<u>जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।</u>

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 372वीं बैठक दिनांक 28.10.2024 मध्यान्ह 10.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

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

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

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

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सुनिल शर्मा–1, उपायुक्त जोन– 07, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 11, जविप्रा, जयपुर।
5. डॉ. राकेश कुमार मीना, उपायुक्त जोन–12 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।

<u>एजेण्डा संख्या:–01 (372 / 28.10.2024)</u>

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 371वीं बैठक दिनांक 22.10.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
<u>समिति का निर्णय:–</u> **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 371वीं बैठक दिनांक 22.10.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

<u>एजेण्डा संख्या:–02 (372 / 28.10.2024)</u>

विषय:– श्रीमती अर्चना शर्मा पत्नी श्री राजेश शर्मा एवं श्रीमती कुसुम शर्मा पत्नि श्री विजय शर्मा एवं श्री विजय शर्मा एवं श्री राजेश शर्मा पुत्रान् श्री कल्याण सहाय शर्मा ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 2467 / 2458 रकबा 0.1230 वर्ग मीटर एवं खसरा नंबर 2468 / 2458 रकबा 0. 1680 वर्ग मीटर कुल किता–02 कुल रकबा 2672.72 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	जोन–07

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती अर्चना शर्मा पत्नी श्री राजेश शर्मा एवं श्रीमती कुसुम शर्मा पत्नि श्री विजय शर्मा एवं श्री विजय शर्मा एवं श्री राजेश शर्मा पुत्रान् श्री कल्याण सहाय शर्मा।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 2467 / 2458 रकबा 0.[illegible] [illegible] 2468 / 2458 रकबा 0.1680 [illegible] मीटर कुल कित[illegible] कुल रकबा 2672.72 व[illegible]	–
3.	जमाबंदी अनुसार 90ए से पूर्व	खसरा [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief_town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

	किस्म एवं क्षेत्रफल		2467/2458	0.1230	बारानी 1	
			2468/2458	0.1680		
		90ए के पश्चात	2467/2458	0.1230	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			2468/2458	0.1680		

8.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 2467/2458 रकबा 0.1230 वर्ग मीटर एवं खसरा नंबर 2468/2458 रकबा 0.1680 वर्ग मीटर कुल किता–02 कुल रकबा 2672.72 वर्ग मीटर भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु पृथक–पृथक धारा 90ए का प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2023-24/102842 द्वारा ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 2467/2458 रकबा 1230 वर्ग मीटर भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 27.09.2023 को पारित किया गया है तथा प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2023-24/102840 द्वारा ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 2468/2458 रकबा 1680 वर्ग मीटर भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 27.09.2023 को आवेदक श्रीमती अर्चना शर्मा पत्नी श्री राजेश शर्मा एवं श्रीमती कुसुम शर्मा पत्नी श्री विजय शर्मा एवं श्री विजय शर्मा एवं श्री राजेश शर्मा पुत्रान् श्री कल्याण सहाय शर्मा के पक्ष में पारित किये गये है।	—
9.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
10.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
11.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
12.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	—
13.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
14.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
15.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। सर्वे में दर्शित व जोनल विकास योजना में प्रस्तावित सडक के अलाईमेंट में भिन्नता है।	—
18.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
19.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
20.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा	मास्टर प्लान शाखा की	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

	नहीं।	कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 वॉल्यूम–04 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में चाही गई गतिविधि आवासीय अनुज्ञेय है।	—
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा व चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि को 100 फीट जेडीपी सड़क व 26 फीट बीटी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 26 फीट चौड़ी बी.टी. सड़क के 12 मीटर चौड़ाई में जाने वाली भूमि के निःशुल्क समर्पण के सम्बन्ध में आवेदक व अन्य खातेदारों द्वारा सहमति प्रस्तुत की गई है।	—
24.	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			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

30. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (65/सी)**

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में
1.	कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	2910.00
2.	12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	233.28
	आवासीय एकल पट्टे हेतु शेष क्षेत्रफल	2672.72

