जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 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. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती रेणू सैनी, उपायुक्त जोन– 04, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती निहारीका शर्मा, उपायुक्त जोन– 11, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री सुनिल शर्मा, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री सुनिल शर्मा, उपायुक्त जोन– पीआरएन, दक्षिण–II 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. श्रीमती स्नेहल सैनी, सहायक नगर नियोजक, पीआरएन, दक्षिण–II जविप्रा, जयपुर।
12. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (354 / 28.05.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 353वीं बैठक दिनांक 21.05.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 353वीं बैठक दिनांक 21.05.2027 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (354 / 28.05.2024)

विषय:– जय जवान गृह निर्माण सहकारी समिति लिं. की योजना जय जवान कॉलोनी प्रथम के भूखण्ड संख्या बी–86, बी–87, बी–88 एवं बी–89 का पुनर्गठन कर लीजडीड जारी करने बाबत्।	जोन–04

जोन से प्राप्त प्रकरण के तथ्य एवं प्रस्ताव :–

1. जय जवान गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना जय जवान कॉलोनी प्रथम के भूखण्ड संख्या बी–86, बी–87, बी–88 एवं बी–89 के पुनर्गठन हेतु श्री मुकुट बिहारी अग्रवाल पुत्र श्री हनुमान दास अग्रवाल एवं श्री अनुराग अग्रवाल पुत्र श्री मुकुट बिहारी अग्रवाल के द्वारा ऑनलाईन आवेदन कमांक 164447 दिनांक 28.02.2024 प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रकरण में नोटशीट के पैरा 3/एन के अनुसार जय जवान कॉलोनी–प्रथम भूखण्ड संख्या बी–86 क्षेत्रफल 398.88 वर्गगज क्रमांक 555 दिनांक 28.02.2020 लीजडीड श्री मुकुट बिहारी अग्रवाल पुत्र श्री हनुमान दास अग्रवाल को जारी की गई। भूखण्ड संख्या बी–87 क्षेत्रफल 399.44 वर्गगज क्रमांक 556 दिनांक 28.02.2020 को लीजडीड श्री मुकुंट बिहारी अग्रवाल पुत्र श्री हनुमान दास अग्रवाल को जारी की गई। भूखण्ड संख्या बी – 88 क्षेत्रफल 395.00 वर्गगज क्रमांक 554 दिनांक 28.02.2020 लीजडीड श्री अनुराग अग्रवाल पुत्र श्री एम. पी. अग्रवाल को जारी की गई । भूखण्ड संख्या बी – 89 क्षेत्रफल 444.62 वर्गगज क्रमांक 863 दिनांक 05.10.2021 लीजडीड श्री मुकुट बिहारी अग्रवाल पुत्र श्री हनुमान दास अग्रवाल को जारी की गई। आवेदक द्वारा उक्त भूखण्डों का उपविभाजन/पुर्नगठन करने हेतु निवेदन किया गया है।

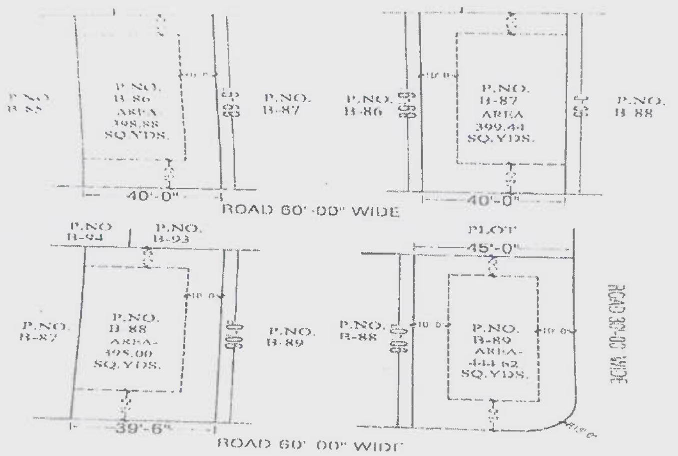
3. प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 04.04.2024 के अनुसार वर्तमान में प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021 पूर्ण हो जाने के कारण 1500 वर्गगज तक के क्षेत्रफल के भूखण्डों का पुनर्गठन एवं उपविभाजन का निर्णय जोन स्तरीय समिति में लिया जाना है एवं इससे अधिक भूमि के संबंध में निर्णय सक्षम स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है ।

4. प्रकरण में भूखण्ड की फोटो/गूगल प्लान/सेटबैक क्षेत्र में निर्माण नहीं होने का [illegible] किया गया है।

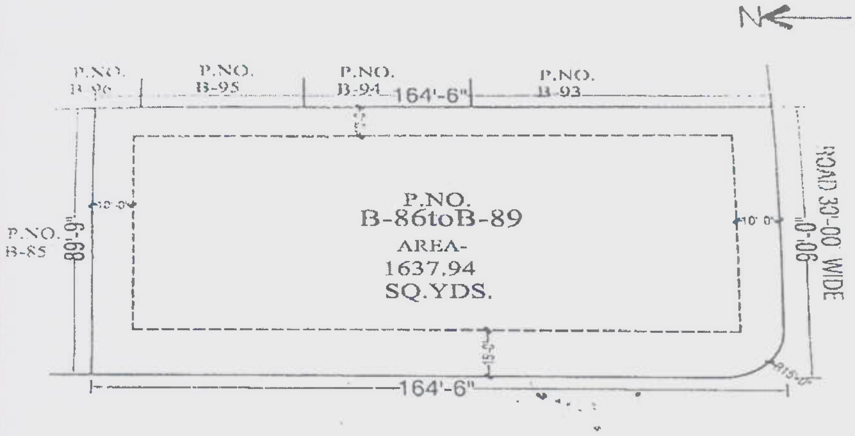
5. पुनर्गठन पूर्व साईट प्लान की स्थिति

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved



6. प्रस्तावित पुनर्गठन प्लान अनुसार



7. प्रकरण को जोन स्तरीय समिति में दिनांक 23.05.2024 को रखा गया। समिति द्वारा उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 से 6 पर विचार विमर्श कर जय जवान गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना जय जवान कॉलोनी प्रथम के भूखण्ड संख्या बी 86 क्षेत्रफल 398.88 वर्गगज, बी–87 क्षेत्रफल 399.44 वर्गगज, बी–88 क्षेत्रफल 395.00 वर्गगज एवं बी–89 क्षेत्रफल 444.62 वर्गगज के प्रस्तावित पुनर्गठन प्लान अनुसार भूखण्ड संख्या बी–86, बी–87, बी–88 एवं बी–89 क्षेत्रफल 1637.94 वर्गगज के पुनर्गठन पश्चात आवासीय फ्रीहोल्ड लीजडीड जारी करने के निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एलपी) में रखे जाने वाला एजेण्डा नोट तैयार कर अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

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

1. नविवि के आदेश दिनांक 18.10.2022 के अनुसार–दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/योजना अनुसार रखे जाने होंगे। पार्श्व सैटबेक पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं मूल भूखण्ड अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जाने होंगे। पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अन्य भवन मानदण्डों का निर्धारण भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) अनुसार निर्धारित किए जा सकेंगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. पूर्व में प्रश्नगत भूखण्डों के पट्टे जारी थे। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टों को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावेंगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होंगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान विनियम, 2020 अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड पर निम्नानुसार सेटबैक्स कायम किये जावें :–

RajKaj Ref
7639489

प्रस्तावित पुर्नगठन उपरान्त सैटबेक	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सैटबेक (मी. में)	पार्श्व सैटबेक–1 (मी. में)	पार्श्व सैटबेक–2 (मी. में)	पीछे का सैटबेक (मी. में)	अधिकतम [illegible] अन्य प्रावधान

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

भूखण्ड संख्या बी–86, बी–87, बी–88 एवं बी–89	1637.94	4.5	4.5	4.5	4.5	भवन विनियम, 2020 अनुसार

6. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों के पुनर्गठन के पश्चात् कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण के पुनर्गठन हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समित द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 18.10.2022 का अवलोकन किया गया, जिसमें प्रचलित भवन विनियम के बिन्दु सं. 10.7 (x) पर निम्न प्रवधान रखे जाने हेतु अंकित किया गया हैः– ***"दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर अग्र सैटबेक योजना अनुसार/मूल भूखण्ड एवं अन्य सैटबेक मूल भूखण्ड अथवा पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार जो भी अधिक हो रखे जाने होंगे।"***

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 01 से 04 व 06 से 07 को मान्य करते हुये, भूखण्ड संख्या बी–86, बी–87, बी–88 व बी–89 के पुनर्गठित एकल भूखण्ड का मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टों को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **पूर्व में जारी पट्टों हेतु कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया नहीं होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्राप्त गूगल अनुसार प्रस्तावित भूखण्डों के एक भाग में निर्माण अवस्थित हैं। उक्त के क्रम में जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार पुर्नगठन शुल्क लिया जावे।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड पर बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 05 पर प्रस्तावित सैटबेक्स को अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
6. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
7. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
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 जावे।**
9. **प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–03 (354/28.05.2024)

विषयः– मैसर्स रामचन्द्र इन्फ्रा डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री विजय कुमार सैनी द्वारा ग्राम तेजावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 820/15 रकबा 0.1798 हैक्ट. ख.नं. 822/14 रकबा 0.3180 हैक्ट. ख.नं. 824/27 रकबा 0.28 हैक्ट. ख.नं. 823/27 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 28 रकबा 0.15 हैक्ट. ख.नं. 28/2 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 29/1 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 30/1 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 28/1 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 31/1 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.नं. 32/1 रकबा 0.10 हैक्ट. ख.नं. 30/2 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 31/2 रकबा 0.02 हैक्ट. कुल किता 13 कुल रकबा 1.3478 हैक्ट. पर आवासीय योजना "उन्नति एनक्लेव" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स रामचन्द्र इन्फ्रा डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री विजय कुमार सैनी।	**38**
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम तेजावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 820/15 रकबा 0.1798 हैक्ट. ख.नं. 822/14 रकबा 0.3180 हैक्ट. ख.नं. 824/27 रकबा 0.28 हैक्ट. ख.नं. 823/27 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 28 रकबा 0.15 हैक्ट. ख.नं. 28/2 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 29/1 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 30/1 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 28/1 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 31/1 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.नं. 32/1 रकबा 0.10 हैक्ट. ख.नं. 30/2 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 31/2 रकबा 0.02 हैक्ट. कुल किता	–

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

			रकबा 1.3478 हैक्ट.			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			820/15	0.1798	बारानी ए	
			822/14	0.318	बारानी ए	
			824/27	0.28	बारानी ए	
			823/27	0.11	बारानी ए	
			28	0.15	बारानी ए	
			28/2	0.03	बारानी ए	
			29/1	0.03	बारानी ए	
			30/1	0.02	चाही 1	
			28/1	0.06	बारानी ए	
			31/1	0.04	चाही 1	
			32/1	0.1	चाही 1 जाव 1	
			30/2	0.01	चाही 1	
			31/2	0.02	चाही 1	
			किता 13	**1.3478 हैक्ट.**		
			820/15	0.1798	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			822/14	0.318		
			824/27	0.28		
			823/27	0.11		
			28	0.15		
			28/2	0.03		
			29/1	0.03		
			30/1	0.02		
			28/1	0.06		
			31/1	0.04		
			32/1	0.1		
			30/2	0.01		
			31/2	0.02		
			किता 13	**1.3478 हैक्ट.**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम तेजावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 820/15 रकबा 0.1798 हैक्ट. ख.नं. 822/14 रकबा 0.3180 हैक्ट. ख.नं. 824/27 रकबा 0.28 हैक्ट. ख.नं. 823/27 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 28 रकबा 0.15 हैक्ट. ख.नं. 28/2 रकबा 0. 03 हैक्ट. ख.नं. 29/1 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 30/1 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 28/1 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 31/1 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.नं. 32/1 रकबा 0.10 हैक्ट. ख.नं. 30/2 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 31/2 रकबा 0.02 हैक्ट. कुल किता 13 कुल रकबा 1.3478 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 09.11.2023 को मैसर्स रामचन्द्र इन्फ्रा डवलपर्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री विजय कुमार सैनी के पक्ष में पारित किया गया।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड 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 **"उन्नति एनक्लेव"** (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		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का			–

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग	आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 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–16 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित 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 को Existing gravel/BT सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका आर.ओ. डब्ल्यू. 12 मीटर है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 220 केवी एचटी लाईन से प्रभावित है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

26. **जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (135/सी)**

ले–आउट मानचित्र अनुसार प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (135/सी)

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1.	आवासीय	6127.13	47.70
2.	खुर्दरा व्यवसायिक	256.92	2.00
	कुल क्षेत्रफल (1 से 2) योग	**6384.05**	**49.70**
3	पार्क	659.59	5.13
4	ठोक कचरा प्रबन्धन	50.00	0.39
5	मोबाईल टॉवर	20.	0.16
6	जन सुविधा क्षेत्र	10.00	0.08
7	हाईटेन्शन लाईन	1048.95	8.16
8	योजना सडक	4673.41	36.38
	कुल क्षेत्रफल (3 से 8)योग	**6461.95**	**50.30**
	योजना क्षेत्रफल (ए+बी)	**12846.00**	**100.00**
	लैंड लोस क्षेत्रफल	**632.00**	
	प्रस्तावित योजना की आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	**13478.00**	

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	6127.13	47.70
2.	खुर्दरा व्यवसायिक	246.92	1.92
	कुल क्षेत्रफल (1 से 2) योग	**6374.05**	**49.62**
3	पार्क	659.59	5.13
4	ठोक कचरा प्रबन्धन	50.00	0.39
5	मोबाईल टॉवर	20.	0.16
6	जन सुविधा क्षेत्र	10.00	0.08
7	हाईटेन्शन लाईन	1048.95	8.16
8	योजना सडक	4683.41	36.46
	कुल क्षेत्रफल (3 से 8)योग	**6461.95**	**50.38**
	योजना क्षेत्रफल (ए+बी)	**12846.00**	**100.00**
	लैंड लोस क्षेत्रफल	**632.00**	
	प्रस्तावित योजना की आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	**13478.00**	

ले–आउट मानचित्र अनुसार प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (135/सी)

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. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा</u>:**–पत्रावली के पैरा 61/एन पर दी गई है।

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

1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में किये गये खसरा सुपरईम्पोजिशन एवं जमाबंदी ... खसरा न. 822/14 की सीमा में भिन्नता दर्शित है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा ...

