सवहन से कॉर्नर क्षेत्रफल 07.71 व.मी. काटा गया है जो कम है। जबकि कॉर्नर क्षेत्रफल 15.50 व.मी. काटा जाना था। जिसके अनुसार कॉर्नर काटने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. प्राप्त होता है। जिसके अनुसार भूखण्ड का उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन प्लान अनुसार ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच–2 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का भूखण्ड संख्या आर–1 क्षेत्रफल 7500.40 व.मी. एवं भूखण्ड संख्या आर–2 क्षेत्रफल 4912.80 व.मी. एवं भूखण्ड संख्या आर–3 क्षेत्रफल 3849.84 व.मी. में उपविभाजन चाहा गया है।
9. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 की स्थिति निम्नानुसार है:–



10. आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन प्लान अनुसार उपविभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–2ए एवं भू.सं. जी.एच. –2बी एवं भू.सं. जी.एच.–2सी की स्थिति निम्नानुसार है:



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

11. प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व में जारी साईट प्लान में अंकित आर–20 कॉर्नर काटने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. अंकित किया गया है जबकि आर–20 अनुसार कॉर्नर काटने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. प्राप्त होता है। अतः कॉर्नर काटने के उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. का आवेदक द्वारा प्रस्तुत नापों के अनुसार भूखण्ड का उपविभाजन प्रस्तावित करने पर उपविभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–2ए क्षेत्रफल 6451.78 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2बी क्षेत्रफल 5041.55 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2सी क्षेत्रफल 4760.89 व.मी. सृजित होते है।
12. प्रकरण में जविप्रा की योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. का भूखण्ड संख्या जी.एच.–2ए क्षेत्रफल 6451.78 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2बी क्षेत्रफल 5041.55 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2सी क्षेत्रफल 4760.89 व.मी. में उपविभाजन करने पर उपविभाजित भूखण्डों को बिल्टअप क्षेत्रफल उपलब्ध हो रहा है।

<u>जोन के प्रस्तावः–</u>

1 प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व में जारी साईट प्लान में अंकित आर–20 कॉर्नर काटने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. अंकित किया गया है जबकि आर–20 अनुसार कॉर्नर काटने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. प्राप्त होता है। अतः कॉर्नर काटने के उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. का आवेदक द्वारा प्रस्तुत नापों के अनुसार भूखण्ड का उपविभाजन प्रस्तावित करने पर उपविभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–2ए क्षेत्रफल 6451.78 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2बी क्षेत्रफल 5041.55 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच. –2सी क्षेत्रफल 4760.89 व.मी. में किया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण में उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण उपविभाजन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

2 प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

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

1. जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का नीलामी के माध्यम से आवंटन सह मांग पत्र डी–1839 दिनांक 13.09.2007, लीजडीड कमांक 121 दिनांक 31.01.2008 को मैसर्स श्री सालासर बालाजी अपार्टमेन्टस प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेन्द्र कुमार केडिया के पक्ष में जारी किया गया था। आवंटि/भूखण्डधारी कम्पनी मैसर्स श्री सालासर बालाजी अपार्टमेन्टस प्रा.लि. का नाम परिवर्तन कर मैसर्स ब्रदीनाथ इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. कर लिया गया है। जिसके संबंध में आवंटि/भूखण्डधारी द्वारा कारपोरेट मंत्रालय द्वारा जारी नाम परिवर्तन प्रमाण पत्र, पैन कार्ड, कम्पनी मास्टर डाटा, कम्पनी मेमोरेण्ड आदि प्रस्तुत किये गये थे। मैसर्स बद्रीनाथ इन्फ्रा प्रोजैक्ट्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेन्द्र कुमार केडिया द्वारा भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र कमांक 202403015101787 दिनांक 01.02.2024 के माध्यम से आवेदक श्री पदम चन्द हरकावत पुत्र स्व. श्री मोती चन्द हरकावत एवं श्रीमती राजकुमारी हरकावत पत्नी श्री पदम चन्द हरकावत के पक्ष में किया गया है। वर्तमान में पट्टा जविप्रा में मैसर्स श्री सालासर बालाजी अपार्टमेन्टस प्रा.लि. [illegible] से जारी है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में नाम हस्तान्तरण के संबंध में कोई कार्यवाही नही [illegible] है। उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में उपविभाजन हेतु कार्यवाही हेतु निवेदन श्री पदम चन्द हरकावत [illegible] स्व. श्री मोती चन्द हरकावत एवं श्रीमती राजकुमारी हरकावत पत्नी श्री पदम चन्द हरकावत द्वारा [illegible] है। अतः नीलामी के माध्यम से क्रय किये भूखण्ड का आवंटि/भूखण्डधारी द्वारा [illegible]

RaiKai Ref
8013549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

किया गया बेचान पर नाम हस्तानान्तरण की कार्यवाही पूर्ण किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व में जारी साईट प्लान में अंकित आर–20 कॉर्नर काटने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. अंकित किया गया है जबकि आर–20 अनुसार कॉर्नर काटने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. प्राप्त होता है। अतः कॉर्नर काटने के उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. का आवेदक द्वारा प्रस्तुत नापों के अनुसार भूखण्ड का उपविभाजन प्रस्तावित करने पर उपविभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–2ए क्षेत्रफल 6451.78 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2बी क्षेत्रफल 5041.55 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2सी क्षेत्रफल 4760.89 व.मी. में किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का नीलामी के माध्यम से बेचान किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन प्लान अनुसार ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच–2 (कॉर्नर) क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का भूखण्ड संख्या आर–1 क्षेत्रफल 7500.40 व.मी. एवं भूखण्ड संख्या आर–2 क्षेत्रफल 4912.80 व.मी. एवं भूखण्ड संख्या आर–3 क्षेत्रफल 3849.84 व.मी. में उपविभाजन चाहा गया है। जिनमें से एक भाग का क्षेत्रफल आवासीय ग्रुपहाउसिंग के नियमानुसार न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति नहीं करता है। अतः उक्त उपविभाजन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा कि अनुमादित ग्रुप हाउसिंग योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 को दिनांक 13.09.2007 में नीलामी द्वारा श्री सालासर बालाजी अपार्टमेंट प्रा.लि. द्वारा संलग्न सह मांग–पत्र में अंकित नीलामी की शर्तो की बिन्दु संख्या 13 के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। प्रकरण में भूमि पर निर्माण के संबंध में नियमानुसार अधिकतम 10 वर्ष नही होने पर आंटन स्वतः ही निरस्त होने का उल्लेख है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। तथा अतः भूखण्ड पर की पुष्टी प्रशासनिक एवं जोन द्वारा सुनिश्चित करने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य करवाया जाना प्रस्तावित है।