31.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
32.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	राशि ली जानी प्रस्तावित है।	—
34.	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 छुट नही चाही गई है।	—
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
36.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 71/एन पर की गई है।		
37.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बि[illegible]:**</u> 1. प्रकरण में पृथक–पृथक धारा 90–ए के आदेश दिनांक 27.09.2023 को जारी किये गये। उक[illegible] 90–ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण [illegible]21 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति [illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा दो धारा 90–ए को सम्मिलित करते हुए आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। उक्त के संबध में एकीकरण शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सर्वे में दर्शित व जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के अलाईमेंट में भिन्ता है। जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यानुसार उक्त सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट तथा सडक हेतु समर्पित भूमि के अनुसार अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया गया है। अतः जोनल विकास योजना की सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक से आवेदक की भूमि प्रभावित है। उक्त 12 मीटर चौडी बी.टी. सडक में जाने वाली भूमि को निशुल्क समर्पण के संबध में आवेदक द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत सडक 12 मीटर के मार्गाधिकार मे खसरा संख्या 912/1, 910, 911 को भी प्रभावित करती है। जोन द्वारा जेड.एल.सी. एजेण्डा नोट मे अन्य खातेदारों द्वारा सहमति प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु पत्रावली मे उक्त सहमति पत्र संलग्न नही है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के कुछ दूरी पर स्थित अनुमोदित योजना में उक्त सडक के अनुसार 12 मीटर प्रस्तावित की गई है किन्तु उक्त योजना के दक्षिणी ओर अन्य योजना भी अनुमोदित है, जिनमें उक्त सडक का मार्गाधिकार कितना रखा गया है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। गूगल मानचित्र अनुसार उक्त योजनाओं में सडक मार्गाधिकार 12 मीटर से अधिक अंकित है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में विद्यमान रास्ते का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर किये जाने का उल्लेख है। जोनल विकास योजना में उक्त सडक दर्शित है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक व विद्यमान 12 मीटर बी.टी. सडक में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा प्रस्तुत डीजीपीएस सर्वे मानचित्र को ले–आउट के रूप में प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा सडकों, मौका स्थिति व एरिया विश्लेषण के परिपेक्ष्य मे पुनः जांच कर अग्रिम कार्यावाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्राप्त सी.डी में प्रश्नगत भूमि का कुल क्षेत्रफल 2915.15 वर्गमीटर एवं संलग्न नक्शें के क्षेत्रफल एवं जेड.एल.सी किये हुए मानचित्र व 90–ए के आदेश अनुसार कुल क्षेत्रफल 2910.00 वर्गमीटर है। उक्त के क्रम में प्राप्त सी.डी. व जेड.एल.सी. 90–ए आदेश अनुसार क्षेत्रफल में भिन्नता है। जोन द्वारा उक्त की पुनः सुनिश्चितता उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. 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।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90–ए के आदेश की भूमि को सम्मिलित करते हुए जोन द्वारा एकल आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी करने हेतु प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त दोनों धारा 90ए के आदेश दिनांक 27.09.2023 को जारी किये गयें। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के आस–पास स्थित पूर्व अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं विद्यमान 12 मीटर सडक का अलाईन्मेंट प्रस्तावित किया गया है। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक को 12 मीटर रखे जाने के क्रम में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त पत्र में आवेदक द्वारा पूर्व में हुये कमिटमेंट के संबंध में भी उल्लेख किया गया है। उक्त 12 मीटर सडक के संबंध में समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट के पश्चात् उक्त सडक पर अन्य कमिटमेंट भी स्थित है, जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया गया है तथा गूगल मानचित्र अनुसार उक्त सडक आस–पास के क्षेत्र को जोडती है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण [illegible] के