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

	कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	2. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि 132 केवी एचटी लाईन (27 मीटर सेफ्टी कोरीडोर) से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट एवं प्रस्तुत पीटी सर्वे अनुसार 220 केवी एचटी लाईन (35.00 मीटर सेफ्टी कोरीडोर) से प्रभावित है। उक्त एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को मौका स्थिति अनुसार योजना में प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	3. बिन्दु संख्या 02 को मान्य किये जाने की स्थिति में उक्त एचटी लाईन का अंकन पृथक से जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	4. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग खसरा नं. 1101 किस्म गै.मु.रास्ता ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपुरावाला में से उत्तर की ओर प्रस्तावित 18 मीटर सडक से उपलब्ध करवाया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक मौके पर 12 मीटर आर.ओ.डब्ल्यू. में उपलब्ध है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत सडक के 18 मीटर मार्गाधिकार से प्रभावित ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपुरावाला के खसरा नं. 1100, 1099, 1098, 1080, 1079, 1078, 1077 एवं ग्राम तेजावाला के खसरा नं. 29 व 795/39 की भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5. प्रश्नगत प्रकरण में योजना में प्रस्तावित पार्क व ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6. प्रकरण में दिनांक 11.12.2023 को आपत्ति दर्ज करवायी गयी थी। (78 से 79/सी) जोन की रिपोर्ट एवं संलग्न पत्र (85/सी) के अनुसार उक्त आपत्ति को आपत्तिकर्ता द्वारा दिनांक 28.02.2024 को वापस ले लिया गया। अतः उक्त आपत्ति को समिति द्वारा निस्तारित माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	7. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में पी.यू. हेतु प्रस्तावित भूमि की गणना फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड कुल क्षेत्रफल में भी कर ली गई है, एवं पृथक से योजना के कुल क्षेत्रफल में भी अंकित की गई है। जिसके फलस्वरूप योजना ले–आउट मानचित्र एवं संलग्न सीडी के अनुसार की गई क्षेत्रफल गणना में आंशिक परिवर्तन होता है। उक्त का संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8. नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 220 के.वी. एच.टी. लाईन का मार्गाधिकार 35 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। आवेदित भूमि 220 के. वी. एच.टी. लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है। आवेदक द्वारा योजना में 36.60 मीटर चौडे सेफ्टी कोरीडोर को नॉ–कन्ट्रक्शन जोन के रूप में आरक्षित करते हुए उक्त गलियारें के दोनों आरे 9–9 मीटर चौडी सडक प्रस्तावित की गई है। योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित 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।
	10. प्रस्तावित योजना मे 08 फुटकर व्यावसायिक दुकानें प्रस्तावित की गयी है। योजना में कुल भूखण्डों के आधार पर न्यूनतम 06 दुकानें होना आवश्यक है। अतः भूखण्ड के 18 मीटर सडक की तरफ प्रस्तावित 2 दुकानों की भूमि को पार्किंग/पार्थ–वें रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया 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। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "उन्नति एनक्लेव" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

RajKaj Ref
7639480

1. **प्रश्नगत प्रकरण में योजना में प्रस्तावित खसरों की जमाबंदी में दर्शित सीमा के अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन करने एवं उक्त का जोन में पदस्थापित सक्षम राजस्व अधिकारी से प्रमाणित करने के पश्चात् [illegible] की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

2. प्रकरण में मौका स्थिति अनुसार 220 केवी एचटी लाईन हेतु सेफ्टी कोरीडोर प्रस्तावित किया जावें। उक्त भाग मे नियमानुसार नो कन्सट्रक्शन जोन के पश्चात् 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। उक्त एचटी लाईन का पृथक से मास्टर प्लान में अंकन करवाया जावें।
3. योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के नो कन्सट्रक्शन जोन की भूमि पर आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि को पहुॅच मार्ग खसरा नं. 1101 किस्म गै.मु.रास्ता ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपुरावाला में से उत्तर की ओर प्रस्तावित 18 मीटर सडक से उपलब्ध करवाया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक मौके पर 12 मीटर आर.ओ. डब्ल्यू में उपलब्ध है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत सडक के 18 मीटर मार्गाधिकार से प्रभावित ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपुरावाला के खसरा नं. 1100, 1099, 1098, 1080, 1079, 1078, 1077 एवं ग्राम तेजावाला के खसरा नं. 29 व 795/39 की भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त सडक मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त के अतिरिक्त उक्त 18 मीटर सडक से प्रभावित ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपुरावाला के खसरा नं. 1100, 1099, 1098, 1080, 1079, 1078, 1077 एवं ग्राम तेजावाला के खसरा नं. 29 व 795/39 की भूमि का निःशुल्क समर्पण प्राप्त किया जावे तथा उक्त भूमि का राजस्व रिकॉर्ड में सडक हेतु भूमि दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. योजना में प्रस्तावित पार्क व ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को नियमित आकार में रखा 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 जावें।
7. प्रश्नगत योजना में पर्याप्त पार्किंग हेतु फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड सं. 01 व 08 को विलोपित करते हुए उक्त के स्थान पर 1.5 मीटर पाथ–वे तथा शेष भूमि पार्किंग हेतु प्रस्तावित की जावें।
8. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–04 (354/28.05.2024)</u>

विषयः– जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना यूनिक सिटी–प्रथम (ब्लॉक–एक्स) के ले–आउट में संशोधन करने बाबत्।	जोन–11

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

1 **90बीः–** ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 51, 52, 53, 54, 58 से 69, 84, 89, 88, 87, 78, 127, 128, 129, 132 से 141, 172, 173, 171, 170, 196, 197, 198 कुल किता 41 कुल रकबा 11.10 हेक्ट. एंव ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 748, 749, 756 से 765, 770 से 773, 773/1, 774 से 776, 778, 781, 774/1 कुल किता 23 कुल रकबा 7.5215 हेक्ट. भूमि इस प्रकार कुल किता 64 कुल रकबा 18.6215 हेक्ट. भूमि का 90बी आवासीय हेतु आदेश दिनांक 10.05.2006 व 26.07.2007 किया गया है।

2 **नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः–** आवेदित भूमि ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 51, 52, 53, 54, 58 से 69, 84, 89, 88, 87, 78, 127, 128, 129, 132 से 141, 172, 173, 171, 170, 196, 197, 198 कुल किता 41 कुल रकबा 11.10 हेक्ट. एंव ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 748, 749, 756 से 765, 770 से 773, 773/1, 774 से 776, 778, 781, 774/1 कुल किता 23 कुल रकबा 7.5215 हेक्ट. भूमि इस प्रकार कुल किता 64 कुल रकबा 18.6215 हेक्ट. भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनांक 10.05.2006 व 26.07.2007 किया गया है। जिसका नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है।

3 उक्त भूमि पर सृजित योजना "यूनिक सिटी–प्रथम ब्लॉक–एक्स व वाई का मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय बीपीसी–एलपी की 194वीं बैंठक दिनांक 23.05.2013 में किया गया है तत्पश्चात योजना के ब्लॉक–वाई में आंशिक संशोधन करते हुए बीपीसी–एलपी की बैंठक (328/30.01.2022) एजेण्डा 24 को कुल क्षेत्रफल 1,86,215 वर्गमीटर का संशोधित मानचित्र अनुमोदित किया गया। जिसके क्षेत्रफल की गणना क्षेत्रफल विश्लेषण उक्त एजेण्डा के बिन्दु संख्या 13 पर अंकित है।

4 प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2023-24/103113/Raj Kaj-06017 द्वारा ग्राम बालमुकुन्दपुरा उर्फ नाड़ा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 323 रकबा 0.32 हैक्ट. ख.नं. 347 रकबा 0.29 हैक्ट. ख.नं. [illegible] रकबा [illegible] हैक्ट. ख.नं. 349 रकबा 0.52 हैक्ट. ख.नं. 350 रकबा 0.33 हैक्ट. ख.नं. 351 रकबा 0.26 हैक्ट. ख.नं. 352 रकबा 0.56 हैक्ट. [illegible] 354 रकबा 0.38 हैक्ट. ख.नं. 355 रकबा 0.40 हैक्ट. ख.नं. 356 रकबा 0.80 हैक्ट. ख.नं. [illegible] रकबा 0.40 [illegible] रकबा 0.21 हैक्ट. ख.नं. 361 रकबा 0.16 हैक्ट., ख.नं. 362 रकबा 0.79 हैक्ट. ख.नं. 324/1 [illegible] ख.नं. 324/391 रकबा 0.20 हैक्ट. ख.नं. 337/1 रकबा 0.95 हैक्ट. ख.नं. 338 रकबा 0.81 हैक्ट. ख.नं. [illegible] 0.76 हैक्ट.,

RajKaj Ref 7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

ख.नं. 340/1 रकबा 0.93 हैक्ट. ख.नं. 345 रकबा 0.48 हैक्ट. ख.नं. 346 रकबा 0.43 हैक्ट. ख.नं. 353 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 353/398 रकबा 0.10 हैक्ट. कुल किता 24 कुल रकबा 10.51 हेक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजन हेतु आवेदन किया गया है।

5 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र एंव संलग्न दस्तावेजों (शपथ पत्र एंव मानचित्र) अनुसार उक्त आवेदित खसरों को 12 मीटर का पहुच मार्ग उपलब्ध नही होने के कारण उक्त 90ए सम्परिवर्तन हेतु आवेदित खसरों से लगती हुई जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी योजना यूनिक सिटी–प्रथम ब्लॉक–एक्स में स्थित पार्क मे से 12 मीटर रास्ते हेतु सड़क प्रस्तावित की गई है एंव 12 मीटर सड़क में आने वाली पार्क की भूमि को उक्त अनुमोदित योजना के ब्लॉक–एक्स में से ही भूखण्ड संख्या बी–278 के क्षेत्रफल 290.96 वर्गमीटर को पार्क हेतु 219.50 वर्गमीटर एंव 3 मीटर सडक हेतु 71.46 वर्गमीटर में प्रतिस्थापित कर प्रस्तावित की गई है। जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा (अनुमोदित योजना मानचित्र यूनिक सिटी–प्रथम ब्लॉक–एक्स व वाई एंव 90ए सम्परिवर्तन हेतु आवेदित खसरों के विकासकर्ता एक ही है) दिनांक 15.05.2024 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र (पृष्ठ संख्या 121/सी) के साथ संलग्न नॉन ज्युडिशियल स्टाम्प पेपर पर सहमति एंव शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रस्तुत आवेदन पत्र व सहमति एवं शपथ पत्र के आधार पर प्रकरण में 90ए की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है एंव यूनिक सिटी–प्रथम के ब्लॉक–एक्स में 12 मीटर सड़क प्रस्तावित की जाकर अनुमोदित मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। यूनिक सिटी–प्रथम के योजना मानिचत्र में संशोधन हेतु उपरोक्त वर्णित भूखण्ड एंव सड़क व पार्क के अतिरिक्त समस्त योजना को यथावत रखा गया है।

6 आवेदक द्वारा उक्त योजना में संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या बी–278 का बैचान नही किये जाने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार आवेदनकर्ता द्वारा योजना संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का बैचार/आवंटन किसी भी व्यक्ति कम्पनी को नही किया गया है। (पृष्ठ संख्या ...../सी)

7 आवेदक से प्राप्त पत्र एंव शपथ पत्र जिसमें विकासकर्ता एंव खातेदारों के हस्ताक्षर है। दोनो यूनिक सिटी–प्रथम (ब्लॉक–एक्स व वाई) तथा 90ए हेतु आवेदित यूनिक सिटी विस्तार के विकासकर्ता (यूनिक मधुबन होम्स प्रा.लि.) एक ही है। (प्रति संलग्न 123/सी)

8 आवेदित योजना क्षेत्रफल 1,86,215 वर्गमीटर को दो भागो यूनिक सिटी ब्लॉक–एक्स व यूनिक सिटी ब्लॉक–वाई के नक्शे जारी कर एक ही योजना अनुमोदित की गई है। (पृष्ठ 125/सी)

9 आवेदक द्वारा उक्त योजना हेतु रेरा में रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नही होने बाबत रैरा के पत्र क्रमांक 385 दिनांक 13.12. 2017 प्रस्तुत किया है के अनुसार **"(रेगुलेशन एण्ड डवलपमेन्ट) नियम, 2017 के नियम 4 में दिये गये स्पष्टीकरण (VI) के अनुसार जहॉं सक्षम प्राधिकारी/स्थानीय निकाय द्वारा टॉउनशिप स्कीम के अंतर्गत पट्टे जारी किये जा रहे है, उनको Ongoing प्रोजेक्टस के रूप में पंजीयन की आवश्यकता से छूट प्रदान की गयी है।" चूंकि उक्त प्रोजक्ट बाबत सक्षम प्राधिकारी, स्थानीय निकाय द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में दिनांक 14. अक्टूबर, 2016 को कैम्प आयोजित कर लीजडीड जारी की जा रही है। अतः उक्त प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में स्पष्ट है कि UNIQUE MADHUBAN HOMES PVT. LTD. के UNIQUE CITY PHASE-1 जयपुर के Ongoing के रूप में पंजीयन की आवश्यकता नही है।**

10 **पहुच मार्ग** :–पैरा 38/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट उपलब्ध है तथा आवासीय योजना यूनिक सिटी–प्रथम जिसका संशोधन दिनांक 30.11.2022 को किया गया है अनुमोदित की जा चुकी है। अनुमोदित मानचित्र में दर्शाये अनुसार पहुंच मार्ग उपलब्ध है।

11 **क्षेत्रफल का विश्लेषण**:–पूर्व मे बीपीसी–एलपी की बैठक में दिनांक 30.11.2022 में अनुमोदित मानचित्र के क्षेत्रफल एंव प्रस्तावित संशोधन पश्चात योजना के क्षेत्रफल की गणना पृष्ठ 119/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानिचत्र का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

क. सं.			अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल गणना व. मी.			प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र क्षेत्रफल गणना व.मी.		
	भू–उपयोग		क्षेत्रफल	प्रतिशत		क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1.	आवासीय	भूखण्ड	87,874.03	47.66	53.98	87,583.07	47.03	53.36
		ग्रुप हॉउसिंग	11,776.81	6.32		11,776.81	6.32	
2.	व्यवसायिक	फुटकर	3,750.46	2.01	5.80	3,750.46	2.01	5.80
		व्यवसायिक	7,057.33	3.79		7,057.33	3.79	
3.	सड़क		59,762.80	–	32.09	59,882.96 सड़क का बढा हुआ परिवर्तन क्षेत्रफल	–	32.16
4.	सुविधा क्षेत्र व पार्क	सुविधा क्षेत्र	3,777.20	2.03	7.72	3,777.20	2.03	8.68
		पार्क	12,216.37	5.69		12,387.17 पार्क का बढा हुआ परिवर्तन क्षेत्रफल	6.65	
	कुल योग		1,86,215.00		100.00	1,86,215.00		[illegible]

RajRaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

<u>**जोन के प्रस्तावः–**</u>

i. उक्त अनुमोदित योजना यूनिक सिटी–प्रथम ब्लॉक–एक्स व वाई (एजेण्डा के बि[illegible] हेतु [illegible]न