5. नविवि के आदेश दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 1 के उपबिन्दु अ(i) के अनुसार भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजन हेतु पर उपविभाजित भूखण्ड का अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड अनुसार एवं अन्य सैटबेक मूल भूखण्ड के अनुसार अथवा योजना के भूखण्डों का उपविभाजन पश्चात् मौके पर मूल भूखण्ड का स्वरूप परिवर्तित होने की स्थिति में मौके की विद्यमान स्थिति अनुसार निर्धारित किये जा सकेंगे। उपविभाजित भूखण्ड पर भवन निर्माण किये जाने पर समस्त सैटबेक का निर्धारण भवन विनियम, 2020 की तालिका 4.2 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) के तहत् भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के अनुसार रखे जाने होगे। अन्य भवन मानदण्ड यथा भवन की ऊचाई, बीएआर आदि उपविभाजित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) के तहत् भवन की प्रस्तावित ऊँचाई के अनुसार रखे जाने होगे। आवेदित उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक उक्त आदेश दिनांक 31.08.2021 के अनुसार ही रखे गये अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार रिजम्पशन चार्जेज बकाया है या नहीं के सबंध में अवगत नही करवाया गया है। यदि प्रकरण में रिजम्पशन चार्जेज व अन्य कोई शुल्क/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार देय होगा।

8. प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। ***समिति द्वारा नोट किया गया कि*** **जविप्रा की ग्रुप हाउसिंग योजना गोनेर के ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–2 क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. का तीन भूखण्डों में उपविभाजन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व में जारी साईट प्लान में अंकित आर–20 कॉर्नर काटने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 16262.01 व.मी. अंकित किया गया है जबकि आर–20 अनुसार कॉर्नर काटने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. प्राप्त होता है। अतः कॉर्नर काटने के उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 16254.22 व.मी. का आवेदक द्वारा प्रस्तुत नापों के अनुसार भूखण्ड का उपविभाजन प्रस्तावित करने पर उपविभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–2ए क्षेत्रफल 6451.78 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2बी क्षेत्रफल 5041.55 व.मी. एवं भू.सं. जी.एच.–2सी क्षेत्रफल 4760.89 व.मी. है। जिनमें से एक भाग का क्षेत्रफल आवासीय ग्रुपहाउसिंग के नियमानुसार न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति नहीं करता है।**

उपरोक्त के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम, 2020 के

RajKaj Ref.
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

अनुसार ग्रुप हाउसिंग हेतु मापदण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति करते हुए संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करते हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–18 (355 / 11.06.2024)

विषयः– श्री किशन कुमार पुत्र श्री गोकुल राम द्वारा ग्राम बास बीलवा तह, सांगानेर के कुल किता 2 क्षेत्रफल 0.14 हैक्ट भूमि पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय एकल पट्टा मानचित्र में जविप्रा स्वामित्व के सेक्टर कॉमर्शियल भूखण्डों को समकोणीय करने हेतु प्रस्तावित संशोधन के अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. 90एः– राजस्व ग्राम बास बीलवा तह सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 737 / 1 रकबा 0.03 हवैट, ख.नं. 899 / 1 रकबा 0.11 हैक्ट कुल किता 2 कुल रकबा 0.14 हैक्ट भूमि क्षेत्र की 90 ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012 / JDA / 2021&22/101127 दिनांक 26.05.2022 के द्वारा पूर्ण की गयी है।
2. आवेदित भूमि का 90ए आदेश दिनांक 26.05.2022 के कम में नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है।
3. आवेदित भूमि का 90ए आदेश दिनांक 26.05.2022 के द्वारा ग्राम बारा बीलवा के ख.नं. 899 / 1 कंचा 0.11 हैक्ट की 90 श्रीमती गोपाली देवी पत्नी श्री रामकेश एवं ख.नं. 737 / 1 रकबा 0.03 हैक्ट की 90 श्री घूडमल पुत्र श्री मूलचन्द के पक्ष में जारी किया गया है। जिसके क्रम में नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है।
4. खातेदार श्रीमती गोपाली देवी पत्नी श्री रामकेश मीणा द्वारा ख.नं. 899 / 1 रकबा 0.11 हैक्ट भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 06.06.2022 एवं श्री घुडगल गीणा पुत्र री मूलचन्द उर्फ मूल्या मीणा जरिये मु. आम. श्री रामकेश गीणा पुत्र श्री मूलचन्द मीणा द्वारा ख.नं. 737 / 1 रकबा 0.03 हैक्ट भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 06.06.2022 अर्थात कुल किता 02 कुल रकम 0.14 हैक्ट भूमि का बेचान आवेदक श्री किशन कुमार पुत्र श्री गोकुल राम के पक्ष में किया गया है।
5. प्रकरण एकल आवासीय भूखण्ड हेतु अनुमोदन के लिए बी.पी.सी. (एल.पी.) की 320वीं बैठक दिनांक 01. 07.2022 में अनुमोदन का निर्णय लिया गया। जिसके अनुसार प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा क्षेत्रफल 1349.64 व.मी. का मांग पत्र जारी किया जाकर मांग राशि जविप्रा कोष में जमा करवायी जा चुकी है लेकिन रक्त एकल भूखण्ड के पास जवित्रा के भूखण्ड सी – 27 व सी 28 विषम आकृति में होने के कारण निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होना एवं भूखण्ड का उचित उपयोग नहीं हो सकता है तथा योजना सहायक की रिपोर्ट अनुसार किसी को भी आवंटित नहीं है एवं जविप्रा स्वामित्व में है।
6. प्रश्नगत भूखण्ड निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोकुल औरा में अनुमोदित जोनल विकास योजना को 24 मीटर सड़क पर स्थित है। उक्त आवासीय एकल भूखण्ड के लगते हुए निजी खातेदारी की योजना गोकुल और में जविप्रा स्वामित्व के सेक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड संख्या सी 27 सी–28 स्थित है, जिनकी विषम आकृति है।
7. प्रकरण में एकल भूखण्ड के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के भूखण्डों को आदान–प्रदान (ग्रीवन टेंकन) की कार्यवाही करने हुए विषत आकृति को समकोणीय आकृति किया जाना अपेक्षित है। जिससे भूखण्ड सी – 27 का क्षेत्रफल 89.60 व.मी. पूर्व अनुमोदन अनुसार यथावत 89.60 व.मी. रहता है तथा सी 23 का कार्नर होने के कारण पूर्व अनुमोदित अनुसार क्षेत्रफल 115.61 व.मी. के स्थान पर 126.84 व.मी. (115.61+11.23 रेडियस) उपलब्ध होता है एवं एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल अनुमोदन अनुसार यथावत 1349.64 ही रखा गया है। उक्त के कारण जविप्रा भूखण्डों का नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली में विक्रय किया जा सकें।
8. प्रकरण उक्त जविप्रा स्वामित्व के भूखण्डों में आदान प्रदान (ग्रीवन टेंकन) से समाकोणीय करने बाबत एकल पट्टा के स्थल मानचित्र में संशोधन करने हेतु आवेदक से सहमति प्राप्त की जा चुकी है।
9. निजी खातेदारी की योजना गोकुल औरा में जविप्रा स्वामित्व के सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी– 27 व सी 28 को आदान प्रदान (ग्रीवन टेंकन) से समकोणीय करने के निर्णय उपरान्त योजना मानचित्र में अंकन किया जावेगा