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

मध्यनजर प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही जोनल विकास योजना की केवल 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट कमिटमेंट अनुसार रखते हुए एवं विद्यमान 12 मीटर सडक को राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 व पूर्व हुए कमिटमेंट के मध्यनजर विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05, 07 व 08 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि के हाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2023 के क्रम में दो पृथक–पृथक 90ए को ईकजाई रूप सम्मिलित किये जाने के संबंध में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में गुजर रही विद्यमान 12 मीटर सडक का अन्य पूर्व अनुमोदन के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर माना जावें एवं उक्त मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. प्राप्त सी.डी में प्रश्नगत भूमि का कुल क्षेत्रफल 2915.15 वर्गमीटर एवं संलग्न नक्शें के क्षेत्रफल एवं जेड.एल.सी किये हुए मानचित्र व 90–ए के आदेश अनुसार कुल क्षेत्रफल 2910.00 वर्गमीटर है। उक्त के क्रम में प्राप्त सी.डी. व जेड.एल.सी, 90–ए आदेश अनुसार क्षेत्रफल में भिन्नता है। अतः प्रकरण में जोन द्वारा मौका स्थित के अनुसार क्षेत्रफल की पुनः सुनिश्चितता करने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत भूखण्ड में 30 मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार 9 मीटर सैटबेक रखे जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. 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।

<u>एजेण्डा संख्याः–03 (372/28.10.2024)</u>

विषयः– प्रश्नगत प्रकरण ग्रुप हाउसिग भूखण्ड खसरा नंबर 155 एव 433/154 ग्राम मुरलीपुरा तहसील–सांगानेर, जिला–जयपुर, राजस्थान के जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा जारी स्थल मानचित्र में भवन विनियम–2020 के अनुसार सैटबेक में संशोधन करवाने बाबत्।	जोन–09
1. प्रकरण में खसरा नम्बर 155 एवं 433/154 ग्राम मुरलीपुरा तहसील सांगानेर के ग्रुप हाउ[illegible] प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 2757.89 वर्ग मीटर की लीजडीड दिनांक 02.07.2007 [illegible] प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री लोकेश कुमार गर्ग पुत्र श्री मूल चंद के नाम से जारी की गई है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

2. तत्पश्चात भूखंड का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा विक्रय होने पर दिनांक 11.07.2024 को उक्त भूखण्ड की फ्रीहोल्ड लीजडीड तनिष्क हाउसिंग डवलपमेंट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री अंशुल गोयल पुत्र श्री राजकुमार गोयल के नाम से जारी की गई है।

3. उक्त भूखण्ड के जारी साईट प्लान में क्षेत्रफल 2757.89 वर्ग मीटर में उत्तर दिशा 30 मीटर सड़क की तरफ 12 मीटर, दक्षिण दिशा की तरफ 6 मीटर, पूर्व दिशा की तरफ 6 मीटर एवं पश्चिम दिशा की तरफ 6 मीटर का सैटबैक अंकन तत्समय जारी बाईलॉज के अनुसार किया गया था।

पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

खसरा नं.	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (30 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
155 एवं 433/154	2757.89	12 मीटर	6 मीटर	6 मीटर	6 मीटर

वर्तमान में आवेदक तनिष्क हाउसिंग डवलपमेंट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री अंशुल गोयल पुत्र श्री राजकुमार गोयल द्वारा भवन विनियम 2020 के अनुसार सैटबैक में संशोधन किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

भवन विनियम 2020 के अनुसार उक्त भूखण्ड के उत्तर दिशा 30 मीटर सड़क पर 6 मीटर, पार्श्व –1, पार्श्व–2 व पीछे की तरफ 9 मीटर रखे जाने का प्रावधान है।

जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड के सैटबेक

खसरा नं.	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक (30 मीटर सडक पर)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
155 एवं 433/154	2757.89	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पैरा संख्या 28/एन एवं 32/एन पर संलग्न दस्तावेज मय प्रस्तुत तथ्यों के अनुसार उक्त सडक पर पूर्व मे अनुमोदित एकल भूखण्ड के प्रकरणों मे अग्र सेटबैक भिन्न–भिन्न है एवं गूगल मानचित्र अनुसार उक्त सडक पर अधिकांश क्षेत्र रिक्त दर्शित है। उक्त सडक पर पूर्व मे अनुमोदित तीन एकल भूखण्ड के प्रकरणों के क्षेत्रफल एवं अग्र सेटबैक निम्न अनुसार हैः–