आवेदित भूमि (एजेण्डा के बिन्दु संख्या 4) के विकासकर्ता एक ही है तथा विकासकर्ता एवं 90ए संपरिवर्तन हेतु नवीन आवेदित भूमि के खातेदारों द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रार्थना पत्र एंव सहमति के अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र में संशोधन का निर्णय बीपीसी–एलपी में लिया जाना प्रस्तावित है।

ii. आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि यूनिक सिटी–प्रथम (ब्लॉक–एक्स व वाई) का ही विस्तार है। 90ए संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि का प्रयोजन आवासीय होने के कारण न्यूनतम 12 मीटर मार्गाधिकार उपलब्ध होने पर 90ए की कार्यवाही की जा सकती है। अतः बीपीसी–एलपी में यूनिक सिटी–प्रथम मानचित्र में संशोधन किये जाने पर 90ए संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि हेतु आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए संपरिवर्तन की कार्यवाही नियमानुसार की जा सकेगी।

iii. आवेदित भूमि यूनिक सिटी–प्रथम का विस्तार योजना है। अनुमोदित योजना एंव 90ए हेतु आवेदित भूमि दोनो का ही भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025 एंव जोनल विकास योजना में यू–2 HIZ दर्शित है।

iv. जिसके पहुंच मार्ग हेतु यूनिक सिटी–प्रथम के ब्लॉक–एक्स के मानचित्र में दर्शित पार्क की भूमि में से 12 मीटर सड़क उपलब्ध कराने हेतु पार्क की भूमि 48.69 वर्गमीटर को सड़क में दर्शाया गया है एंव ब्लॉक–एक्स के भूखण्ड संख्या बी–278 क्षेत्रफल 290.96 वर्गमीटर को पार्क हेतु 219.50 वर्गमीटर एंव 3 मीटर सडक हेतु 71.46 वर्गमीटर भूमि को प्रस्तावित किया गया है। जाकर यूनिक सिटी–प्रथम के योजना मानिचत्र के ब्लॉक एक्स में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।

v. योजना मानचित्र में विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल पूर्व में अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल से कम प्राप्त होता है तथा पार्क सड़क के क्षेत्रफल में पूर्व में अनुमोदित योजना से अधिक प्राप्त होता है। अतः पूर्व में अनुमोदित योजना एंव प्रस्तावित संशोधित योजना क्षेत्रफल की विक्रय योग्य क्षेत्रफल पार्क व सड़क क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रस्तावित योजना मानिचत्र संशोधित किये जाने पर अनुमोदित योजना पर कोई विपरीत प्रभाव नही होगा। यूनिक सिटी–प्रथम के योजना मानिचत्र में संशोधन हेतु उपरोक्त वर्णित भूखण्ड एंव सड़क व पार्क के अतिरिक्त समस्त योजना को यथावत रखा गया है। अतः योजना में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।

vi. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में यूनिक सिटी–प्रथम ब्लॉक एक्स व वाई के विकासकर्ता यूनिक मधुबन होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक विभिषेक पाल सिंह पता :–बी–68, यश पथ, तिलक नगर, जयपुर की ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 51, 52, 53, 54, 58 से 69, 84, 89, 88, 87, 78, 127, 128, 129, 132 से 141, 172, 173, 171, 170, 196, 197, 198 कुल किता 41 कुल रकबा 11.10 हेक्ट. एंव ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 748, 749, 756 से 765, 770 से 773, 773/1, 774 से 776, 778, 781, 774/1 कुल किता 23 कुल रकबा 7.5215 हेक्ट. भूमि इस प्रकार कुल किता 64 कुल रकबा 18.6215 हेक्ट. भूमि का 90बी आवासीय हेतु आदेश दिनांक 10.05.2006 व 26.07.2007 को मैसर्स पिन्चा होम बिल्डर्स प्रा.लि., मैसर्स सिद्वा पी.एस.आई.डी.एल. टाउनशिप प्रा.लि., मैसर्स आर.डी.बी. रियल्टी प्रा.लि. जरिये हस्ताक्षरार्थ श्री अभिषेक पाल सिंह के पक्ष में जारी किया गया था। जरिये रजिस्टर्ड विकासकर्ता यूनिक मधुबन होम्स प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक विभिषेक पाल सिंह द्वारा निजी खातेदारी की जविप्रा से अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी–प्रथम (ब्लॉक–एक्स) के ले–आउट प्लान में संशोधन करने हेतु संशोधित योजना मानिचत्र प्रस्तुत किया है। आवदेक कर्ता द्वारा उपरोक्त के क्रम में वर्ष–2014 के एग्रीमेंट की प्रति संलग्न की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा केवल पूर्व में अनुमोदित योजना के पार्क की भूमि में से 12 मीटर सडक हेतु भूमि प्रस्तावित करते हुए उक्त योजना के भूखण्ड ब–278 को पार्क एवं आवासीय व पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन में प्रस्तावित करते हुए संशोधन चाहा गया है, जिससे की विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत योजना से स्वयं की अन्य भूमि को पहुँच उपलब्ध करवाते हुए योजना अनुमोदित करवा सके। भूखण्ड ब–278 की भूमि का क्षेत्रफल 290.96 वर्गमीटर है तथा पार्क की भूमि जो कि 12 मीटर सडक में प्रस्तावित की जा रही है, का क्षेत्रफल 48.69 वर्गमीटर है। उक्त दोनो भूमि नॉन विक्रय योग्य क्षेत्रफल का भाग प्रस्तावित की जा रही है। अतः उपरोक्त संशोधन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा रेरा द्वारा जारी पत्र क्रमांक 385 दिनांक 13.12.2017 को प्रस्तुत किया गया है। उक्त पत्र में ***"(रेगुलेशन एण्ड डवलपमेन्ट) नियम, 2017 के नियम 4 में दिये गये स्पष्टीकरण (VI) के अनुसार जहाँ सक्षम प्राधिकारी/स्थानीय निकाय द्वारा टॉउनशिप स्कीम के अंतर्गत पट्टे जारी किये जा रहे है, उनको Ongoing प्रोजेक्टस के रूप में पंजीयन की आवश्यकता से छूट प्रदान की गयी है।" चूंकि उक्त प्रोजक्ट बाबत सक्षम प्राधिकारी, स्थानीय निकाय द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में दिनांक 14. अक्टूबर, 2016 को कैम्प आयोजित कर लीजडीड जारी की जा रही है। अतः उक्त प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में स्पष्ट है कि UNIQUE MADHUBAN HOMES PVT. LTD. के UNIQUE CITY PHASE-1 जयपुर के Ongoing के रूप में पंजीयन की आवश्यकता नही है।"*** का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित योजना रेरा द्वारा पंजीकृत नहीं है। जिसके क्रम में संशोधन हेतु प्रकरण में 2/3 भूखण्डधारियों की सहमति की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। किन्तु प्रकरण में [illegible] आमंत्रित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार योजना यूनिक सिटी में संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड ब–278 का बेचान नहीं किये [illegible] के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी नहीं किये [illegible] संबंध में एव उक्त भूखण्ड जविप्रा द्वारा रहन में नहीं रखा गया है, की सुनिश्चितता जोन द्वारा की [illegible]

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत योजना के साथ लगती हुई भूमि के धारा 90ए के संपरिवर्तन के आदेश की कार्यवाही के संबंध में उल्लेख किया गय है एवं उक्त के क्रम में मानचित्र संलग्न किया गया है। अतः उक्त बिन्दु के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
समिति का निर्णयः— समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी—प्रथम ब्लॉक एक्स व वाई में प्रस्तावित पार्क की भूमि में से 12 मीटर सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त योजना के भूखण्ड ब—278 को पार्क एवं आवासीय व पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन में प्रस्तावित करते हुए संशोधन चाहा गया है। उक्त योजना वर्ष—2013 के अनुमोदित है एवं उक्त समय रेरा लागू नहीं होने के क्रम में उक्त योजना रेरा रजिस्टड नहीं है। भूखण्ड ब—278 का बेचान नहीं किये जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान में उक्त योजना के विकास के पेटे रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्ड को रहन मुक्त नहीं करवाया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी—प्रथम ब्लॉक एक्स व वाई में प्रस्तावित पार्क की भूमि जो कि 12 मीटर सडक में प्रस्तावित की जा रही है, का क्षेत्रफल 48.69 वर्गमीटर है। आवेदक द्वारा उक्त के एवज में पार्क की भूमि के साथ लगते हुए भूखण्ड ब—278 की भूमि (क्षेत्रफल 290.96 वर्गमीटर) को पार्क तथा आवासीय व पार्क के मध्य प्रस्तावित होने वाली 3 मीटर लेन में प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त संशोधन से प्रकरण में किसी प्रकार से नॉन विक्रय क्षेत्रफल में कमी नहीं हो रही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी—प्रथम ब्लॉक एक्स व वाई में निम्नलिखित शर्तो के साथ केवल पूर्व में अनुमोदित योजना के पार्क की भूमि में से 12 मीटर सडक हेतु भूमि प्रस्तावित करते हुए उक्त योजना के भूखण्ड ब—278 को पार्क एवं आवासीय व पार्क के मध्य प्रस्तावित होने वाली 3 मीटर लेन के संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः— 1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी—प्रथम ब्लॉक एक्स व वाई पर होने वाले सभी आंतरिक विकास कार्य हेतु मौका स्थिति की रिपोर्ट प्राप्त की जावें एवं सभी आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन के क्रम में 7 दिवस हेतु दो राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के लिए विज्ञप्ति जारी की जावें। उक्त विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव के पूर्ण नियमानुसार निस्तारण के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 3. आवेदक से वर्ष—2014 में जारी एग्रीमेंट के क्रम में वर्तमान में उक्त एग्रीमेंट मान्य है अथवा नहीं के संबंध में आवेदक से स्थिति स्पष्ट करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 4. प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्याः—05 (354/28.05.2024)

विषयः— श्री गार्गी बिल्डहोम प्रा.लि. पंजीकृत कार्यालय ए. बी.—350, निर्माण नगर, अजमेर रोड जयपुर जरिये डायरेक्टर श्री श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 763 रकबा 1.89 हेक्ट किता 1 कुल रकबा 1.89 हैक्ट में से 13895 वर्गमीटर पर आवासीय योजना "समृद्धि रेजीडेन्सी" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री गार्गी बिल्डहोम प्रा.लि. पंजीकृत कार्यालय ए. बी. — 350, निर्माण नगर, अजमेर रोड जयपुर जरिये डायरेक्टर श्री श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 763 रकबा 1.89 हेक्ट किता 1 कुल रकबा 1.89 हैक्ट में से 13895 वर्गमीटर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			763	1.89 हैक्ट	गै.मु.	—
		90बी पश्चात्	763	1.89 हैक्ट	आवासीय प्रयोजनार्थ	—

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 763 रकबा 1.89 हेक्ट किता 1 कुल रकबा 1.89 हैक्ट में से 14210.36 वर्गमीटर भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ धारा 90बी का आदेश दिनांक 11.11.2009 को नानगराम, मंगलाराम पुत्रान रणजीत के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् श्री नानगराम, मंगलाराम पुत्रान रणजीत द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 763 रकबा 1.89 हैक्ट किता 1 कुल रकबा 1.89 हैक्ट भूमि जरियेर जिस्टर्ड विकय पत्र कमांक 2010399002951 दिनांक 29.7.2010 से श्री गार्गी बिल्डहोम प्रा. लि. पंजीकृत कार्यालय ए.बी.–350, निर्माण नगर, अजमेर रोड, जयपुर जरिये डायरेक्टर श्री श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा, निवासी ग्राम असरपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर को विकय कर दी गई है। ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 763 रकबा 1.89 हेक्ट. किता 1 कुल रकबा 1.89 हैक्ट में से 4689.64 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से मैसर्स रिद्धि सिद्धी एन्टरप्राइजेज जरिये भागीदार श्री मुकेश यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव को विक्रय कर दी गई है। शेष भूमि 14210.36 वर्गमीटर भूमि को प्रार्थी द्वारा उक्त योजना हेतु आवेदन किया है।	–
7.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजन	–
8.	आवेदित उपयोग	सामान्य आवासीय योजना	–
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
11.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
12.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
13.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है।	–
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है।	–
15.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है जो आंशिक भिन्न 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 सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार प्रकण्रा में दिनांक 11.11.2009 में आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) हेतु 90बी के आदेश जारी किये जा चुके है अत: 90बी के आदेश अनुसार आवासीय भू–उपयोग गतिविधि अनुज्ञेय 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 [illegible]	–

RajKaj Ref 7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

22.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	विकास योजना की 60 मीटर सडक से लगती हुई प्रार्थी की ले–आउट हेतु आवेदित भूमि तक आवेदक की स्वयं की भूमि में से 9 मीटर बी0टी0 सडक निर्मित है। प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर 9 मीटर निर्मित सडक के साथ 3 मीटर भूमि रास्ते हेतु समर्पित कर कुल 12 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
23.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
24.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
25.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
26.	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			
27.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
28.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (69/सी)**		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत
1	आवासीय	8412.24	59.939
2	इन्फॉर्मल	282.81	2.015
	योग	8695.05	61.954
3	कचरा निस्तारण केन्द्र	50.00	0.357
4	मोबाईल टावर 1	10.00	0.071
	मोबाईल टावर 2	10.00	0.071
	पीयू	10.00	0.071
5	पार्क	706.12	5.031
6	योजना सडक	4553.53	38.046
	योग	**5339.53**	**38.046**
	कुल क्षेत्रफल	**14034.70**	**100.00**
	कब्जे से बाहर की भूमि	**75.00**	
	योजना का कुल क्षेत्रफल	**14109.70**	
मास्टर प्लान की 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित एरिया		**100.66**	
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	**14210.36**	

29.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
30.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
31.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
32.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
34.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः**</u>–पत्रावली के पैरा /एन पेज पर दी गई है।		
35.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः**</u> 1. प्रकरण में धारा 90बी के आदेश आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) हेतु दिनांक 11.11.2009 को 1.89 ... भूमि ... जारी की गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार 90बी की गई कुल भूमि क्षेत्रफल 1.89 हैक्टे. में से क्षेत्रफल 2... वर्गमीटर भूमि		