जोन का प्रस्तावः–

1. निजी खातेदारी की योजना गोकुल औरा में जविप्रा स्वामित्व के सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–27 व सी – 28 को आदान–प्रदान (ग्रीवन टेंकन) से रामकोणीय किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व के भूखण्डों को आदान प्रदान (ग्रीवन टेंकन) के आधार पर समकोणीय करने की स्वीकृति उपरान्त उक्त का अंकन योजना मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

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

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 320वीं बैठक दिनांक 01.07.2022 को रखा जाकर अनुमोदन का निर्णय लिया गया। जिसके अनुसार प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा क्षेत्रफल 1349.64 व.मी. का मांग पत्र जारी किया जाकर मांग राशि जविप्रा कोष में जमा करवायी जा चुकी है। जोन द्वारा उक्त के पश्चात् उक्त एकल भूखण्ड के पास जविप्रा के भूखण्ड सी – 27 व सी 28 विषम आकृति में होने के कारण निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होना एवं भूखण्ड का उचित उपयोग नहीं हो सकता का उल्लेख किया गया है। योजना सहायक की रिपोर्ट अनुसार किसी को भी आवंटित नहीं है एवं जविप्रा स्वामित्व में होने का उल्लेख किया गया है।

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि प्रकरण में एकल भूखण्ड के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के भूखण्डों को आदान–प्रदान (ग्रीवन टेंकन) की कार्यवाही करने हुए विषत आकृति को समकोणीय आकृति किया जाना अपेक्षित है। जिससे भूखण्ड सी – 27 का क्षेत्रफल 89.60 व.मी. पूर्व अनुमोदन अनुसार यथावत 89.60 व.मी. रहता है तथा सी 23 का कार्नर होने के कारण पूर्व अनुमोदित अनुसार क्षेत्रफल 115.61 व.मी. के स्थान पर 126.84 व.मी. (115.61+11.23 रेडियस) उपलब्ध होता है एवं एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल अनुमोदन अनुसार यथावत 1349.64 ही रखा गया है। एकल पट्टा के स्थल मानचित्र में संशोधन करने हेतु आवेदक से सहमति प्राप्त की जा चुकी है। उपरोक्त संशोधन के क्रम में निम्न बिन्दुओं पर जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है जिस पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है:– 1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रेषित संशोधन के क्रम में आवेदक का जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर 22.31 मीटर फ्रन्टेज बन रहा है जो कि पूर्व में 9.68 मीटर था। प्रश्नगत प्रकरण में केवल 6.6 मीटर का फ्रन्टेज चार्ज लिया गया है। अतः फ्रन्टेज चार्जेज के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में आवेदक को सैक्टर कॉमर्शियल भूमि अधिक प्राप्त हो रही है। जबकि आदान–प्रदान आवासीय भूमि का किया जा रहा है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में आदान–प्रदान क्षेत्र से जविप्रा अनुमोदित योजना गोकुल ओरा के भूखण्ड सी–26 का आंशिक भाग भी प्रभावित है। जिसके संबंध में जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में उल्लेख नहीं किया गया है।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 320वीं बैठक दिनांक 01.07.2022 में लिये गये निर्णय को यथावत रखे जाने का निर्णय लिया गया।**

एजेण्डा संख्याः–19 (355 / 11.06.2024)

विषयः– मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना रियासत टाउन–प्रथम के संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	**जोन–14**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण के तथ्यः–

1. विकासकर्ता मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 आंशिक व 216 सम्पूर्ण को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा प्रस्तावित आवासीय योजना ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274 / 271, 276 / 273, 97, 98 कुल किता 04 क्षेत्रफल 01.0285 हैक्ट. को 12 मीटर पहुँच मार्ग हेतु जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित कर योजना मानचित्र में संशोधन करने हेतु निवेदन किया गया है।
2. राजस्व ग्राम सन्तोषपुरा तहसील चाकसू खसरा नम्बर 257 / 66, 260 / 67, 261 / 67, 265 / 68, 69, 266 / 81, 268 / 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 250 / 100, 96, 99, 255 / 102, 254 / 102, 252 / 251, 61 / 246, 62 / 247, 65 कुल किता 28 कुल रकबा 08.8155 हैक्ट. एवं ग्राम चतरभूजपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 212 / 55, 215 / 56 कुल किता 2 कुल रकबा 0.75 हैक्ट. ग्राम चक शिवदासपुरा नं. 2 तह. चाकसू के ख.नं. 106 / 105 रकबा 0.4800 हैक्ट. में से 0.4345 हैक्ट. कुल किता 31 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की 90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2022-23/102119 दिनांक 18.10.2022 के द्वारा पूर्ण की जाकर जविप्रा की बी.पी.सी.(एल.पी.) की 327वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में आवासीय योजना रियासत टाउन–प्रथम का मानचित्र अनुमोदन किया गया। जिसकी प्रति पृ. सं. 573 / सी पर संलग्न है।
3. योजना विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित आवासीय योजना ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274 / 271, 276 / 273, 97, 98 कुल किता 04 क्षेत्रफल 01.0285 हैक्ट. को 12 मीटर पहुँच मार्ग देने हेतु उक्त योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 आंशिक एवं 216 सम्पूर्ण को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया गया है।
4. जविप्रा द्वारा योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 क्षेत्रफल 106.05 व.मी. की लीजडीड क्रमांक डी–5230 दिनांक 20.06.2023 को श्रीमती कैलाशी मीना पत्नी श्री मेघराम मीना के पक्ष में जारी की गयी थी। जिसका जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से बेचान उपरान्त जविप्रा द्वारा नामहस्तान्तरण पत्र क्रमांक डी–536 दिनांक 26.10.2023 को मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाइजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव के पक्ष में किया गया है तथा भू.सं. 216 क्षेत्रफल 104.40 व.मी. का विकासकर्ता मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाइजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा किसी को बेचान नहीं किया गया है तथा जविप्रा द्वारा उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी नहीं की गयी है।
5. प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 215 व 216 विकासकर्ता द्वारा रहन में रखे गये थे जिने योजना में विकास कार्य पूर्ण होने पर रहन मुक्त किया जा चुका है। जिसका अंकन अनुमोदित मानचित्र पर किया हुआ है।
6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र एवं पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल गणना निम्नानुसार हैः–