भूखण्ड का विवरण	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	अग्र सेटबैक
खसरा संख्या 227, 233, 435/232	5382.33 (6437.27 वर्गगज)	15 मीटर
खसरा संख्या 1518/1, 1519/1	5721.06 वर्गगज	50 फीट (15 मीटर)
खसरा संख्या 1518/2	1435.32 वर्गगज	30 फीट (9 मीटर)

आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 5.4(4)(ii)(ख) के अनुसार न्यूनतम अग्र सैटबैक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो अधिक हो रखने होंगे। पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डो/एकल भूखण्डों के अनुमोदित अग्र सैटबैक को मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार अनुमोदित भवन रेखा का आधार नहीं माना जावेगा। वर्तमान में लागू भवन विनियम–2020 से पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों हेतु पूर्व में निर्धारित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

अग्र सैटबैक का पुनर्निर्धारण वर्तमान में लागू भवन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा। जो कि मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबेक अथवा भवन विनियम–2020 की बिन्दु संख्या 10.7 की तालिका 4.1 में सडक की चौडाई के आधार पर निर्धारित सैटबैक से कम नहीं होंगा। ऐसे प्रकरण जिनमें भवन विनियम–2020 लागू होने के उपरान्त सैटबैंक का निर्धारण किया गया है, उक्त प्रावधानं के अनुरूप अग्र सैटबैंक का पुनर्निर्धारण किया जाकर संशोधित साइट प्लान जारी किया जा सकेगा। अन्य सैटबैक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगें'' का उल्लेख है। भवन विनियम–2020 की तालिका 4.1 के अनुसार 30 मीटर तक चौडाई की सडकों पर न्यूनतम अग्र सैटबेक 6 मीटर निर्धारित है। साथ ही दिनांक 31.03.2022 के आदेश अनुसार उक्त तालिका के साथ निम्न नोट जोडा गया है:–''समस्त स्थानीय निकायों द्वारा नगरीय क्षेत्र में विद्यमान प्रत्येक सडक का मार्गाधिकार एवं प्रत्येक सडक पर स्थित विद्यमान निर्माण को दृष्टिगत रखते हुए, भवन रेखा का निर्धारण किया जाना अनिवार्य होगा। समस्त चौडाई की सडकों पर स्थित 90 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर अग्र सैटबैक अनिवार्य नहीं होगा, 90 व.मी. से अधिक 167 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबैक 3.0 मी. रखा जावेगा।'' जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को अंकित करते हुयें एवं आस–पास की स्थिति अंकित करते हुये प्रकरण को भिजवाया गया है। प्रकरण में जोन द्वारा कोई टिप्पणी अंकित नही की गई है। भवन विनियम–2020 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड क्षेत्रफल 2757.89 वर्गमीटर पर तालिका 1 के अनुसार पार्श्व व पीछे का सेटबैक 9–9 मीटर रखे जाने का प्रावधान है एवं भूखण्ड का अग्र सेटबैक 30 मीटर सडक पर होने के क्रम मे तालिका 4.1 अनुसार न्यूनतम 6 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः उपरोक्त तथ्य एवं प्रावधान समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
<u>समिति का निर्णयः–</u> **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि के आस–पास हुये अन्य एकल भूखण्ड के कमिटमेंट में रखे गये सैटबेक एवं गूगल मानचित्र का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के आस–पास भूमि रिक्त है तथा प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित सडक के दूसरी ओर योजना अनुमोदित है, जिसमें प्रश्नगत सडक पर कम क्षेत्रफल के भूखण्ड प्रस्तावित है। समिति द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 5.4(4)(ii)(ख) एवं वर्तमान प्रचलित भवन विनियम के अनुसार प्रश्नगत भूमि के क्षेत्रफल व सडक मार्गाधिकार के क्रम में प्रस्तावित सैटबेक का भी अवलोकन किया गया एवं विचार–विमर्श उपरान्त जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित सैटबेक को मान्य करने का निर्णय लिया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–04 (372/28.10.2024)</u>