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100015 दिनांक 02.01.2024 एवं क्षेत्रफल 2353.23 वर्गमीटर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100016 दिनांक 02.01.2024 से मैसर्स रिद्वि सिद्धी एन्टरप्राइजेज जरिये भागीदार श्री मुकेश यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव को विक्रय कर दी गई है। शेष भूमि 14210.36 वर्गमीटर भूमि पर आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में पट्टा जारी नही है। उपरोक्त के अतिरिक्त प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति एवं मांग पत्र जारी होने के संबंध में दस्तावेज संलग्न है। जोन द्वारा उक्त मांग पत्र पर आवेदक द्वारा राशि जमा करवाई जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः यदि प्रश्नगत प्रकरण में मांग पत्र जारी है तो कमिटमेंट मानते हुए प्रश्नगत भूमि पर उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत भूमि का आवेदक द्वारा बिन्दु सं. 01 अनुसार तीन भागों में विभाजित कर एक भाग में आवेदन किया गया है तथा दो भाग का अन्य खातेदारों को बेचान किये जाने का उल्लेख है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में कमिटमेंट नहीं होने की स्थिति में उपविभाजन शुल्क लिये जाने अथवा नहीं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में (ग्रुप हाउसिंग) धारा 90बी आदेश दिनांक 11.11.2009 को 1.89 हैक्ट. की गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार 90बी की गई कुल भूमि क्षेत्रफल 1.89 हैक्ट. में से क्षेत्रफल 2336.41 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100015 दिनांक 02.01.2024 एवं क्षेत्रफल 2353.23 वर्गमीटर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100016 दिनांक 02.01.2024 से मैसर्स रिद्वि सिद्धी एन्टरप्राइजेज जरिये भागीदार श्री मुकेश यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव को विक्रय कर दी गई है। शेष भूमि 14210.36 वर्गमीटर भूमि पर आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर डवलमेन्ट प्लान – 2025 एंव जोनल विकास योजना –10 में उक्त भूमि का भू–उपयोग व्यवसायिक एंव आंशिक आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे के स्थान पर आवासीय योजना प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया है। अतः प्रश्नगत भूमि को कमिटमेंट मानते हुए आवासीय योजना अनुमोदन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में दिनांक 11.11.2009 को जारी किये 90बी आदेश क्षेत्रफल 1.89 हैक्ट. के जारी किये गये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार 90बी की गई कुल भूमि क्षेत्रफल 1.89 हैक्ट. में से क्षेत्रफल 2336.41 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100015 दिनांक 02.01.2024 एवं क्षेत्रफल 2353.23 वर्गमीटर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100016 दिनांक 02.01.2024 से मैसर्स रिद्वि सिद्धी एन्टरप्राइजेज जरिये भागीदार श्री मुकेश यादव पुत्र श्री गोपाल लाल यादव को विक्रय कर दी गई है। शेष भूमि 14210.36 वर्गमीटर भूमि पर आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। चुंकि प्रकरण में मूल 90बी आदेश में अंकित सम्पूर्ण भूमि के अनुमोदन हेतु आवेदन नहीं किया गया है। अतः प्रकरण में 70 : 30 का अनुपात 90बी आदेश में अंकित भूमि क्षेत्रफल 1.89 हैक्ट अथवा आवेदक की वर्तमान में आवेदित भूमि क्षेत्रफल 1.421 हैक्ट. के अनुसार रखा जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक की स्वयं की भूमि में से 9.00 मीटर बी.टी. सड़क निर्मित है। प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर 90बी शुद्वा खसरा नं. 763 रकबा 1.89 हेक्ट में से क्षेत्रफल 2336.41 वर्गमीटर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.01.2024 में से 199.91 वर्गमीटर भूमि एंव 90बी शुद्वा खसरा नं. 763 रकबा 1.89 हेक्ट में से क्षेत्रफल 2353.23 वर्गमीटर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.01.2024 में से 145.34 वर्गमीटर भूमि 12 मीटर सड़क हेतु जविप्रा को निःशुल्क समर्पित की गई है तथा ले–आउट प्लान मानचित्र में 12 मीटर सड़क को दर्शाया गया है। जिससे प्रस्तावित ले–आउट प्लान की भूमि को 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रकरण में उक्त सडक हेतु समर्पित भूमि को जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है जो आंशिक भिन्न दर्शित है। मौके पर उक्त सडक निर्मित है तथा उक्त सडक पर कमिटमेंट है। अतः सडक को मौका स्थिति/कमिटमेंट के अनुसार मान्य किया जाना उचित होगा तथा जोन द्वारा उक्त सडक को कमिटमेंट के परिपेक्ष्य में मास्टर प्लान पर अंकन किये जाने हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में 12 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 01 व 30 तक ही प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक योजना की पूर्वी सीमा तक निरन्तरता में 12 मीटर रखा जाना प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की कुछ भूमि कब्जे से बाहर होने का उल्लेख है। [illegible] ही योजना अनुमोदन किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा स्तर पर जारी यू.ओ.नोट [illegible] प्रस्तावित 3 मीटर लेन के क्षेत्रफल को 5 प्रतिशत पार्क क्षेत्रफल में [illegible] है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 [illegible]3:18:57 IST
Reason: Approved

12. प्रस्तावित योजना में मोबाईल टावर व ठोस कचरा प्रबंधन हेतु प्रस्तावित भूमि को एक ही भूखण्ड के रूप में दर्शाया गया है। अतः योजना में मोबाईल टावर व ठोस कचरा प्रबंधन को पृथक–पृथक से नियमानुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
13. 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।
14. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रकरण में (ग्रुप हाउसिंग) धारा 90बी आदेश दिनांक 11.11.2009 को 1.89 हैक्ट. की जारी की गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार 90बी की गई कुल भूमि क्षेत्रफल 1.89 हैक्ट. में से क्षेत्रफल 2336.41 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100015 दिनांक 02.01.2024 एवं क्षेत्रफल 2353.23 वर्गमीटर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रमांक 202403621100016 दिनांक 02.01.2024 से मैसर्स रिद्वि सिद्धी एन्टरप्राइजेज को विक्रय कर दी गई है। शेष भूमि 14210.36 वर्गमीटर भूमि पर आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्राप्त दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी आदेश जारी होने के पश्चात् आवेदक द्वारा सम्पूर्ण भूमि का आवासीय (गुप हाउसिंग) पट्टा जारी किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था। जिस पर विभागीय आदेश दिनांक 25.02.2009 एवं जेडएलसी में वर्णित शर्तो के अध्याधीन राज्य सरकार द्वारा शासकीय स्वीकृति एवं मांग पत्र जारी किया गया था किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में आज दिनांक तक कोई कार्यवाही नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा विक्रय किये गये दो भागों की भूमि हेतु क्रय किये गये आवेदकों द्वारा पृथक से पृथक–पृथक एकल भूखण्ड अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किये गये है। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में आवेदक द्वारा पूर्व में जारी धारा 90बी के आदेश के तहत् प्रश्नगत भूमि पर नवीन प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए योजना अनुमोदन करने हेतु निवेदन किया गया है, जिस पर जोन द्वारा पूर्व धारा 90बी होने के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही करते हुए नवीन जेडएलसी प्रस्तुत की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में धारा 90बी कन्वर्जन/पूर्व में किये गये कमिटमेंट को जोनल विकास योजना बनाते समय सम्मिलित किये जाने तथा जोनल विकास योजना में पूर्व कमिटमेंट को ओनर करने हेतु लिखा गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा पूर्व खसरें की बेचान की गई भूमि, मास्टर प्लान सडक से प्रभावित भूमि तथा कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष 14034.70 वर्गमीटर भूमि पर योजना प्रस्तावित करते हुए उक्त क्षेत्रफल के आधार पर 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है एवं उक्तानुसार ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है, जो कि लगभग 62.00 प्रतिशत हो रहा है। धारा 90बी आदेश में अंकित क्षेत्रफल यथा 1.89 हैक्ट में से कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि के आधार पर यदि बेचान की गई भूमि में से 12 मीटर सडक की भूमि हेतु भूमि को छोडते हुए विक्रय योग्य क्षेत्रफल की गणना की जाती है, तो उक्त स्थिति में आवेदक का कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल लगभग 64.00 प्रतिशत होता है। टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानुसार 2 हैक्ट. से कम की योजना 70 : 30 के अनुपात में अनुमोदित की जा सकती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी आदेश दिनांक 11.11.2009 को जारी होने के क्रम में उक्त प्रकरण को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुए धारा 90बी के आदेश में अंकित क्षेत्रफल की भूमि में से केवल कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए व जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक मौके पर निर्मित होने के क्रम में उक्त सडक के अलाईन्मेंट को कमिटमेंट मानते हुए तथा विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 05 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना " समृद्धि रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाया जावेगा।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक की स्वयं की भूमि में से 9.00 मीटर बी.टी. सड़क निर्मित है। प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर 90बी शुद्वा खसरा नं. 763 रकबा 1.89 हेक्ट में से क्षेत्रफल 2336.41 वर्गमीटर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.01.2024 में से 199.91 वर्गमीटर भूमि एंव 90बी शुद्वा खसरा नं. 763 रकबा 1.89 हेक्ट में से क्षेत्रफल 2353.23 वर्गमीटर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.01.2024 में से 145.34 वर्गमीटर भूमि 12 मीटर सड़क हेतु जविप्रा को निःशुल्क समर्पित की गई है तथा ले–आउट प्लान मानचित्र में 12 मीटर सड़क को दर्शाया गया है। उक्त सडक हेतु समर्पित भूमि को जविप्रा के नाम सडक हेतु दर्ज होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) हेतु जारी होने तथा प्रकरण को कमिटमेंट की श्रेणी में माने जाने एवं वर्तमान में आवदेक द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय योजना प्रस्तावित किये जाने के क्रम में प्रकरण [illegible] पूर्ण भूमि पर उपविभाजन शुल्क लिये जावें।
4. भूखण्ड सं. 01 व 30 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना की पूर्वी [illegible] जावें।

Signature valid
7639489
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

5. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा धारा 90बी के आदेश में अंकित क्षेत्रफल की भूमि में से कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि के अनुसार 5 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की 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 जावें।
7. योजना में मोबाईल टावर व ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को पृथक–पृथक से नियमानुसार क्षेत्रफल अनुसार प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (354/28.05.2024)</u>

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 बाबत्।	जोन–12

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

राजस्व ग्राम नींदड तहसील जयपुर में स्थित जविप्रा से अनुमोदित आवासीय परियोजना सनसिटी प्रथम व द्वितीय का कॉर्नर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 एकल पट्टा दिनांक 22.02.2012 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ की गई है।

प्रार्थी द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र पेश कर नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक 16.06.2023 के बिन्दु संख्या–4 में टाउनशिप पॉलिसी में व्यावसायिक के भूखण्ड के SCO/SCR के प्रावधान अनुसार उपविभाजन करने बाबत निवेदन किया गया।

जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय परियोजना सनसिटी व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 31048.00 व.मी. की जविप्रा से लीजडीड दिनांक 22.02.2012 को मैसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा. लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री विपिन बक्शी पुत्र श्री दीपक बक्शी के नाम से जारी की गई है।

मैसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट प्रा. लि. की बोर्ड बैठक द्वारा श्री मनोज नरेनिया को उक्त भूखण्ड के संबंध में कार्यवाही करने हेतु दिनांक 01.09.2023 को अधिकृत किया गया।

<u>मास्टर विकास योजना–2011:–</u> आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना – 2011 के अनुसार ग्रामीण है। प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सनसिटी प्रथम एण्ड द्वितीय का कॉर्नर व्यावसायिक भूखण्ड है।

<u>मास्टर विकास योजना–2025:–</u> आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना – 2025 अनुसार आवासीय है। प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय परियोजना सनसिटी प्रथम एण्ड द्वितीय का कॉर्नर व्यावसायिक भूखण्ड है।

<u>जोनल प्लान 12:–</u> आवेदित भूमि जोनल प्लान 12 मे स्थित है। जोनल प्लान 12 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय हैं। प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय परियोजना सनसिटी प्रथम एण्ड द्वितीय का कॉर्नर व्यावसायिक भूखण्ड है।

प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय परियोजना सनसिटी प्रथम एण्ड द्वितीय का कॉर्नर व्यावसायिक भूखण्ड है जिसको अनुमोदित योजना की 30 मीटर व 35 मीटर चौडी रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जो मौके पर बी टी रोड निर्मित है।

<u>क्षेत्रफल विश्लेषणः–</u> आवासीय योजना का मानचित्र पत्रावली के पृ.ठ संख्या 91/सी पर किए गए खसरा सुपर ईम्पोज के आधार पर ऐरिया विश्लेषण पृ.ठ 92/सी अनुसार निम्न प्रकार हैः–

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

क्र.सं	भू–उपयोग		क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1.	व्यावसायिक भूखण्ड	SCOs-(i) plot area (120.sq.mtr	5400.00	17.39
		SCOs -(ii) plot area (60.sq.mtr	3600.00	11.59
		SCOs -(iii) plot area (50.sq.mtr	100.00	00.33
		Shops- plot area (39.5.sq.mtr	3318.00	10.69
	total saleable area		12418.00	[illegible]
2.	कॉमन पार्किंग		9317.00	[illegible]
3.	पॉथवें/ऑपन एरिया		9313.00	[illegible]
	कुल एरिया		31048.00	[illegible]

RajKaj Ref 7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

जोन के प्रस्तावः—

1. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक 16.06.2023 के बिन्दु संख्या—4 में टाउनशिप पॉलिसी में व्यावसायिक के भूखण्ड के SCO/SCR के प्रावधान अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 30.00 प्रतिशत पार्किंग प्रस्तावित की गई है।
2. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार न्यूनतम 2 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु दिये जाने आदेश है, परन्तु चूंकि उक्त भूखण्ड सनसिटी फेज—प्रथम व द्वितीय परियोजना ले—आउट के अन्तर्गत अनुमोदित है । अतः आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र नही छोडा गया है।
3. उक्त एकल पट्टे के भिन्न—भिन्न मदों में जमा राशि को आवासीय योजना में वांछित लेय राशि के समान एवं भिन्न—भिन्न मदों में समायोजित किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना है।
4. आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड के भवन निर्माण स्वीकृति व किसी संस्था/व्यक्ति/विशेष को बेचान आज दिनांक तक बेचान नहीं किया गया है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