Sr.	LAND USED	पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण	प्रस्तावित संशोधित [illegible] क्षेत्रफल [illegible]

8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

No.		AREA IN (SQ. MTR.)	(%)		AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	44438.31	45.88		44311.51	45.75	
2.	EWS/LIG	4493.61	04.64		4493.61	04.64	
3.	RETAIL	380.00	0.39		380.00	0.39	
TOTAL = (1 TO 3)		49311.92	50.91		49185.12	50.78	
4.	PARK	4909.53	05.07		4909.53	05.07	
5.	FACILITY	3383.18	03.49	10.00	3383.18	03.49	10.00
6.	PUBLIC UTILITY	1842.02	01.90		1842.02	01.90	
7.	IOCL LINE	4460.98	04.61		4460.98	04.61	
8.	SWM	50.49	0.05		50.49	0.05	
9.	MOBILE TOWER	51.37	0.05		51.37	0.05	
10.	PU (TOILET)	10.52	0.01		10.52	0.01	
11.	ROAD	32839.65	33.91		32966.45	34.04	
TOTAL = (4 TO 11)		47547.74	49.09		47674.54	49.22	
SCHEME AREA		96859.66	100.00		96859.66	100.00	
1.	KHATEDAR COM.	711.10	22.64		711.10	22.64	
2.	J.DA. COM.	555.93	17.71		555.93	17.71	
3.	ZDP ROAD	1873.31	59.65		1873.31	59.65	
	APPLIED AREA	3140.34	100.00		3140.34	100.00	
GRAND TOTAL (A+B)		100000.00 SQ.MT.			100000.00 SQ.MT.		
		10.00 HECT.			10.00 HECT.		

उपरोक्त तालिका अनुसार योजना में आवासीय क्षेत्र 44438.31 व.मी. के स्थान पर 44311.51 व.मी. हुआ है जिसमें 126.80 व.मी. आवासीय क्षेत्र कम हुआ है एवं सडक क्षेत्रफल 32839.65 व.मी. के स्थान पर 32966.45 व.मी. हुआ है जिसमें 126.80 व.मी. क्षेत्रफल की सड़क क्षेत्र में वृद्वि हुयी है एवं अन्य सभी मापदण्ड/क्षेत्रफल यथावत रखे गये है।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव :–

1. विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र में अंकित आवासीय एवं सड़क क्षेत्र में परिवर्तन किया गया है तथा शेष को यथावत रखा गया है।
2. विकासकर्ता द्वारा नवीन प्रस्तावित आवासीय योजना ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 क्षेत्रफल 01.0285 हैक्ट. को 12 मीटर पहुँच मार्ग हेतु उक्त योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 आंशिक एवं 216 सम्पूर्ण को जविप्रा के पक्ष में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करने पर प्रस्तावित संशोधित मानचित्र अनुमोदन का निर्णय नवीन प्रस्तावित योजना के अनुमोदन पश्चात किया जाना प्रस्तावित है जिसकी पत्रावली पृथक से समान्तर प्रक्रियाधीन है।

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

RajKaj Ref 8010549

1. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के भूखण्ड सं. 215 आंशिक क्षेत्रफल 106.05 व.मी. में से 22.4 [illegible] 2 [illegible] 84.40 व. मी. भूमि को 12 मीटर सडक में प्रस्तावित करते हुए शेष रही भूखण्ड सं. 215 की 83.65 व.मी. हेतु [illegible] प्रस्तुत किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

गया है। उक्त संशोधन हेतु विकासकर्ता **गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.** का पत्र पत्रावली में संलग्न है किन्तु उक्त पत्र में भूखण्ड सं. 215 की केवल 9.82 व.मी. समर्पण हेतु अंकित किया गया है। अतः सडक सीमा में भूखण्ड सं. 215 की जा रही भूमि 83.65 व.मी. हेतु आवेदक से स्पष्ट समर्पणनामा प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रस्तावित 12 मीटर सडक की भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क सडक हेतु समर्पित की जावेंगी। उक्त हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि भूखण्ड सं. 215 अन्य किसी खातेदार को बेचा गया था किन्तु वर्तमान में उक्त भूखण्ड की भूमि पुनः ले ली गई हैं तथा भूखण्ड सं. 216 किसी खातेदार को बेचा नहीं गया है। दोनों भूखण्ड वर्तमान में आवेदक गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स के पास है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में दोनो भूखण्ड रहन में रखे गये थे। वर्तमान में दोनो भूखण्ड रहन मुक्त हो चुके है। उपरोक्त तथ्य को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तुत संशोधन के क्रम में सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि 12 मीटर सडक के कोने का भूखण्ड प्रस्तावित होता है। अतः 50.49 वर्गमीटर भूमि का कुछ भाग लगभग 4.5 वर्गमीटर भूमि सडक रेडियस में जा रही है। उक्त सडक सीमा में जा रही भूमि को किस प्रकार कायम की जावेगी के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी अंकित नहीं की गई है। अतः उक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रस्ताव को मान्य किये जाने की स्थिति में उक्त प्रस्ताव का पृथक से अनुमोदित मानचित्र के नक्शे पर अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित 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 योजना के भूखण्ड सं. 215 आंशिक क्षेत्रफल 106.05 व.मी. में से 22.4 व.मी. व 216 क्षेत्रफल 104.40 व.मी. भूमि को 12 मीटर सडक में प्रस्तावित करते हुए शेष रही भूमि को भूखण्ड सं. 215 क्षेत्रफल 83.65 व.मी. का संशोधन चाहा गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तुत संशोधन के क्रम में योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि, कोने का भूखण्ड प्रस्तावित होता है जिससे सुविधा क्षेत्र की 50.49 वर्गमीटर भूमि का कुछ भाग लगभग 4.5 वर्गमीटर भूमि सडक रेडियस में प्रस्तावित होती है। आवेदक द्वारा उपरोक्त के क्रम में कोई उल्लेख नही किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित संशोधन को मान्य किये जाने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में योजना के भूखण्ड सं. 215 आंशिक क्षेत्रफल 106.05 व.मी. में से 22.4 व.मी. व 216 क्षेत्रफल 104.40 व.मी. भूमि को 12 मीटर सडक में प्रस्तावित करते हुए शेष रही भूखण्ड सं. 215 की 83.65 व.मी. हेतु संशोधन प्रस्तुत किया गया है। उक्त संशोधन हेतु विकासकर्ता गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. का पत्र पत्रावली में संलग्न है किन्तु उक्त पत्र में भूखण्ड सं. 215 की केवल 9.82 व.मी. समर्पण हेतु अंकित किया गया है। अतः सडक सीमा में भूखण्ड सं. 215 की जा रही भूमि हेतु आवेदक से स्पष्ट समर्पणनामा प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित 12 मीटर सडक की भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क सडक हेतु समर्पित की जावेंगी। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
3. **योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की सम्पूर्ण 50.49 वर्गमीटर भूमि को यथास्थिति में प्रस्तावित करते हुए, प्रस्तावित 12 मीटर सडक की शेष रही भूमि को भूखण्ड सं. 215 में से लेते हुए संशोधित मानचित्र प्रेषित किया जावें। उक्त मानचित्र का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) से करवाया जाने के पश्चात् उक्त संशोधन का अंकन मूल योजना मानचित्र में किया जावें।**
4. **प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–20 (355/11.06.2024)</u>