विषयः– श्री गोविन्द बिल्डस्ट्रक्वर्स प्रा.लि. रजि. जरिये डायरेक्टर श्री विजय कुमार शर्मा पुत्र श्री कजोडमल शर्मा ऑफिस 24/145, गोयल चैम्बर, ग्राउण्ड फ्लोर, स्वण पथ, मानसरोवर, जयपुर के द्वारा ग्राम मानपुर टीलावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 128 रकबा 0.67 हैक्ट. ख.नं. 129 रकबा 0.54 हैक्ट. ख.नं 130 रकबा 3.00 हैक्ट. में से 0.35 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.1.56 हैक्ट **आवासीय योजना "गोल्डन वैली"** का **मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**			**जोन–11**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृ. सं.**
1.	आवेदक का नाग	श्री गोविन्द बिल्डस्ट्रक्वर्स प्रा.लि. रजि. जरिये डायरेक्टर श्री विजय कुमार शर्मा पुत्र श्री कजोडमल शर्मा ऑफिस 24/145, गोयल चैम्बर, ग्राउण्ड फ्लोर, स्वण पथ, मानसरोवर, जयपुर।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम–मानपुर टीलावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर ख.नं. 128 रकबा 0.67 हैक्ट. ख.नं. 129 रकबा 0.54 हैक्ट. ख.नं 130 रकबा 3.00 हैक्ट. में से 0.35 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.1.56 हैक्ट.	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			128	0.67	बारानी–3	
			129	0.54	बारानी–3	
			130	3.00 में से 0.35 हैक्ट.	बारानी–3	
			कुल किता 03 कुल रकबा 0.1.56 हैक्ट.			
			128	0.67	गै.मु. प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			129	0.54		
			130	3.00 में से 0.35 हैक्ट.		
			कुल किता 03 कुल रकबा 0.1.56 हैक्ट.			

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम मानपुर टीलावाला तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 128 रकबा 0.67 हैक्ट. ख.नं. 129 रकबा 0.54 हैक्ट. ख.नं 130 रकबा 3.00 हैक्ट. में से 0.35 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.1.56 हैक्ट.. भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु धारा 90ए का आदेश दिनांक 16.03.2016 को आवेदक श्री गोविन्द बिल्डस्ट्रक्वर्स प्रा.लि. रजि. जरिये डायरेक्टर श्री विजय कुमार शर्मा पुत्र श्री कजोडमल शर्मा ऑफिस 24/145, गोयल चैम्बर, ग्राउण्ड फ्लोर, स्वण पथ, मानसरोवर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया है। तत्तपश्चात् प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गये निितिगत निर्णय केक्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 01.08.2024 को किया जा चुका है।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग अनुसार 24 मीटर के सहारें 12 मीटर गहराई तत्तपश्चात आवासीय दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1808.38 वर्ग मीटर 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना आकृति एनक्लेव बी व सी की 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है जो कि मौके पर डिवाइडर के साथ दोनों तरफ 5.5 मीटर चौडाई में डब्ल्यू.बी.एम. सडक निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे 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	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 24 मीटर सडक पर पूर्व में निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना आकृति एनक्लेव सी–ब्लॉक में स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि किसी भी लाईन से प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
26.	**जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण ले–आउट मानचित्र अनुसार प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (73/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	7707.37	62.59
2.	इन्फोर्मल कॉमर्शियल	197.94	01.61
3.	पार्क	616.14	5.00
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.07	0.41
5.	मोबाईल टॉवर	10.20	0.08
6.	पी.यू	10.20	0.08
7.	योजना सडक क्षेत्रफल	3722.98	31.23
	योजना क्षेत्र	**12314.90**	**100.00**
1.	खातेदार 25 प्रतिशत व्यावसायिक	821.27	25.00
2.	जविप्रा व्यावसायिक	655.45	19.95
3.	सैक्टर व्यावसायिक	1476.72	44.95
4.	सैक्टर रोड क्षेत्रफल	**1808.38**	**55.05**
	योग	**3285.10**	**100**
	कुल योजना क्षेत्रफल	**15600.00**	