बीपीसी (एलपी) के विचारणीय बिन्दु :—

1. आवेदक द्वारा 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 आदेश प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत् जारी किया गया था। अतः उक्त प्रावधान के तहत् आवेदित ले—आउट के मान्य किया जाना है अथवा नहीं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. 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 अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में आवेदित भूखण्ड का पट्टा पूर्व में जारी किया जा चुका है। उक्त पट्टा जविप्रा को समर्पित किये जाने पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. नविवि के आदेश दिनांक 16.06.2023 के अनुसार अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्रफल SCO ही उपयोग में लाया जा सकता है। प्रस्तावित ले—आउट में 29.03 प्रतिशत क्षेत्रफल SCO हेतु प्रस्तावित किया गया है जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. नविवि के आदेश दिनांक 16.06.2023 के अनुसार नॉन वेहिकुलर मुवमेंट न्यूनतम 6 मीटर पाथ—वे के द्वारा किया जा सकता है जो कि 2 दुकानों के मध्य होना चाहिए। आवेदक द्वारा न्यूनतम 6 मीटर से विभिन्न चौडाई की पाथ—वे के द्वारा भूखण्डों/दुकानों को पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. नविवि के आदेश दिनांक 16.06.2023 अनुसार आवेदक द्वारा भूखण्डों/दुकानों को प्लेटफार्म पर प्रस्तावित किया जाना है। आवेदक द्वारा सडक सीमा से पार्किंग को + 150 mm तथा कॉम्पोजिट प्लैटफार्म + 300 mm पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त प्लैटफाम पर किसी प्रकार का वेहिकुलर मुवमेंट अनुज्ञेय नहीं किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 के अनुसार प्रश्नगत योजना में अधिकतम 40 प्रतिशत क्षेत्र पर भूखण्ड प्रस्तावित किये जा सकते है। जिसमें से न्यूनतम 10 प्रतिशत भूखण्ड छोटी दुकानों के रूप में प्रस्तावित किया जाना है। नियमानुसार छोटी दुकानों क्षेत्रफल 40 वर्गमीटर आवश्यक है तथा दुकानों के अधिकतम क्षेत्रफल 40 वर्गमीटर से 120 वर्गमीटर प्रस्तावित किया जा सकता है। आवेदक द्वारा छोटी दुकानों का क्षेत्रफल 39.5 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है, जो कि कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10.69 प्रतिशत है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा 50 वर्गमीटर की दो दुकानें, 60 वर्गमीटर की 60 दुकानें तथा 120 वर्गमीटर की 45 दुकानें प्रस्तावित की है। कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 40 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। विक्रय योग्य क्षेत्रफल नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदक द्वारा प्रस्तावित मानचित्र में नॉन विक्रय क्षेत्र में 30 प्रतिशत भूमि खुले क्षेत्र/ग्रीन क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। उक्त क्षेत्र को केवल भूखण्ड के चोराहे पर अल्प पार्क में देखा जा सकता है शेष भाग कहां स्थित है के संबंध में जोन द्वारा अवगत नहीं करवाया गया है। प्राप्त मानचित्र में नॉन वेहिकुलर पाथ—वे का क्षेत्रफल उपरोक्त क्षेत्र में गीना गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदक द्वारा भूखण्ड के उत्तरी भाग से 18 मीटर पार्किंग हेतु पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। किन्तु दक्षिण—पूर्वी ओर केवल 9 मीटर पैसेज से पार्किंग क्षेत्र तक पहुँच अंकित की गई है। नियमानुसार वैहिकुलर मुवमेंट हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुँच उपलब्ध होना आवश्यक है। अतः 9 मीटर पैसेज से पार्किंग क्षेत्र तक पहुँच के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 के अनुसार कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 30 प्रतिशत भाग पार्किंग हेतु आरक्षित रखा जाना आवश्यक है। उक्त आदेश में Two wheeler / Four wheeler [illegible] पार्किंग हेतु पृथक से प्रावधान अंकित नहीं है। चुंकि उक्त प्रकरण भवन मानचित्र से भी संबंधित है, अतः पार्किंग गणना प्रचलित भवन विनियम के अनुसार की जानी है अथवा नविवि के आदेश दिनांक 16.06.2023 के अनुसार की जानी है के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत योजना में चौराहे पर अल्प क्षेत्र में हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया [illegible]

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड की सीमा की पश्चिमी एवं उत्तरी सीमा पर पार्किंग प्रस्तावित की गई है। जिसके पश्चात् 4.5 मीटर का पैसेज प्रस्तावित है। उक्त पैसेज के पश्चात् 1.5 मीटर का कॉम्पोजिट प्लैटफार्म पर पैसेज प्रस्तावित करते हुए दुकानें प्रस्तावित की गई है। जिसको समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त चौराहे के कोने पर SCO 1–26 प्रस्तावित है, जो कि सीधे ही पैसेज तक प्रस्तावित है। उक्त भूखण्ड के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
13. आवेदक द्वारा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.06.2023 के बिन्दु सं. 04 के अनुसार न्यूनतम 2 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखे जाने का प्रावधान अंकित है परन्तु जोन द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि उक्त भूखण्ड जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सनसिटी फेज–प्रथम व द्वितीय के अंतर्गत अनुमोदित है। अतः आवेदक द्वारा पृथक से सुविधा क्षेत्र नहीं छोडा गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. आवेदित भूखण्ड के उत्तर–पश्चिमी भाग में प्रस्तावित सर्किल तक पार्किंग प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
15. 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 जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
16. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 से अधिक होने के क्रम मे उपविभाजन हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
17. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
18. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
19. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

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 फ्लैटफार्म 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–07 (354/28.05.2024)</u>

विषयः– राजस्व ग्राम कानोता, तहसील–बस्सी स्थित निजी खातेदारी की आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. 03 क्षेत्रफल 2088.55 वर्गगज भूखण्ड सं. 04 क्षेत्रफल 2143.26 वर्गगज, भूखण्ड सं. 05 क्षेत्रफल 3168.81 वर्गगज को जोडते हुए कुल क्षेत्रफल 7400.62 वर्गगज का पुर्नगठन करने बाबत्।	जोन–13

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

(आवेदक :– मैसर्स अक्षत अपार्टमेन्ट प्रा0लि0 जरिये निदेशक श्री सुनील जैन पुत्र श्री नन्दकिशोर जैन निवासी अक्षत हाऊस ए–27/13–ए, कान्ति चन्द रोड़, बनीपार्क, जयपुर एवं ठाकुर मानसिंह पुत्र श्री ठाकुर मोहन सिह निवासी–कानोता कॉस्टल, ग्राम कानोता तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर।)

पूर्व में निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 3 क्षेत्रफल 2088.55 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 4 क्षेत्रफल 2143.26 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 3168.81 वर्गगज कुल 3 भूखण्ड क्षेत्रफल 7400.62 वर्गगज पर छोटे आवासीय भूखण्डो में उपविभाजन कर संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत प्रकरण बीपीसी(एल)पी की 327वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 1 को मान्य करते हुये, विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "अक्षत कानोता एस्टेट" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. *प्रस्तावित उपविभाजन भूखण्ड संख्या 3, 4 व 5 की लीजडीड जविप्रा में समर्पित करने के उपरांत अग्रिम कार्यवाही की जावे।*
2. *योजना मानचित्र में पार्क का क्षेत्रफल पूर्व अनुमोदित मानचित्र में दर्शित पार्क के क्षेत्रफल को वर्तमान संशोधन में यथावत कायम रखा जावे।*
3. *प्रकरण मे नियमानुसार उप विभाजन शुल्क, योजना संशोधन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।*
4. *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।*
5. *भूखण्डों पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।*
6. *प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।*
7. *आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।*
8. *भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गगज से अधिक होनें के कारण प्रकरण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।*

1. बीपीसी–एलपी की 327वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में लिए गए निर्णय की शर्त संख्या 8 के क्रम में भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण को राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किए जाने हेतु पत्र क्रमांक डी– 515 दिनांक 03.03.2023 को प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के क्रम में संयुक्त शासन सचिव– तृतीय, नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 01.05.2023 के द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्राप्त हुई है ***"प्रश्नगत प्रकरण में अलग–अलग स्वामित्व के तीन भूखण्डों का पहले संयुक्तिकरण किया जावे, उसके बाद ही उप–विभाजन किया जाना सम्भव है।"***
2. उपरोक्त पत्र के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 06.09.2023 के द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में तीन भूखण्डों का पहले संयुक्तिकरण किए जाने व उसके बाद ही उप–विभाजन किए जाने की सम्पूर्ण प्रक्रिया में समयावधि अधिक लगने के कारण बीपीसी – एलपी की 327वी बैठक दिनांक 11.11.2022 के निर्णय व नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य दिशा–निर्देश के बिन्दु संख्या 7 में उल्लेखित प्रावधान के क्रम में प्रकरण में उप–विभाजन व पुर्नगठन शुल्क जमा करवाते हुए संशोधित योजना मानचित्र जारी करने की स्वीकृति बाबत् पुनः विचार किए जाने बाबत् निवेदन किया गया।
3. उक्त के क्रम में प्रकरण में नियमानुसार उप–विभाजन व पुर्नगठन शुल्क जमा करवाए जाने की शर्त पर बीपीसी–एलपी की 327वी बैठक दिनांक 11.11.2022 के निर्णय व नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य दिशा–निर्देश के बिन्दु संख्या 7 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार संशोधित योजना मानचित्र जारी करने की स्वीकृति हेतु जविप्रा द्वारा राज्य सरकार को पत्र क्रमांक डी – 2762 दिनांक 28.09.2023 के द्वारा पुन पत्र लिखा गया है।
4. उपरोक्त पत्र के क्रम में राज्य सरकार द्वारा पत्र दिनांक 18.12.2023 द्वारा निम्न टिप्पणी प्राप्त हुई है ***"प्रश्नगत प्रकरण में जयपुर विकास प्राधिकरण से इस आश्रय का स्पष्ट प्रस्ताव अपेक्षित है कि क्या वे इस विभाग के निर्देशों की पालना में पहले भूखण्डों का पुर्नगठन करेगे ? क्या पुर्नगठन के पश्चात् उप विभाजन की कार्यवाही करेगे? इस हेतु सक्षमता का स्तर क्या होगा, इसका परीक्षण कर समुचित प्रस्ताव भिजवाये जाने का श्रम करावें।"***
5. उपरोक्त राज्य सरकार के पत्र दिनांक 18.12.2023 के क्रम में जविप्रा द्वारा पत्र दिनांक 05.04.2024 (राजकाज रैफरेन्स संख्या 6516752) से निम्नानुसार टिप्पणी प्रेषित की गई ***"प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के निर्देशों की पालना में निजी खातेदारी की आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 3 क्षेत्रफल 2088.55 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 4 क्षेत्रफल 2143.26 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 3168.81 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 7400.62 वर्गगज भूमि का पहले पर्नुगठन किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित पुर्नगठन भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण पुर्नगठन की स्वीकृति हेतु नियमानुसार राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावेगी।"***

उपरोक्त के क्रम में प्रकरण में जेडएलसी व बीपीसी एलपी हेतु एजेण्डा नोट जोन द्वारा प्रस्तुत किया गया है।

जोन से प्राप्त प्रकरण के तथ्य एवं प्रस्ताव :–

1. पूर्व में निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 3 क्षेत्रफल 2088.55 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 4 क्षेत्रफल 2143.26 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 3168.81 वर्गगज कुल 3 भूखण्ड क्षेत्रफल 7400.62 वर्गगज पर छोटे आवासीय भूखण्डो में उपविभाजन कर संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत् प्रकरण बीपीसी–एलपी की 327वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया।
2. बीपीसी–एलपी की 327वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में लिए गए निर्णय की शर्त संख्या 8 अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किए जाने हेतु पत्रांक डी–515 दिनांक 03.03.2023 प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के क्रम में संयुक्त शासन सचिव–तृतीय, नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 01.05.2023 के द्वारा निर्देश प्रदान किए गए कि **"प्रश्नगत प्रकरण में अलग–अलग स्वामित्व के तीन भूखण्ड़ों का पहले संयुक्तिकरण किया जावे, उसके बाद ही उप–विभाजन किया जाना सम्भव है।"**
3. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर राज्य सरकार के पत्र दिनांक 01.05.2023 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में तीन भूखण्डों का पहले संयुक्तिकरण किए जाने व उसके बाद ही उप–विभाजन किए जाने की सम्पूर्ण प्रक्रिया में समयावधि अधिक लगने के कारण बीपीसी–एलपी की 327वी बैठक दिनांक 11.11.2022 के निर्णय व नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य दिशा–निर्देश के बिन्दु संख्या 7 में उल्लेखित प्रावधान के क्रम में प्रकरण में उप–विभाजन व पुर्नगठन शुल्क जमा करवाते हुए संशोधित योजना मानचित्र जारी करने की स्वीकृति बाबत् पुनः विचार किए जाने बाबत् निवेदन किया गया ।
4. उक्त के क्रम में प्रकरण में नियमानुसार उप–विभाजन व पुर्नगठन शुल्क जमा करवाए जाने की शर्त पर बीपीसी–एलपी की 327वी बैठक दिनांक 11.11.2022 के निर्णय व नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य दिशा–निर्देश के बिन्दु संख्या 7 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार संशोधित योजना मानचित्र जारी करने की स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को पत्रांक डी–2762 दिनांक 28.09.2023 प्रेषित किया गया।
5. प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा पत्र दिनांक 18.12.2023 प्रेषित कर निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जयपुर विकास प्राधिकरण से इस आश्रय का स्पष्ट प्रस्ताव अपेक्षित है कि क्या वे इस विभाग के निर्देशों की पालना में पहले भूखण्डों का

RajKaj Ref
7639489

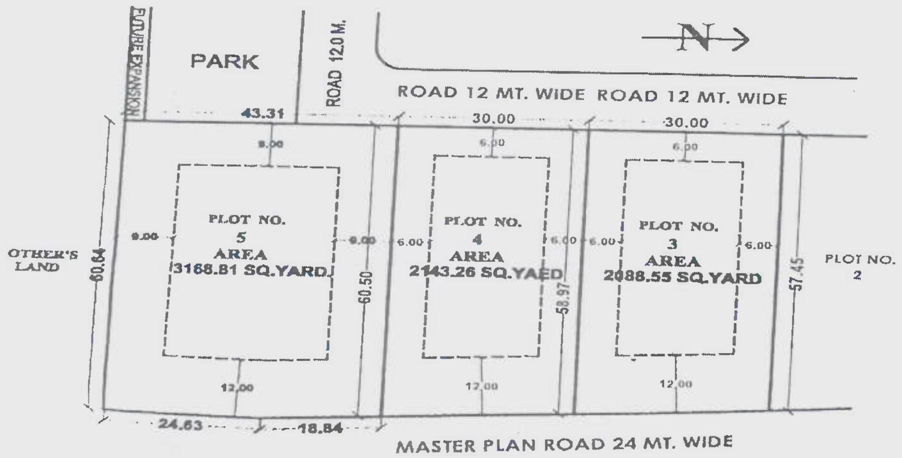
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

पुर्नगठन करेगे ? क्या पुर्नगठन के पश्चात् उप विभाजन की कार्यवाही करेगें? इस हेतु सक्षमता का स्तर क्या होगा, इसका परीक्षण कर समुचित प्रस्ताव भिजवाये जाने का श्रम करावें''

6. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 18.12.2023 के क्रम में जविप्रा द्वारा पत्र दिनांक 05.04.2024 (राजकाज रैफरेन्स संख्या 6516752) प्रेषित कर उत्तर भिजवाया गया कि प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के निर्देशों की पालना में निजी खातेदारी की आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 3 क्षेत्रफल 2088.55 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 4 क्षेत्रफल 2143.26 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 3168.81 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 7400.62 वर्गगज भूमि का पहले पर्नुगठन किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित पुर्नगठन भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण पुर्नगठन की स्वीकृति हेतु नियमानुसार राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावेगी।
7. वर्तमान में आवेदकों द्वारा उक्त तीनों भूखण्ड़ों का पुर्नगठन किए जाने बाबत् प्रार्थना पत्र दिनांक 14.03.2024 प्रस्तुत किया गया है।

जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्डों की स्थिति

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग.में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
भूखण्ड सं. 3	2088.55	12.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
भूखण्ड सं. 4	2143.26	12.00 मी.	6.00 मी.	6.00 मी.	6.00 मी.
भूखण्ड सं. 5	3168.81	12.00 मी.	6.00 मी.	6.00 मी.	6.00 मी.
Total	7400.62				



प्रस्ताव :–

1 प्रकरण में पुनर्गठन हेतु नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

2 पुनर्गठित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के सैटबैक व अन्य तकनीकी पैरामीटर्स निम्नानुसार रखा जाना प्रस्तावित है :–