विषयः– मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि द्वारा ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट. पर आवासीय योजना "रियासत संतोषपुरा" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि.	

RajKaj Ref
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			274/271	0.1565	बारानी–1	
			276/273	0.1920	बारानी–1	
			97	0.6300	बारानी–3	
			98	0.0500	बारानी–3	
			कुल किता 04	कुल रकबा 01.0285 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	गै.मु. आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			274/271	0.1565		
			276/273	0.1920		
			97	0.6300		
			98	0.0500		
			कुल किता 04	कुल रकबा 01.0285 हैक्ट		
15.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.11.2023 को श्री कालूराम मीना पुत्र श्री कानाराम मीना, श्री कालूराम मीना पुत्र श्री मंगलाराम मीणा, श्री गणेश कुमार मीना पुत्र श्री मंगल राम, श्री छोटूराम मीणा पुत्र श्री जगन्नाथ, श्री जीतेश मीणा पुत्र श्री कानाराम, श्री रामलखन मीणा पुत्र श्री मंगलराम मीणा जरिये मु.आम. श्री विनोद शर्मा पुत्र श्री बोदूराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् उक्त आवेदको द्वारा मुख्तयारनामा प्रस्तुत कर श्री विनोद शर्मा को मुख्तयार आम नियुक्त किया गया। तथा विनोद शर्मा द्वारा प्रश्नगत भूमि को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. को दिनांक 08.12.			–
16.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
17.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
18.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
19.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
20.	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						
21.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
22.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
23.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
24.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।			
25.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
26.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
27.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
28.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"	–
29.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
30.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 व 216 में 12 मीटर सड़क हेतु भूमि जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की गयी है। जिससे आवेदित भूमि को 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। किन्तु वर्तमान में उक्त 12 मीटर सडक की स्वीकृति बीपीसी एलपी द्वारा नही दी गई है।	–
31.	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			
32.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
33.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
34.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
35.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
36.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

37.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (229/सी)**		

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	6420.34	62.43
2.	INFORMAL	45.00	02.19
	PARKING	180.62	
TOTAL (1 + 2)		6645.96	64.62
3.	PARK	525.74	05.11
4.	S.W.M.	52.63	0.51
5.	MOBILE TOWER	20.04	0.20
6.	PU (TOILET)	10.02	0.10
7.	ROAD	3030.61	29.46
TOTAL (3 TO 7)		3639.04	35.38
TOTAL SCHEME AREA		**10285.00**	**100.00**
		1.0285 HECT.	

38.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
39.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज़ मे नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
40.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
41.	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।	–
42.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
43.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>–पत्रावली के पैरा 94/एन पर की गई है।		

44. **<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः</u>–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.11.2023 को श्री कालूराम मीना पुत्र श्री कानाराम मीना, श्री कालूराम मीना पुत्र श्री मंगलाराम मीणा, श्री गणेश कुमार मीना पुत्र श्री मंगल राम, श्री छोटूराम मीणा पुत्र श्री जगन्नाथ, श्री जीतेश मीणा पुत्र श्री कानाराम, श्री रामलखन मीणा पुत्र श्री मंगलराम मीणा जरिये मु.आम. श्री विनोद शर्मा पुत्र श्री बोदूराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।

   तत्पश्चात् उक्त आवेदको द्वारा मुख्तयारनामा प्रस्तुत कर श्री विनोद शर्मा को मुख्तयार आम नियुक्त किया गया। तथा विनोद शर्मा द्वारा प्रश्नगत भूमि को मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. को दिनांक 08.12.2023 को बेचान किया गया। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