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

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 66/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के समीप जोनल विकास योजना—16 की प्रस्तावित 24 मीटर व 18 मीटर सडक के अलाईमेंट के संबध में पूर्व में बीपीसी—एलपी की 275वीं बैठक दिनांक 30.10.2019 में पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी एफ ब्लॉक व सिल्वर सिटी बी ब्लॉक में कमिटमेंट अनुसार व मौके पर निर्मित सडक के अनुसार अलाईमेंट रखे जाने का निर्णय लिया गया है।

   पूर्व में बीपीसी—एलपी की 275वीं बैठक दिनांक 30.10.2019 में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त बैठक में आकृति एनक्लेव—सी ब्लॉक अनुमोदित की गई थी, जिसमें प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के संबंध में निर्णय लिया गया है। उल्लेखनीय है कि जोन द्वारा उल्लेखित पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी एफ ब्लॉक वर्ष—2009 के मानचित्र अनुमोदित है। उक्त योजना का अल्प भाग जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है एवं उक्त योजना पूर्व की होने के क्रम में उक्त योजना में अंकित नही किया गया है। जोन द्वारा उल्लेखित सिल्वर सिटी बी ब्लॉक योजना में साथ लगती हुई स्थित नही है। अतः प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट आकृति एनक्लेव सी ब्लॉक सैक्टर रोड 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट आकृति एनक्लेव बी ब्लॉक एवं योजना के उत्तरी भाग में पूर्व अनुमोदित सिल्वर सिटी एफ ब्लॉक के अनुसार 40 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं उत्तरी भाग में स्थित 40 मीटर तक कायम किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में धारा 90—ए आदेश दिनांक 16.03.2016 को जारी किये गये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त धारा 90—ए का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण में बीपीसी—एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गये नितिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 01.08.2024 को किया जा चुका है। उक्त विज्ञप्ति अनुसार आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत योजना में यदि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक कायम की जाती है तो उक्त स्थिति में भूखण्ड सं. 46 से 66 को दो ओर सडक प्रस्तावित हो रही है। अतः उक्त भूखण्डों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना आकृति एनक्लेव बी व सी की 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है जो कि मौके पर डिवाइडर के साथ दोनों तरफ 5.5 मीटर चौडाई में डब्ल्यू.बी.एम. सडक निर्मित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। आवेदक की उक्त 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. पत्रावली में संलग्न सी.डी. में ले—आउट का क्षेत्रफल व सीमा एवं आवेदित भूमि का जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट में अंकित क्षेत्रफल व सीमा में भिन्नता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूमि का क्षेत्रफल एवं सीमा के संबंध में पुनः सुनिश्चितता करने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित नही की गई है। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. 69 व 31 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर लेन को भूखण्ड सं. 67 व 72 के उत्तरी भाग में प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत योजना 75 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त के एवज में 6 दुकानें प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार 8 दुकानें प्रस्तावित होना अपेक्षित है। योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की नीति के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में [illegible] पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