अग्र सैटबैक	–	12 मीटर
पश्च सैटबैक	–	9 व 6 मीटर
पार्श्व–I सैटबैक	–	9 मीटर
पार्श्व–II सैटबैक	–	9 मीटर
ग्राउण्ड कवरेज	–	अधिकतम 40 प्रतिशत
अन्य प्रावधान	–	जविप्रा भवन विनिमय 2020 के अनुसार

3 प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना अपेक्षित है।

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

1. नविवि के आदेश दिनांक 18.10.2022 के अनुसार–दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/योजना अनुसार रखे जाने होंगे। पार्श्व सैटबेक पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं मूल भूखण्ड अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जाने होंगे। पुर्नगठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर अन्य भवन मानदण्डों का निर्धारण भवन विनियम, 2020 (अथवा प्रचलित भवन विनियमों) अनुसार निर्धारित किया जा सकेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

2.	पूर्व में प्रश्नगत भूखण्डों के पट्टे जारी थे। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टों को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3.	पूर्व में प्रश्नगत भूखण्डों के पट्टे जारी थे। जोन एवं बी.पी.सी. (बी.पी.) शाखा द्वारा अवगत करवाया गया है कि प्रस्तावित भूमि पर पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है। उक्त की सुनिश्चितता पुनः करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4.	प्रश्नगत प्रकरण में प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होंगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5.	आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान विनियम, 2020 अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
6.	प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड पर निम्नानुसार सेटबेक्स कायम किये जावें :–

प्रस्तावित पुनर्गठन उपरान्त सैटबेक	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक	ग्राउण्ड कवरेज	अधिकतम उंचाई एवं अन्य प्रावधान
भूखण्ड सं. 3, 4, 5	7400.62	12.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	अधिकतम 40 प्रतिशत	भवन विनियम, 2020 अनुसार

जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7.	प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8.	प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों के पुनर्गठन के पश्चात् कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण के पुनर्गठन हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समित द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 18.10.2022 का अवलोकन किया गया, जिसमें प्रचलित भवन विनियम के बिन्दु सं. 10.7 (x) पर निम्न प्रवधाान रखे जाने हेतु अंकित किया गया है:– *"दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर अग्र सैटबेक योजना अनुसार/मूल भूखण्ड एवं अन्य सैटबेक मूल भूखण्ड अथवा पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार जो भी अधिक हो रखे जाने होंगे।"*

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 01 से 04 व 06 से 08 को मान्य करते हुये निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. 03 क्षेत्रफल 2088.55 वर्गगज, भूखण्ड सं. 04 क्षेत्रफल 2143.26 वर्गगज, व भूखण्ड सं. 05 क्षेत्रफल 3168.81 वर्गगज का आवासीय पुनर्गठित भूखण्ड का मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टों को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **पूर्व में जारी पट्टों हेतु कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया नहीं होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत भूखण्ड पर बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 06 पर प्रस्तावित सैटबेक्स को अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार पुर्नगठन शुल्क लिया जावे।**
5. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**
8. **पुनर्गठित भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावें।**

एजेण्डा संख्याः–08 (354/28.05.2024)

विषयः– श्री भगवान सहाय, बाबूलाल, रामकिशोर, किशनलाल पुत्रान् श्री रघुनाथ, श्रीमती मांगीदेवी पत्नि स्वं श्री रामेश्वर व लोकेश, राहुल पुत्रान स्व. श्री रामेश्वर द्वारा ग्राम सायपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 775 रकबा 0.18 हैक्ट. पर "संस्थानिक प्रयोजनार्थ" एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	[illegible]
1.	आवेदक का नाम	श्री भगवान सहाय, बाबूलाल, रामकिशोर, किशनलाल पुत्रान् श्री रघुनाथ, श्रीमती मांगीदेवी पत्नि स्वं श्री रामेश्वर व लोकेश, राहुल पुत्रान स्व. श्री रामेश्वर।	

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम सायपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 775 रकबा 0.18 हैक्ट.	—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	**90ए से पूर्व** **खसरा नं.** / **क्षेत्रफल हैक्ट.** / **किस्म** 775 / 0.18 / चाही—2 कुल किता 01 / कुल रकबा 0.18 हैक्ट. / चाही—2	—
		90ए के पश्चात **खसरा नं.** / **क्षेत्रफल है0** / किस्म 775 / 0.18 / संस्थानिक प्रयोजनाथ कुल किता 01 / कुल रकबा 0.18 हैक्ट.	—
9.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सायपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 775 रकबा 0.18 हैक्ट. भूमि धारा 90—ए अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ हेतु आदेश दिनांक 23.12.2023 को श्री भगवान सहाय, बाबूलाल, रामकिशोर, किशनलाल पुत्रान् श्री रघुनाथ, श्रीमती मांगीदेवी पत्नि स्वं श्री रामेश्वर व लोकेश, राहुल पुत्रान स्व. श्री रामेश्वर के पक्ष में पारित किया गया है। तत्पश्चात् संशोधित 90ए आदेश संस्थानिक प्रयोजनार्थ हेतु दिनांक 07. [illegible]	—
10.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन	संस्थानिक प्रयोजनार्थ	—
11.	आवेदित उपयोग	संस्थानिक प्रयोजनार्थ	—
12.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
13.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान	—
14.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले—आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
16.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग पब्लिक सेमी—पब्लिक दर्शित है।	—
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोनल विकास योजना—10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग पब्लिक सेमी—पब्लिक दर्शित है।	—
18.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—10 की 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है व भिन्न दर्शित है।	—
19.	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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 सड़क की मौका स्थिति अनुसार 5.84 व.मी. भूमि प्रभावित है।	—
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 Public & Semi public भू—उपयोग में Institutional गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि [illegible] प्लान की 18 मीटर सडक से पहुंच [illegible]	—

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

		वर्तमान में मार्गाधिकार 12 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही 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।	नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (28/सी एवं जोन से प्राप्त जेडएलसी 23/एन)**		

Sr.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR)
1	PLOT	1794.16
2	ZDP ROAD 18.00 MTR AREA	05.84
	TOTAL AREA	1800.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण में 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के एवज में 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 के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**

1. मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक सेमी–पब्लिक प्रयोजनार्थ है। प्रकरण में धारा 90ए के अंतर्गत संशोधित आदेश दिनांक 07.02.2024 द्वारा संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किया गया। जोन द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि संस्थानिक श्रेणी में आवेदक द्वारा किस उपयोग हेतु अनुमोदन चाहा गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर यह निवेदन किया गया है कि संस्थानिक उपयोग हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक End Use का विकल्प प्रस्तुत करेगा। मास्टर विकास योजना 2025 की वॉल्यम–4 डीपीसीआर में संस्थानिक श्रेणी में विभिन्न उपयोगों हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल व मार्गाधिकार निर्धारित है। अतः मास्टर विकास योजना 2025 की वॉल्यम–4 डीपीसीआर के अनुसार अनुमत उपयोगों अनुसार संस्थानिक एकल पट्टा अनुमोदन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जेडडीपी–09 की 18 मीटर सडक से प्रभावित है एवं जेडडीपी की उक्त सडक एवं आवेदक द्वारा डीजीपीएस सर्वे मानचित्र में [illegible] मीटर से 4.91 मीटर की भिन्नता दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक मौके पर पूर्णतः [illegible] है एवं जोन द्वारा मौके पर विकसित सडक के अलाईन्मेंट को माने जाने [illegible] प्रश्नगत सडक पर अन्य कमिटमेंट होने के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत [illegible] के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं सडक [illegible] भूमि को

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित के उत्तरी एवं पश्चिमी दिशा में जविप्रा की भूमि स्थित है। उपरोक्त बिन्दु में उल्लेखित सडक की भिन्नता के कारण आवेदित भूमि को जविप्रा की भूमि खसरा नं. 395 किस्म चारागाह से पहुँच उपलब्ध होता है। अतः जविप्रा स्वामित्व की भूमि जिसकी किस्म चारागाह से आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उपलब्ध करने एवं उक्त भूमि के संबंध में आवेदक से राशि ली जानी है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि के आस–पास के खसरें 775/1, 777, 778 पर कोई योजना मानचित्र अनुमोदन के बारे में जोन द्वारा टिप्पणी नहीं की गई है, गूगल मानचित्र अनुसार भूमि के पीछे के भाग में निर्माण दर्शित है एवं भूमि की पश्चिमी दिशा की ओर निर्मित सडक दर्शित है। अतः यदि उक्त भाग में जविप्रा द्वारा पूर्व कमिटमेंट स्थिति है तो कमिटमेंट के अनुसार सडक की चौडाई रखी जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि का जोन द्वारा कब्जा प्राप्त कर तारबंदी करते हुए जविप्रा का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भूमि की मौका स्थिति अनुसार क्षेत्रफल कर अंकन जविप्रा लैण्डबेंक में करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक सेमी–पब्लिक प्रयोजनार्थ है। प्रकरण में धारा 90ए के अंतर्गत संशोधित आदेश दिनांक 07.02.2024 को संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा वर्तमान में संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड चाही गई है तथा भविष्य में भवन मानचित्र अनुमोदन के समय सडक मार्गाधिकार की उपलब्धता एवं न्यूनतम क्षेत्रफल के आधार पर भूमि का End Use निर्धारित करते हुए भवन मानचित्र स्वीकृति प्राप्त की जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जेडडीपी–09 की 18 मीटर सडक से प्रभावित है एवं जेडडीपी की उक्त सडक एवं आवेदक द्वारा डीजीपीएस सर्वे मानचित्र में अंकित सडक के अलाईन्मेंट में 4.56 मीटर से 4.91 मीटर की भिन्नता दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक मौके पर पूर्णतः विकसित है। जोनल विकास योजना के 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट से आवेदक की अधिक भूमि प्रभावित हो रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ संस्थानिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के आस–पास स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि का मौका स्थिति एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार भौतिक कब्जा प्राप्त कर उक्त भूमि पर तारबंदी कर जविप्रा के स्वामित्व का बोर्ड लगवाया जावें। उक्त भूमि का जोन द्वारा पृथक से प्रस्ताव तैयार कर सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाया जावें।**
3. **नविवि के आदेश 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखा जाना आवश्यक नहीं है, अपितु भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग हेतु भूमि की आवश्यकता होती है तो संस्था द्वारा 5 प्रतिशत भूमि निःशुल्क उपलब्ध करवाये जाने का प्रावधान है। उक्त हेतु आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।**
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 सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
7. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्याः–09 (354/28.05.2024)</u>

विषयः– ग्राम बासडी जोगियान तहसील माधोरापुरा के ख.नं. 1308/305 रकबा 0.9734 हैक्ट. खं नं. 1299/305 रकबा 5.0836 हैक्ट. ख.नं. 1152/303 रकबा 0.9937 हैक्ट. ख.नं. 1154/304 रकबा 1.9252 हैक्ट. में से 1.8832 हैक्ट. ख. नं 302 रकबा 0.3161 हैक्ट. एवं ग्रम भाटेड तह. सांगानेर के ख. नं. 944/1664 रकबा 0.08 हैक्ट. ख.नं 945 रकबा 0.67 हैक्ट कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. पर मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. एवं न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा आवासीय योजना [illegible] रेजीडेन्सी का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। — **जोन–14**

RajKaj Ref
7639489

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. एवं न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी.			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बासडी जोगियान तहसील माधोरापुरा के ख.नं. 1308/305 रकबा 0.9734 हैक्ट. खं नं. 1299/305 रकबा 5.0836 हैक्ट. ख.नं. 1152/303 रकबा 0.9937 हैक्ट. ख.नं. 1154/304 रकबा 1.9252 हैक्ट. में से 1.8832 हैक्ट. ख. नं 302 रकबा 0.3161 हैक्ट. एवं ग्रम भाटेड तह. सांगानेर के ख. नं. 944/1664 रकबा 0.08 हैक्ट. ख.नं 945 रकबा 0.67 हैक्ट कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
		ग्राम बासड़ी जोगियान तह. माधोराजपुरा	1303/305	0.9734	बारानी 3	–
			1299/305	5.0836	बरानी 3	
			1152/303	0.9937	बरानी 3	
			1154/304	1.9252 में से 1.8832	बरानी 1	
			302	0.3161	बरानी 3	
		ग्राम भाटेड तह. सांगानेर	944/1664	0.08	बरानी 2	
			945	0.67	बरानी 2	
			कुल किता 07	**कुल रकबा 10.00 हैक्ट**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
		ग्राम बासड़ी जोगियान तह. माधोराजपुरा	1303/305	0.9734	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			1299/305	5.0836		
			1152/303	0.9937		
			1304/1154	1.8832		
			302	0.3161		
		ग्राम भाटेड तह. सांगानेर	944/1664	0.08		
			945	0.67		
			कुल किता 07	**कुल रकबा 10.00 हैक्ट**		
13.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बासडी जोगियान तहसील माधोरापुरा के ख.नं. 1308/305 रकबा 0.9734 हैक्ट. खं नं. 1299/305 रकबा 5.0836 हैक्ट. ख.नं. 1152/303 रकबा 0.9937 हैक्ट. ख.नं. 1154/304 रकबा 1.9252 हैक्ट. में से 1.8832 हैक्ट. ख. नं 302 रकबा 0.3161 हैक्ट. एवं ग्रम भाटेड तह. सांगानेर के ख. नं. 944/1664 रकबा 0.08 हैक्ट. ख.नं 945 रकबा 0.67 हैक्ट कुल किता 07 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट की 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/103153 दिनांक 14.02.24 को की गई।			–
14.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
15.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
16.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
17.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
18.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
19.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
20.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि			–

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित सडक की चौडाई	विकास योजना–15 की 48 मी व 24 मी सड़क से प्रभावित है।	
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
26.	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 क्षेत्र 10 हैक्ट. एवं जेडडीपी की 48 मीटर व 24 मीटर सडक पर स्थित है।	–
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	योजना के मुख्य भाग को जाटावाली से बासड़ी को जाने वाली (बी.टी. सड़क) से योजना को जोडने वाली (जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81) 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं योजना के भाग (ई.डब्ल्यू एस.ध्एल.आई.जी. ब्लॉक) को जविप्रा द्वारा अनुमोदित रियासत ईको पार्क प्रथम की 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
29.	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			
30.	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।	
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार गैस पाईप लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

RajKaj Ref
7639489

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

35.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (156/सी)		

PART-A

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	43799.98	47.35	
2.	FUTURE PLANNING	489.00	0.53	
3.	EWS & LIG	621.02	0.67	
4.	RETAIL	396.00	01.22	
	PARKING	731.04		
TOTAL = 1 TO 4		46037.04	49.77	
5.	PARK	4626.21	05.00	
6.	FACILITY	2056.50	02.22	10.80
7.	PUBLIC UTILITY	4600.83	04.97	
8.	IOCL LINE	3343.76	03.61	
9.	ZDP ROAD	10439.87	11.29	
10.	S.W.M.	50.00	0.06	
11.	PU (TOILET)	10.02	0.01	
12.	MOBILE TOWER	40.06	0.04	
13.	ROAD	21295.71	23.03	
TOTAL = 5 TO 13		46462.96	50.23	
SCHEME AREA		92500.00	100.00	
		9.25 HECT.		