   प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 175 रकबा 01.44 हैक्ट. किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा 1.0285 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु समिति के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि खसरा नं. 175 राजस्व ग्राम की मूल आबादी है अथवा नहीं ? अतः मूल ग्राम आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref 8618549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु निजी खातेदारी की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 व 216 में 12 मीटर सड़क हेतु भूमि जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की गयी है। किन्तु उक्त 12 मीटर सडक हेतु संशोधन का प्रकरण पर पृथक से बीपीसी (एलपी) समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। अतः पहुँच मार्ग पर निर्णय एवं स्वीकृति प्राप्त होने व उक्त का अंकन संबंधित योजना के मानचित्र में होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना रियासत टाउन–प्रथम के भूखण्ड संख्या 215 व 216 में 12 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुए पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त संशोधन के क्रम में ठोस कचरा प्रबंधन का भूखण्ड क्षेत्रफल 50.49 वर्गमीटर भूमि कोने का भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित हो रहा है तथा उक्त भूखण्ड का अल्प भाग गोलाई के क्रम में सडक मार्गाधिकार में प्रस्तावित हो रहा है। जिसके कारण ठोस कचरा प्रबंधन का भूखण्ड का क्षेत्रफल 50 वर्गमीटर से कम हो रहा है। जोन की रिपोर्ट अनुसार रियासत टाउन–I के मानचित्र में ठोस कचरा प्रबंधन का भूखण्ड क्षेत्रफल 50 वर्गमीटर वर्तमान में प्रस्तावित 12 मीटर सडक के गोलाई के कारण आंशिक कम हो रहा है, जिसको समानुपातिक रूप से रियासत टाउन–I के भूखण्ड सं. 215 में से कम करने की सुनिश्चितता प्रश्नगत योजना मानचित्र अनुमोदन होने के उपरान्त रियासत टाउन–I के मानचित्र में समिति के निर्णय अनुसार अंकन कर लिया जावेगा। किन्तु उक्त भूखण्ड प्रस्तावित 12 मीटर सडक के दूसरी ओर प्रस्तावित है। अतः उक्त अल्प भाग को सडक के ठोस कचरा प्रबंधन का भूखण्ड के साथ प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को दो भाग में प्रस्तावित की गई है। जिसमें से एक भाग की भूमि अल्प होने की स्थिति में सम्पूर्ण पार्क को एक–साथ दर्शाया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि पूर्व अनुमोदित रियासत टाउन–प्रथम योजना के आवासीय भूखण्डों के साथ प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूखण्डों एवं प्रस्तावित पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. 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।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा के आदेश दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. 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।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना में भूखण्डों 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 ग्राम संतोषपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 274/271, 276/273, 97, 98 कुल किता 04 कुल रकबा 01.0285 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 09.11.2023 को श्री कालूराम मीना पुत्र श्री कानाराम मीना, श्री कालूराम मीना पुत्र श्री मंगलाराम मीणा, श्री गणेश कुमार मीना पुत्र श्री मंगल राम, श्री छोटूराम मीणा पुत्र श्री जगन्नाथ, श्री जीतेश मीणा पुत्र श्री कानाराम, श्री रामलखन मीणा पुत्र श्री मंगलराम मीणा जरिये मु.आम. श्री विनोद शर्मा पुत्र श्री बोदूराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् उक्त आवेदको द्वारा मुख्तयारनामा प्रस्तुत कर श्री विनोद शर्मा को मुख्तयार आम नियुक्त किया गया। तथा विनोद शर्मा द्वारा प्रश्नगत भूमि को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. को दिनांक 08.12.2023 को बेचान किया गया। वर्तमान में आवेदक मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. के द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है कि:–

"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना और स्थानीय प्राधिकरण द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"।

नियमानुसार आवेदक द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन करते समय प्रारूप–2 को संलग्न करना है।

Raj,Kaj Ref
8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:07:08 IST
Reason: Approved

किन्तु आवेदक द्वारा उक्त की पालना किये बिना ही प्रश्नगत भूमि का बेचान/विक्रय किया गया, जबकि धारा 90ए के आदेश के पश्चात् प्रश्नगत भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है एवं बेचान नही किया जा सकता है।

उपरोक्त बिन्दुओं के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन को धारा 90ए के नियमों के परिपेक्ष्य में परीक्षण करते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।

एजेण्डा संख्याः–21 (355/11.06.2024)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम धमेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 513/1, रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 514/1 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 515 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं. 516 रकबा 0.14 हैक्ट कुल किता 04 कुल रकबा 0.51 हैक्ट. पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र. सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम धमेन्द्र सिंह</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 513/1, रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 514/1 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 515 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं. 516 रकबा 0.14 हैक्ट कुल किता 04 कुल रकबा 0.51 हैक्ट.।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="12">3</td><td rowspan="12">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="6">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>513/1</td><td>0.07</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>514/1</td><td>0.07</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>515</td><td>0.23</td><td>चाही–3
जाव–3</td></tr>
<tr><td>516</td><td>0.14</td><td>चाही–3
जाव–3</td></tr>
<tr><td>किता 04</td><td>कुल रकबा 0.51 हैक्ट.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>513/1</td><td>0.07</td><td rowspan="5">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>514/1</td><td>0.07</td></tr>
<tr><td>515</td><td>0.23</td></tr>
<tr><td>516</td><td>0.14</td></tr>
<tr><td>किता 04</td><td>कुल रकबा 0.51 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 श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 513/1, रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 514/1 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 515 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं. 516 रकबा 0.14 हैक्ट कुल किता 04 कुल रकबा 0.51 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 24.03.2023 को श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम धमेन्द्र सिंह के पक्ष में पारित की गई है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट (जेडएलसी अनुसार)</td><td></td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट (जेडएलसी अनु[illegible]</td><td></td></tr>
</table>

8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		
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 विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की 60 मीटर चौडी 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।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक जो मौके पर 12 मीटर उपलब्ध है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते खसरा नं. 517 किस्म गै.मु. सडक राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार अन्य खातेदारों के नाम दर्ज 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 दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नं. 517 किस्म गै. मु.सडक राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार अन्य खातेदारों के नाम दर्ज 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 की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूमि मौके पर निर्माण कार्य आवेदक द्वारा किये गये शपथ पत्र संलग्न 67/सी–68/सी अनुसार नहीं किया जा रहा है। पूर्व में भूखण्ड पर fundation का कार्य Footing Level तक किया गया है। संलग्न गूगल मैप 29/सी एवं पीटी सर्वे 28/सी साथ ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में भविष्य में निर्माण शुरू किये जाने पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक छोडते हुए किया जाना बताया गया है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 58/सी**		

Sr.No.	PARTICULARS	AREA IN (SA.MTR.)
1	PLOT AREA	3897.29
2	ZDP 60.00 MTR ROAD AREA	941.84
3	AREA IN NOT POSSESSION	260.87
	TOTAL AREA	5100.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
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 की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 24/एन पर की गई है।		