PART-B

Sr. No	LAND USED	AREA IN (SQ.	(%)
1.	EWS & LIG	3848.22	51.31
TOTAL = 1		3848.22	51.31
2.	PARK	375.22	05.00
3.	S.W.M.	67.21	0.90
4.	MOBILE TOWER	10.02	0.13
5.	ROAD	3199.33	42.66
TOTAL = 2 TO 5		3651.78	48.69
SCHEME AREA		7500.00	100.00
		0.75 HECT.	

योजना का कुल क्षेत्रफल पार्ट ए + पार्ट बी

S.NO	LAND USE	AREA	%	
1.	RESIDENTIAL	43730.90	43.73	
2.	FUTURE PLANNING	489.00	0.49	
3.	EWS & LIG	4469.24	04.47	
4.	RETAIL	396.00	01.13	
	PARKING	731.04		
TOTAL = 1+4		**49816.18**	**49.82**	
5.	PARK	5001.92	05.00	
6.	FACILITY	3328.44	03.33	10.00
7.	PUBLIC UTILITY	3328.20	03.33	
8.	IOCL LINE	3343.76	03.34	
9.	ZDP ROAD	10439.87	10.44	
10.	SWM	117.21	0.12	
11.	P.U. (TOILET)	10.02	0.01	
12.	MOBILE TOWER	50.08	0.05	
13.	ROAD	24564.32	24.56	
TOTAL= 5+13		**50183.82**	**50.18**	
SCHEME AREA		**100000.00**	**100.00**	
		10.00 HECT.		

36.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	—
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
39.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	छूट चाही गई है।	—

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
41.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—**पत्रावली के पैरा 73/एन पर की गई है।		
42.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**		

1. प्रश्नगत प्रकरण में न्यू पाथ डवलपर्स द्वारा ग्राम--बासडी जोगियान तहसील माधोराजपुरा के खसरा नंबर 1303/305, 1299/305, 944/1664, 945 एवं रियासत इन्फ्रा डवलपर्स द्वारा ग्राम–भाटेड तहसील–सांगानेर के खसरा नंबर 1152/303, 1152/304, 302 कुल किता 07 कुल रकबा 10 हैक्ट. की संयुक्त धारा 90–ए की कार्यवाही दिनांक 14.02.2024 को की गयी। धारा 90ए के आदेश अनुसार दो पृथक–पृथक खातेदार यथा न्यू पाथ डवलपर्स एवं रियासत इन्फ्रा डवलपर्स द्वारा भूमि को संयुक्त किया गया है। पत्रावली में संलग्न दस्तावेज में दोनो विकासकर्ता के मध्य किसी प्रकार के एग्रीमेंट के दस्तावेज संलग्न नही किये गये है। अतः प्रकरण में आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुसार असाईन्मेंट डीड (रजिस्टर्ड) प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी किये जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत योजना जोनल विकास योजना एवं मास्टर विकास योजना–2025 कें यू–2 क्षेत्र में स्थित है। 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 बी.पी.सी. (एल.पी.) की 318वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 मे लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार 10 हैक्टेयर से 20 हैक्टेयर तक की Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 24 मीटर पहुंच मार्ग पर अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। प्रश्नगत भूमि दो भागों में प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा योजना का कुछ ईडब्ल्यू.एस/एलआईजी के भूखण्ड भाग "ब" स्पलिट लोकेशन में प्रस्तावित किये है। उक्त भाग का मूल योजना से दूरी लगभग 435 मीटर है। नियमानुसार आदेश दिनांक 21.05.2021 के अनुसार ईडब्ल्यू.एस/एलआईजी को स्पलिट लोकेशन में 800 मीटर दूरी में प्रस्तावित किया जा सकता है। उक्त भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित रियासत ईको पार्क प्रथम की 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। भाग "ए" को आवेदक द्वारा जाटावाली से बासड़ी को जाने वाली (बी.टी. सड़क) से योजना को जोडने वाली (जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81) 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। किन्तु प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक से प्रभावित है जिससे योजना को 24 मीटर पहुँच उपलब्ध हो रही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण योजना को नियमानुसार पहुँच उपलब्ध है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत योजना में भाग "ब" को जविप्रा द्वारा अनुमोदित रियासत ईको पार्क प्रथम की 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त सडक का मौके पर उपलब्ध होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी छोर पर जाटावाली से बासड़ी को जाने वाली (बी.टी. सड़क) से योजना को जोडने वाली (जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81) 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सड़क स्थित है। उक्त सडक को आवेदक द्वारा 12 मीटर प्रस्तावित की गई है। गूगल मानचित्र अनुसार उक्त सडक योजना के मध्य से गुजर रही है। आवेदक द्वारा योजना में 12 मीटर सडक उत्तर से दक्षिण तक प्रस्तावित की गई है। किन्तु अलाईन्मेंट को भिन्न प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग से भी आगे निकल रही है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार एवं अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित योजना में जेडडीपी रोड से हेतु कुल 10439.87 व.मी. (10.44 प्रतिशत) भूमि प्रभावित हो रही है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.09.2013 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में सेक्टर कॉमर्शियल हेतु अलग से भूमि छोडी जाती है जो कि मूल योजनाओं में सम्मिलित नही होती है। ऐसी आवासीय योजनाओं में जिसमें 10 प्रतिशत से अधिक भूमि सैक्टर रोड/जेडडीपी रोड से प्रभावित हो रही है तथा पट्टा जारी नही किया गया है, ऐसे प्रकरणों में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु भूमि छुडवाने की बाध्यता नही होने का प्रावधान है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु भूमि प्रस्तावित नहीं की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित योजना के समीप पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क–1 में आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन हेतु छोडे गए सेफ्टी कोरीडोर (22 मीटर) के साथ 10–10 मीटर चौडी सडके दोनों तरफ प्रस्तावित की गई है। उसी अनुरूप प्रस्तावित योजना में भी आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन के सेफ्टी कोरीडोर एवं 10–10 मीटर चौडी सडकों का प्रावधान प्रस्तावित किया गया है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत भूमि में अन्य लाईन भी गुजरना अंकित किया गया है। अतः मानचित्र जारी करते समय मौका स्थिति एवं नियमानुसार मार्गाधिकार छोडा जाना अनिवार्य होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना में गैस पाईप लाईन गुजर रही है। गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरिडोर में से योजना में क्रॉसिंग प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा आई.ओ.सी.एल. गैस पाईप लाईन से उक्त क्रॉसिंग हेतु अनापत्ति पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। अनापत्ति पत्र लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रश्नगत योजना में कि गई सुपरईम्पोजिशन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत योजना में [illegible] भिन्नता दर्शित है। प्रस्तावित योजना का मास्टर प्लान शाखा द्वारा किये गये सुपरईम्पोजिशन अनुसार [illegible] जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. विकासकर्ता द्वारा गैस पाईप लाईन सेफ्टी कोरिडोर से प्रभावित भूमि के [illegible] सुविधा क्षे[illegible] चाही गयी है। प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 324वीं [illegible]

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

निर्णय संख्या–01 के अनुसार 10 हैक्ट तक की योजना में गैस पाईप लाईन से प्रभावित भूमि के ऐवज में नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 व 29.09.2021 अनुसार 5 प्रतिशत पार्क एवं समानुपात मे सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान करने का प्रावधान रखा गया है। जोन प्रस्ताव अनुसार विकासकर्ता द्वारा योजना में 02.06 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। प्राप्त मानचित्र में आई.ओ.सी.एल लाईन से प्रभावित भूमि 3.34 प्रतिशत अंकित की गई है। अतः बिन्दु सं. 07 के अनुसार प्रभावित भूमि का प्रतिशत के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की जा सकती है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा दो भूखण्ड यथा 168.45 वर्गमीटर व 320.55 वर्गमीटर कुल 489.00 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त क्षेत्र को योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को पहुँच उपलब्ध नहीं करवाई गई है। भविष्य में यदि उक्त दोनो भूखण्डों को अन्य भूमि के साथ सम्मिलित किया जाता है, तो उक्त स्थिति में पुनर्गठन शुल्क लेते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 8(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 20.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 7.50 मीटर व 6.00 मीटर की सड़के प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जाटावाली से बासड़ी को जाने वाली (बी.टी. सड़क) से योजना को जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81 गै.मु. रास्ता की पट्टीनुमा भूमि जो गूगल अनुसार पगडंडी/कच्चे रास्ते के रूप में दर्शित है, को 12 मीटर मार्गाधिकार में डब्ल्यूबी.एम. सड़क के रूप में पहुँच मार्ग के रूप में उपलब्ध करवाया गया है। उक्त 12 मीटर मार्गाधिकार किये जाने की स्थिति में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81 के साथ अन्य निजी खातेदारों की भूमि भी प्रभावित हो रही है। जिसके संबंध में आवेदक द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त कच्चे रास्ते को 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सड़क के रूप में मानते हुए प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई हैं।

समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित योजना में जेडडीपी रोड से हेतु कुल 10439.87 व.मी. (10.44 प्रतिशत) भूमि प्रभावित हो रही है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.09.2013 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में सेक्टर कॉमर्शियल हेतु अलग से भूमि छोडी जाती है जो कि मूल योजनाओं में सम्मिलित नही होती है। ऐसी आवासीय योजनाओं में जिसमें 10 प्रतिशत से अधिक भूमि सैक्टर रोड/जेडडीपी रोड से प्रभावित हो रही है तथा पट्टा जारी नही किया गया है, ऐसे प्रकरणों में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु भूमि छुडवाने की बाध्यता नही होने का प्रावधान है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु भूमि प्रस्तावित नहीं की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा पार्क रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रश्नगत भूमि के उत्तरी छोर पर जाटावाली से बासड़ी को जाने वाली (बी.टी. सड़क) से योजना को जोडने वाली (जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81) 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सड़क से पहुँच उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। राजस्व रिकॉर्ड एवं मौका स्थिति पर जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81 की चौडाई 12 मीटर कम होने की स्थिति में आवेदक से 12 मीटर पहुँच मार्ग हेतु आस–पास की भूमि का समर्पणनामा लेते हुए उक्त भूमि को सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक से प्रभावित आवेदक से जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
3. **प्रश्नगत योजना में भाग "ब" को जविप्रा द्वारा अनुमोदित रियासत ईको पार्क** प्रथम की 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच **मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त सडक का मौके पर उपलब्ध होने के** पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की **जावें।**
4. **आवेदित योजना के समीप पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क–1 में** आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन हेतु छोड़े गए **सेफ्टी कोरीडोर (22 मीटर) के साथ 10–10 मीटर चौडी सडके दोनों तरफ** प्रस्तावित की [illegible] अनुरूप **प्रस्तावित योजना में भी आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन के सेफ्टी कोरीडोर एवं 10**–10 मीटर चौडी [illegible] का प्रावधान

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

प्रस्तावित किया गया है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत भूमि में अन्य लाईन भी गुजरना अंकित किया गया है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईनों के अलाईनमेंट को मौका स्थिति के अनुसार सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

5. प्रस्तावित योजना में गैस पाईप लाईन गुजर रही है। गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरिडोर में से योजना में क्रॉसिंग प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा आई.ओ.सी.एल. गैस पाईप लाईन से उक्त क्रॉसिंग हेतु अनापत्ति पत्र लिया जाने के पश्चात् ही क्रॉसिंग अनुज्ञेय की जावें।
6. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रश्नगत योजना में कि गई सुपरईम्पोजिशन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत योजना में आंशिक भिन्नता दर्शित है। प्रस्तावित योजना का मास्टर प्लान शाखा द्वारा किये गये सुपरईम्पोजिशन अनुसार मानचित्र जारी किया जावें।
7. आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में आई.ओ.सी.एल लाईन से प्रभावित भूमि (3.34 प्रतिशत) के क्रम में आवेदक को सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि में 3.34 प्रतिशत की छूट दी जावें।
9. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा दो भूखण्ड यथा 168.45 वर्गमीटर व 320.55 वर्गमीटर कुल 489.00 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार के रूप में विक्रय योग्य क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को पहुँच उपलब्ध नहीं करवाई गई है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत दोनो भूखण्ड का नियमानुसार उपयोग निर्धारण एवं पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाये जाने के पश्चात् ही उक्त दोनो भूखण्डों का लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन योजना मानचित्र पर 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 जावें।
11. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–10 (354/28.05.2024)

विषयः– मैसर्स राधा कृष्णा डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री कमलेश शर्मा पुत्र श्री हरिनारायण शर्मा एवं श्री हंसराज गुर्जर पुत्र श्री कजोड मल गुर्जर ग्राम श्रीरामपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 461, 507, 509, 510, 511, 512 कुल किता 06 कुल रकबा 1.90 हैक्ट आवासीय योजना "उन्नति रेजीडेन्सी" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स राधा कृष्णा डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री कमलेश शर्मा पुत्र श्री हरिनारायण शर्मा एवं श्री हंसराज गुर्जर पुत्र श्री कजोड मल गुर्जर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम श्रीरामपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 461, 507, 509, 510, 511, 512 कुल किता 06 कुल रकबा 1.90 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	—	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			461	0.04	गै.मु.	
			507	0.42	चाही–3 जाव–3	
			509	0.15		
			510	0.02	गै.मु.	
			511	1.18	चाही–3 जाव–3	
			512	0.09		
			किता 06	1.90 हैक्ट.		
			461	0.04	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			507	0.42		
			509	[illegible]		
			510	0.02		
			511	1.18		
			512	0.09		

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

		किता 06 / 1.90 हैक्ट.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90ए आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/102806 दिनांक 01.11.2023 एवं रकबा 01.90 हैक्ट.	–
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 है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	आवासीय योजना ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	आवासीय योजना 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 विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक 30 मीटर गहराई तक प्रस्तावित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक 30 मीटर गहराई तक प्रस्तावित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई 60 मीटर प्रस्तावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	4995.90 वर्गमीटर	
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 अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका मार्गाधिकार (ROW) 12 मीटर उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने राजस्व सड़क स्थित है, जो जोनल प्लान में 60 मीटर प्रस्तावित 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 किसी भी लाईन से प्रभावित नही है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

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

26\. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (122/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	8764.98	46.13
2.	INFORMAL SHOP	81.00	0.42
TOATAL (1 TO 2)		8845.98	46.55
3.	PARK	951.40	05.01
4.	S.W.M./PU/M.T.	80.14	0.42
5.	ROAD	4755.92	25.03
6.	SECTOR ROAD AREA	4346.56	22.88
7.	ROAD AREA OUT OF POSSESSION	20.00	0.11
	TOTAL (3 TO 7)	10154.02	53.45
TOTAL SCHEME AREA		**19000.00**	**100.00**
		1.90 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\. <u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 49/एन पर की गई है।

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

1. आवेदित भूमि के खसरा नम्बर 512 रकबा 0.09 हैक्ट. की किस्म गै.मु.सड़क दर्ज है, जो की जोनल प्लान की 60 मीटर सड़क से सम्पूर्ण प्रभावित है। जिसे आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में जेडडीपी की प्रस्तावित 60 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की गयी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है। जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक 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. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में खसरा नं. 461 तथा 512 आवासीय प्रयोजनार्थ अंकित किये गये है। खसरा नम्बर 461 रकबा 0.04 हैक्ट. की किस्म गै.मु. दर्ज है एवं उक्त भूमि के लगते हुये अन्य खातेदारी भूमि के खसरा नम्बर 460 रकबा 0.02 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज है, जिसको विकासकर्ता द्वारा 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी है। नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार खसरा नम्बर 461 की भूमि के मध्य से 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु रखी जानी प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के उत्तरी–पश्चिमी कोने पर ख.नं. 464 रकबा 0.10 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। उपरोक्त अंकित खसरें निजी खातेदारों के नाम दर्ज है। उक्त खसरें के मार्गाधिकार के संबधं में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना के खसरा नम्बर 510 रकबा 0.02 हैक्ट. किस्म गै.मु.चाह है। जिसको प्रस्तावित योजना में वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश में कुल क्षेत्रफल 1.9 हैक्ट. का अंकन किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा में out of possession का क्षेत्रफल 20 वर्गमीटर दर्शाया गया है। जो की योजना के औटोकेड मानचित्र अनुसार जांचने पर 32 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में out of possession क्षेत्र को छोडते हुये योजना अनुमोदन किये जाना प्रस्तावित है। जिसको समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना के खसरां सख्या 510 जो कि गै.मु.चाह मे मोबाइल टावर प्रस्तावित किया है जिसे योजना मे अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जाना है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. विकासकर्ता द्वारा जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित भूमि के कम [illegible] के [illegible] क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–II जयपुर दिनांक 17.09.2013 के अनुसार "प्राधिकरण द्वारा [illegible] विकासकर्ता की योजनाओं में सेक्टर कॉमर्शियल हेतु अलग से भूमि छुडवायी [illegible] सम्मिलित नहीं होती है। अतः ऐसी आवासीय परियोजनाएं जिनमें 10 प्रतिशत से [illegible] जोनल विकास योजना की रोड़ में आ रही है तथा पट्टा जारी नहीं किया गया है, ऐसे प्रकरणों में सेक्टर [illegible] हेतु

Rajkaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

भूमि छोड़ने की बाध्यता नहीं होगी।" उक्त आदेश के क्रम में विकासकर्ता द्वारा सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी में आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर लगभग 75.00 मीटर की दूरी में 9 मीटर तथा 12 मीटर पहुँच अंकित की गई है। जो की नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं है। योजना में 60 मीटर सडक पर एक ही पहुँच मान्य किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत योजना के बिन्दु सं. 09 को मान्य किये जाने की स्थिति में प्रस्तावित योजना की 9 मीटर सडक को नियोजन की दृष्टि से विलोपित कर उक्त क्षेत्र को भूखण्ड संख्या 05 के भाग में सम्मिलत करने एवं भूखण्ड संख्या 16 व 17 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक एवं रैनवॉटर हार्वेस्टिंग पार्क की भूमि को भूखण्ड संख्या 18 को सम्मिलत करते हुए पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित की जावें। साथ ही इनर्फोमल कॉमर्शियल, भूखण्ड संख्या 7 से 14, 45, 46, 63 एवं 64 के सम्मुख 9 मीटर सडक कों 12 मीटर प्रस्तावित की जावें। जिसे भूखण्ड संख्या 07 के सामने से खसरा संख्या 508/1087 की तरफ प्रस्तावित किया जावें। योजना में प्रस्तावित पार्क में से 9 मीटर सडक को प्रस्तावित करते हुए भूखण्ड संख्या 06 के पीछे प्रस्तावित भूखण्डों की तरफ एवं भूखण्ड संख्या 7 के साथ में भूखण्ड प्रस्तावित किया जावें। उपरोक्त संशोधनों को मानचित्र में अंकित कर सक्षम स्तर निर्देशक (नगर आयोजना) से स्वीकृति पश्चात ही मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया 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 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।
11. 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।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में खसरा नं. 461 तथा 512 आवासीय प्रयोजनार्थ अंकित किये गये है। खसरा नम्बर 461 रकबा 0.04 हैक्ट. की किस्म गै.मु. दर्ज है एवं उक्त भूमि के लगते हुये अन्य खातेदारी भूमि के खसरा नम्बर 460 रकबा 0.02 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज है, जिसको विकासकर्ता द्वारा 18 मीटर सड़क प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के उत्तरी–पश्चिमी कोने पर ख.नं. 464 रकबा 0.10 हैक्ट. किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है जो कि निजी खातेदारी के नाम दर्ज है एवं लगभग 50 मीटर की लम्बाई में दर्शित है। अतः निजी खातेदारें के गै.मु.रास्ते की चौडाई का निर्धारण नही किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–ाा जयपुर दिनांक 17.09.2013 के क्रम में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर प्रस्तावित सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी में आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04, 05, 06, 10 व 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "उन्नति रेजीडेन्सी " का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **जोनल विकास योजना में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
2. **प्रश्नगत योजना के उत्तरी दिशा में स्थित गै.मु.रास्ते के खसरा की भूमि के मध्य से 9 मीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
3. **प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 01 व 02 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना के उत्तरी छोर तक भूखण्ड सं. 29 व 30 के मध्य प्रस्तावित की जावें।**
4. **खसरा नम्बर 510 रकबा 0.02 हैक्ट. किस्म गै.मु.चाह की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जावें।**
5. **खसरां सख्या 510 जो कि गै.मु.चाह मे मोबाइल टावर प्रस्तावित किया है जिसे योजना मे अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।**
6. **योजना में प्रस्तावित पार्क व ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि को नियमित आकार में रखा जावें।**
7. **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 जावें।**
8. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**
9. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
10. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
11. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से [illegible] करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। [illegible] जोन द्वारा की जावें।**
12. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुनर्ग्रहण आदि [illegible] लेय हो)**

Rajkaj Ref
7635489
Signature valid
Digitally Signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—11 (354 / 28.05.2024)</u>

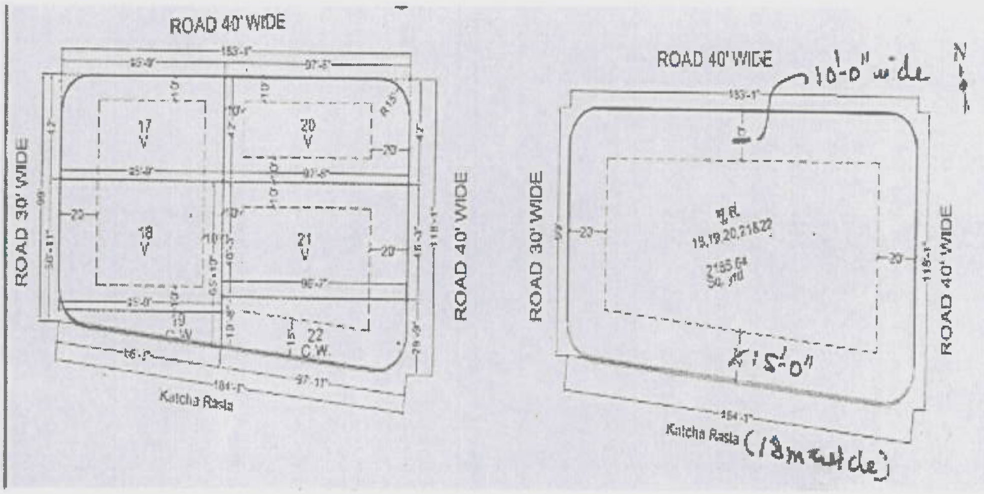
विषयः— नेहरू गृ.नि.स.स. की योजना रघु विहार विस्तार के मूल भूखण्ड संख्या 17, 18 एण्ड 19, 20, 21 एण्ड 22 का पुर्नगठन व नाम हस्तान्तरण करने बाबत्।	जोन— पी.आर.एन दक्षिण—II

जोन से प्राप्त प्रकरण के तथ्य एवं प्रस्ताव :—

1. नेहरू गृ.नि.स.स. की योजना रघु विहार विस्तार का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका है।
2. लिपिक की पैरा सं. 3/एन पर की गई टिप्पणी के अनुसार आवेदक श्री अजय कुमार गुप्ता पुत्र श्री गोविन्द शरण गुप्ता द्वारा योजना रघु विहार विस्तार के भूखण्ड संख्या 17, 18 एण्ड 19, 20, 21 व 22 क्षेत्रफल 2185.64 व.ग. का पुर्नगठन हस्तानान्तरण जारी करने हेतु निवेदन किया गया।
3. प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या 17 क्षेत्रफल 324.78 व.ग. एवं भूखण्ड 18 एण्ड 19 क्षेत्रफल 579.77 व.ग. की फ्रीहोल्ड लीजडीड दिनांक 02.02.2024 को श्री अजय कुमार गुप्ता पुत्र श्री गोविन्द शरण गुप्ता एवं भूखण्ड संख्या 20 क्षेत्रफल 449.25 व.ग. भूखण्ड संख्या 21 क्षेत्रफल 499.81 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 22 क्षेत्रफल 262.08 व.ग की फ्रीहोल्ड लीजडीड दिनांक 29.09.2023 को श्री अजय कुमार गुप्ता पुत्र श्री गोविन्द शरण गुप्ता के नाम जारी की गई। स्वामित्व संबंधी दस्तावेज पत्रावली में संलग्न है।
4. आवेदक द्वारा उक्त मूल भूखण्ड का पुर्नगठन करवाये जाने बाबत गूगल प्लान की प्रति संलग्न की है, जो पत्रावली में संलग्न है।
5. उपरोक्त उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र क्रमांक प. 10 (65)नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व 31.08. 2022 विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उपदृविभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार व जविप्रा आदेश दिनांक 05.06. 2020 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परीपत्र/आदेश प्रभावी रहेगे।

उक्त प्रकरण में भूखण्ड व उपविभाजित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित तालिका व आरेख अनुसार दर्शित हैः—

भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल व.ग.	भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल व.ग.
17	394.78	17, 18 व 19, 20, 21 एवं 22	2185.64
18 व 19	579.77		
20	449.25		
21	499.81		
22	262.03		



प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक क्षेत्रफल का है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प. 10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप—विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 के अनुसार व जविप्रा आदेश दिनांक 05.06.2020 लागू है, जिनके तहत न्यूनतम 100 वर्गगज तथा अधिकतम 1500 वर्गगज तक के आवासीय भूखण्डों के उपविभाजन एवं पुर्नगठन का अधिकार नगरीय निकायो के प्रदत्त है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के तहत भूखण्ड 1500 वर्गगज से अधिक होने पर उपविभाजन अथवा पुर्नगठन के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

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

1. नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 05 विनियम 10.7(iv) के अनुसार जिन भूखण्ड[illegible] से अधिक

RajKaj Ref
7639489
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved

सडक लगती हो, ऐसे भूखण्डों पर सैटबेक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सडक अर्थात चौडी सडक की ओर का सैटबेक अग्र सैटबेक माना जाकर संबधित तालिका अथवा योजना अनुसार जो भी अधिक होगा देय होगा। अन्य सडक की ओर के सैटबेक का निर्धारण पार्श्व सैटबेक मानते हुए किया जा सकेगा, जो कि पूर्व में अनुमोदित योजना में उक्त भूखण्ड की लाईन में निर्धारित सैटबेक से कम नही होगा। यदि तालिका–1 के अनुसार निर्धारित पार्श्व सैटबेक तालिका–4.1 में सडक की चौडाई अनुसार निर्धारित सैटबेक से अधिक होता है तो तालिका–4.1 के सैटबेक मान्य होगें। प्रकरण में उक्त प्रावधान अनुसार सैटबेक के अनुसार सैटबेक का निर्धारण किया जाना प्रस्तावित है।

पुनर्गठित भूखण्ड के प्रस्तावित सैटबेक

प्रस्तावित पुर्नगठन उपरान्त सैटबेक	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक	अधिकतम उॅचाई एवं अन्य प्रावधान
17, 18 व 19, 20, 21 एवं 22	2185.64	20'-00"	20'-00"	20'-00"	20'-00"	भवन विनियम, 2020 अनुसार

2. भवन विनियम–2020 में अंकित तालिका–1 के अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड के पार्श्व सैटबेक 6 मीटर रखा गया है। चूकि भूखण्ड के आगे के सैटबेक को अन्य सैटबेक से कम नही रखा जा सकता है। अतः पुनगठित भूखण्ड के आगे के सैटबेक को भी 20 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत भूमि के भूखण्ड संख्या 17 व 20 के लाईन से प्रस्तावित अन्य बडे भूखण्डो पर 15 फीट से 30 फीट सैटबेक जो की 40 फीट सडक पर प्रस्तावित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड से दूसरी ओर भूखण्डों का अग्र सैटबेक 20 फीट प्रस्तावित है। अतः उपरोक्त तथ्यों के क्रम में 40 फीट सडक की ओर 20 फीट सैटबेक रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार पुनर्गठन हेतु आवेदित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन नहीं किया गया है। प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही से पूर्व जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होंगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित पुनर्गठित भूखण्ड के अन्य प्रावधान विनियम, 2020 अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. यदि प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. नविवि के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के तहत भूखण्ड 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण के पुर्नगठन हेतु लिए राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित 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 राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु सं. 05 पर विनियम 10.7 (iv) के प्रावधान पुनर्गठन के प्रकरणों के लिए नही है। अपितु पुनर्गठन के प्रकरणों हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 18.10.2022 के बिन्दु सं. 10.7 (ग) के अनुसार कार्यवाही की जाती है, जिसमें निम्न प्रवधान रखे जाने हेतु अंकित किया गया हैः– "दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर अग्र सैटबेक योजना अनुसार/मूल भूखण्ड एवं अन्य सैटबेक मूल भूखण्ड अथवा पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार जो भी अधिक हो रखे जाने होंगे।"

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 02 से 08 को मान्य करते हुये, भूखण्ड संख्या 17, 18 एण्ड 19, 20, 21 व 22 क्षेत्रफल 2185.64 व.ग के पुनर्गठित एकल भूखण्ड का मानचित्र निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टों को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **पूर्व में जारी पट्टों हेतु कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया नहीं होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में भूखण्ड संख्या 17, 18 एण्ड 19, 20, 21 व 22 पर भवन मानचित्र की स्वीकृति जारी नही की गई कि सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार पुर्नगठन शुल्क लिया जावे।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड पर बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 01 पर प्रस्तावित सैटबेक्स को अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
6. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
7. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुनर्गठन आदि (जो लागू हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**
9. **प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से**

RajKaj Ref 7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.06.01 13:18:37 IST
Reason: Approved

जावें।

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

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

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

RajKaj Ref
7639489

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.31 13:18:57 IST
Reason: Approved