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नं. 517 किस्म गै.मु.सडक राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार अन्य खातेदारों के नाम दर्ज है। जिससे आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उपलब्ध होता हैं। उक्त खसरें को सडक हेतु समर्पणनामें के संबंध में जोन एवं आवेदक द्वारा खसरा नं. 517 किस्म गै.मु.सडक को नि:शुल्क समर्पित करवाया जाना सुसंगत नहीं होना बताया गया है। अतः उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में धारा 90ए के अंतर्गत आदेश दिनांक 24.03.2023 को जारी किय गये है। बीपीसी (एलपी) की 297वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने के कारण सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में तहसीलदार द्वारा पीटी सर्वे पर प्रमाणित किया गया है। किन्तु उक्त प्रमाणिकरण आवेदक की भूमि तक किया गया है ना की खसरा सीमा की जोन द्वारा प्रेषित जेडएलसी अनुसार आवेदित भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में कुल क्षेत्रफल 5100.00 वर्गमीटर है जबकि आवेदक के पजेशन के क्षेत्रफल 4839.13 वर्गमीटर ही है, शेष कब्जे से बाहर क्षेत्रफल 260.87 वर्गमीटर है। उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। जिससे यह स्पष्ट हो सके की आवेदक की कब्जे के बाहर की भूमि 260.87 वर्गमीटर एवं सडक सीमा में जा रही भूमि 941०84 वर्गमीटर है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा भी सडक सीमा में जा रही भूमि के संबंध में उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त का अंकन करते हुए में जोन से ले–आउट प्लान लिया जाना तथा सडक सीमा में आ रही भूमि का मास्टर प्लान शाखा से स्पष्टीकरण किया जाना प्रस्तावित है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में नि:शुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णय:–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नं. 517 किस्म गै.मु.सडक राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार अन्य खातेदारों के नाम दर्ज है, जिससे आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उपलब्ध होता हैं। उक्त खसरें को सडक हेतु समर्पणनामें के संबंध में जोन एवं आवेदक द्वारा खसरा नं. 517 किस्म गै.मु.सडक को नि:शुल्क समर्पित करवाया जाना सुसंगत नहीं होना बताया गया है। बैठक में उपस्थित आवेदककर्ता द्वारा खसरा नं. 517 का कोई भूमि धारक नहीं होने के क्रम में प्रश्नगत खसरे पर सहमति/निःशुल्क सडक हेतु समर्पण पत्र प्रस्तुत किया जाना असंभव है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

उपरोक्त के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि यदि खसरा नं. 517 गै.मु. रास्ते की भूमि मौके पर निर्मित है एवं आस–पास के रास्ते के रूप में संचालित है तो उक्त स्थिति में जोन उपायुक्त द्वारा पूर्व में प्रश्नगत भूमि पर किये गये धारा 90ए की कार्यवाही हेतु संबंधित तहसील कार्यलय को खसरा नं. 517 को आम–रास्ते के रूप में दर्ज करने हेतु कार्यवाही की जावें। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् की प्रकरण में बीपीसी एलपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–22 (355 / 11.06.2024)

विषयः– आवासीय योजना "दा साउथन सिटी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिकनेटेड पार्टनर राकेश कुमार सैनी।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			173	0.21 में से 0.03	बंजड–1	
			174	0.31 में से 0.05	बंजड–1	
			178	0.88 में से 0.08	बारानी–2	
			179	0.54 में से 0.22	बारानी–2	
			180	0.31 में से 0.24	बारानी–2	
			181	0.78 में से 0.76	बारानी–2	
			182	0.07	बंजड–1	
			183	0.06	बंजड–1	
			184	1.55 में से 0.20	बारानी–2	
			185	2.24 में से 0.29	बारानी–2	
			किता 10	**2.00 हैक्ट.**		
		90ए के पश्चात्	196 / 173	0.03	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			198 / 174	0.05		
			200 / 178	0.08		
			202 / 179	0.22		
			204 / 180	0.24		
			206 / 181	0.76		
			182	0.07		
			183	0.06		
			208 / 184	0.20		
			210 / 185	0.29		
			किता 10	**2.00 हैक्ट.**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया			–
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			
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			

RajKaj Ref 8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

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 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर एवं ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) को भू–उपयोग शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल किया जा चुका है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय, 24 मीटर सडक के सहारे 12 मीटर सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है, साथ उक्त भूमि 90 मीटर व 30 मीटर सडक मार्गाधिकार में स्थित है। मास्टर प्लान विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 04 के बिन्दु सं. 10.9.1 में यू–2 भू–उपयोग में योजना प्रस्तावित किये जाने हेतु न्यूनतम 10.0 हैक्ट. भूमि होने व 30 मीटर मार्गाधिकार होने की बाध्यता है, उक्त भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में स्थित होने की अधिसूचना 29.04.2023 उक्त क्षेत्र को यू–1 का भाग माना गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 90 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई का प्लानटेशन कोरीडोर व उसके पश्चात् 45 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक स्थित है। गूगल मानचित्र में उक्त भूमि के उत्तर दिशा में नाला दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु–			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 90 मीटर टोंक रोड से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त हेतु आवेदक द्वारा पास लगते हुए खसरे 238 / 205, 222 / 201, 236 / 199, 226 / 197 में से 671.67 वर्गमीटर भूमि लेते हुए 12 मीटर पहुँच उपलब्ध करवाई गई है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा नं. 172 किस्म गै. मु.नाला स्थित है। जिसकी लगभग चौडाई 30 मीटर से अधिक है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त	–

RajKaj Ref
8018549
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

	के संबंध में रिपोर्ट।		
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।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अंतर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

26. **जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (91/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	10195.53	51.89
2.	INFORMAL COMM.	323.35	01.65
TOTAL (1 + 2)		10518.88	53.54
3.	PARK	1246.57	06.35
4.	S.W.M.	52.18	0.27
5.	P.U.	10.02	0.05
6.	M.T.	20.06	0.10
7.	ZDP ROAD	403.53	02.05
8.	ROAD	7397.20	37.64
TOTAL (3 TO 8)		9129.56	46.46
TOTAL SCHEME AREA		19648.44	100.00
LOSS AREA (NOT IN POSSESSION)		351.56 SQ.MT.	
TOTA AREA		20000.00 SQ. MT. (02.00 HECT.)	

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

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 63/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में तरमीम शुदा खसरें अंकित नहीं किये गये है। किन्तु खसरें के कुल क्षेत्रफल में से योजना हेतु प्रस्तावित उक्त खसरें का भाग के क्षेत्रफल का अंकन किया गया है। अतः प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि को टोंक रोड से 12 मीटर पहुँच मार्गाधिकार उपलब्ध होता है। प्रश्नगत भूमि के 12 मीटर पहुँच मार्ग का अलाईन्मेंट टोक रोड के लगते हुए नाले की कलवर्ट से आंशिक [illegible] उक्त 12 [illegible] सडक आवेदक द्वारा साथ लगते हुए खातेदार मैसर्स न्यू [illegible]पर्स एल.एल.पी. द्वारा 90ए शुदा [illegible] नं. 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में से पहुँच मार्ग हेतु 671.6[illegible] भूमि को [illegible] :शुल्क समर्पित करने हेतु सहमति प्रस्तुत की गयी है। अतः पहुँच मार्ग के [illegible] में समिति [illegible] लिया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref

जाना प्रस्तावित है।

4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजना भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 172 की किस्म गै.मु. नाला की भूमि से जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार जी–1 (वॉटर बोडी, रिवर व नाला) के सहारे 12.00 मीटर बफर में सडक व पार्क प्रस्तावित किया गया है। किन्तु एक अन्य प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी पत्र में उक्त बफर का 30 प्रतिशत भाग ही पार्क, सडक आदि के उपयोग में लिये जाने तथा शेष भाग को सघन वृक्षारोपण रखे जाने बाबत् टिप्पणी प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार 10 मीटर से अधिक चौडाई के नाले आदि पर 9 मीटर बफर रखे जाने का प्रावधान है। अतः नाले के साथ प्रस्तावित पार्क एवं 12 मीटर सडक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल विकास योजना–15 के अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) दर्शित है। जिसे राजस्थान राजपत्र विशेषांक अधिसूचना दिनांक 29.04. 2023 के द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल (45 मीटर व 12 मीटर गहराई तक) किया जा चुका है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि 20000.00 वर्गमीटर. भूमि में से 351.56 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए 19648.44 वर्गमीटर भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. 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।
8. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 46 एवं पार्क के मध्य 9 मीटर सडक लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट सीधा प्रस्तावित करते हुए भूखण्ड सं. 59 को नियोजन की दृष्टि से भूखण्ड सं. 60 के साथ जोडा जावें तथा भूखण्ड 47 व 70 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू. ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. 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।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया गया है। वर्तमान में आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है कि:–

"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"।

नियमानुसार आवेदक द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन करते समय प्रारूप–2 को संलग्न किया जाता है, किन्तु आवेदक द्वारा उक्त की पालना किये बिना ही प्रश्नगत भूमि का बेचान/विक्रय किया गया, जबकि 90ए के आदेश के पश्चात् प्रश्नगत भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है एवं बेचान नहीं किया जा सकता।

उपरोक्त बिन्दुओं के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन को धारा 90ए के नियमों के परिपेक्ष्य में परीक्षण करते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–23 (354 / 28.05.2024)</u>

विषयः–मास्टर विकास योजना के यू–1 क्षेत्र में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर व इससे अधिक चौडाई की सडके (जिन पर सैक्टर व्यावसायिक पट्टी दर्शित नहीं है) उन सडको पर यू–2 क्षेत्र के अनुसार ही 24 मीटर व इससे अधिक चौडाई की सडको के दोनों ओर सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी प्रस्तावित किये जाने बाबत्।	**<u>मा.प्लान</u>**

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी(एलपी) की 330वीं बैठक दिनांक 27.10.2023 (एजेण्डा संख्या 40) में धारा 25(3) हेतु अनुमति प्रदान की गई थी। उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में आमजन से प्राप्त आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु दिनांक 10.04.2023 को लोकसूचना जारी की गई थी। जारी अधिसूचना के क्रम में प्राप्त आपत्ति/सुझावों के निस्तारण एवं धारा 25(1) की कार्यवाही करने की अनुमति हेतु प्रकरण पुनः बीपीसी(एलपी) की 345वीं बैठक दिनांक 13.02.2024 में रखा गया था।
2. बीपीसी(एलपी) की 345वीं बैठक दिनांक 13.02.2024 में लिये गये निर्णय की अनुपालना में गठित समिति द्वारा दिनांक 08.04.2024 को बैठक आयोजित की गई एवं प्राप्त एक आपत्ति में अंकित आपत्ति के अनुसरण में आपत्तिकर्ता की व्यक्तिगत सुनवाई की गई।

उपरोक्त प्राप्त आपत्ति/सुझावों का निस्तारण किया गया जो कि संलग्न तालिका अनुसार प्रस्तुत है। उक्त प्राप्त आपत्ति/सुझाव के क्रम में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. ***यू–1 क्षेत्र में अनाधिकृत बहुमंजिला निर्माण हो रहें है, जिससे डी.बी. सिविल रिट पिटिशन 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में समय–समय पर जारी दिशा–निर्देश दिनांक 12.01.2017 के निर्देश संख्या ii, iii, xiii, xiv, xvii की पालना हेतु प्राधिकरण स्तर से अतिरिक्त आयुक्त, प्रशासन, जविप्रा को आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया जाना प्रस्तावित है।***
2. ***नवीन मास्टर विकास योजना – 2047 तैयार करते समय डी.बी. सिविल रिट पिटिशन 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में समय–समय पर जारी (दिनांक 12.01.2017, 08.08.2017, 15.12.2018 आदि) दिशा–निर्देशों की पालना हेतु अति. मुख्य नगर नियोजक (मां. प्लान) को निर्देशित किया जाना प्रस्तावित है।***
3. ***कार्यवाही विवरण के प्रति श्री पी. एन. मैन्दोला, सचिव, लोक सम्पति संरक्षक समिति, जयपुर को उनके निवेदन के क्रम में उपलब्ध करायी जावे।***

उपरोक्त समिति द्वारा प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर एवं उक्त आपत्तियों के निस्तारण हेतु लिये गये निर्णय को बीपीसी(एलपी) की आगामी बैठक में रखे जाने हेतु एवं प्रकरण में धारा 25 (1) की कार्यवाही किये जाने की अनुमति हेतु प्रकरण अवलोकनार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व मास्टर प्लान के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान–2025 का क्षितिज वर्ष 2025 मे समाप्त हो रहा है एवं नवीन मास्टर प्लान–2047 तैयार करने की कार्यवाही वर्तमान मे प्रक्रियाधीन है तथा प्रश्नगत प्रकरण में धारा 25(3) के तहत् जारी विज्ञप्ति हेतु प्राप्त आपत्ति/सुझावों को मान्य करते हुए, उक्त प्रकरण पर किसी भी प्रकार की कार्यवाही नही किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>नीतिगत निर्णय सं. 01:–</u>

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है किः–

"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"।

प्रायः यह देखा जा रहा है कि धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन किया जा रहा है। जोन द्वारा उपरोक्त नियमों को नजर अन्दाज करते हुए प्रकरणों पर कार्यवाही करते हुए प्रकरण बीपीसी एलपी समिति में प्रस्तुत किया जा रहा है। उपरोक्त के क्रम में सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया जाता है कि यह सुनिश्चित किया जावे कि धारा 90ए के आवेदक एवं मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही हेतु प्राप्त आवेदन में अंकित आवेदक एक ही व्यक्ति/परोक्त के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved

अतिरिक्त यह भी सुनिश्चित किया जावे कि धारा 90ए के आदेश में अंकित खसरें की भूमि का सम्पर्ण क्षेत्रफल लेते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की जावे।

<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–ाा, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
8018549

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.13 15:57:09 IST
Reason: Approved