	जाना प्रस्तावित है।
	9. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम होने के कारण आवायीय योजना का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी में नही रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 24 व 18 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट पूर्व अनुमोदन के अनुसार रखे जाने का उल्लेख किया गया है किन्तु 18 मीटर जोनल विकास योजना की सडक का अल्प भाग ही पूर्व अनुमोदन से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट आकृति एनक्लेव सी ब्लॉक सैक्टर रोड 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट आकृति एनक्लेव बी ब्लॉक एवं योजना के उत्तरी भाग में पूर्व अनुमोदित सिल्वर सिटी एफ ब्लॉक के अनुसार 40 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना के पश्चिमी सीमा पर जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक प्रस्तावित है किन्तु प्रश्नगत योजना उक्त सडक से प्रभावित नही है। उक्त के अतिरिक्त उक्त सडक के कुछ दूरी में पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी आई ब्लॉक में 18 मीटर प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा उक्त सडक के साथ योजना के भूखण्ड सं. 46 से 66 प्रस्तावित किये गय है, जिन्हे पहुँच योजना की 12 मीटर सडक से प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त भूखण्ड उक्त 18 मीटर सडक से प्रभावित नही है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा पार्क तक प्रस्तावित 9 मीटर सडक डेण्ड एण्ड की तरह प्रस्तावित की गई है तथा प्रस्तावित पार्क का उत्तरी भाग पूर्व अनुमोदित योजना सिल्वर सिटी के साथ प्रस्तावित है एवं यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. 19 को पार्क की भूमि में सम्मिलित किया जाता है तो उक्त प्रस्तावित पार्क को नियमित आकार दिया जा सकता है। आवेदक द्वारा आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य नियमानुसार 3 मीटर लेन प्रस्तावित नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 04 से 06 व 08, 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "गोल्डन वैली" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडकों का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार कायम किया जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूमि का क्षेत्रफल एवं सीमा के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत योजना के भूखण्ड भूखण्ड सं. 46 से 66 के [illegible] 3 मीटर कायम किया जावें।
4. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 69 व 31 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर [illegible] भूखण्ड सं.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional [illegible] Town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

67 व 72 के उत्तरी भाग में प्रस्तावित किया जावें।

5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. 19 को पार्क की भूमि में सम्मिलित किया जावें। उक्त भूमि योजना में प्रस्तावित 5 प्रतिशत पार्क की भूमि से अतिरिक्त मानी जावें। उक्त भूमि को जविप्रा के पक्ष के सैक्टर व्यावसायिक का भाग माना जावें।
6. योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की संख्या को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं प्लानिंग बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित किया जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. 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।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–05 (372/28.10.2024)

विषयः–श्री तरूण गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र गर्ग, जाति महाजन, निवासी वार्ड नं. 17, भगत सिंह चौक, सूरतगढ़, श्रीगंगानगर की ग्राम नेवटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2980/1812 रकबा 0.0650 हैक्ट., ख.नं. 2982/1815 रकबा 0.4450 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.51 हैक्ट. भूमि पर **"औद्योगिक (वेयर हाऊस)"** प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत।	**जोन–11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री तरूण गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र गर्ग जाति महाजन, निवासी वार्ड नं. 17, भगत सिंह चौक, सूरतगढ़, श्रीगंगानगर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नेवटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2980/1812 रकबा 0.0650 हैक्ट. ख.नं. 2982/1815 रकबा 0.4450 हैक्ट. किता 02 कुल रकबा 0.51 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	–
			2980/1812	0.0650	चाही–2	
			2982/1815	0.4450		
		90ए के पश्चात	2980/1812	0.0650	गै.मु. वेयर हाउस	–
			2982/1815	0.4450		
			कुल किता–02 कुल रकबा 0.5100 हैक्ट.			
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नेवटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2980/1812 रकबा 0.0650 हैक्ट. ख.नं. 2982/1815 रकबा 0.4450 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.51 हैक्ट. भूमि का औद्योगिक (वेयर हाउस)प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/102631 दिनांक 10.08.2023 को आवेदक श्री श्री तरूण गर्ग पुत्र श्री नरेन्द्र गर्ग जाति महाजन, निवासी वार्ड नं. 17, भगत सिंह चौक, सूरतगढ़ श्रीगंगानगर के पक्ष में पारित किया गया।			–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		औद्योगिक (वेयर हाउस)			–
11.	आवेदित उपयोग		औद्योगिक (वेयर हाउस)			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

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	–
14.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है एवं 75 मीटर सडक के दोनों ओर 50 फीट प्लानटेशन कॉरीडोर दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ दर्शित है।	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ 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 प्रस्तावित 75 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 173.82 वर्गमीटर भाग सडक से प्रभावित है।	–
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.8.2020 के अनुसार सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन प्लान्टेशन जोन एवं ईकोलॉजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 एवं जी–2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगें।	–
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट व प्रस्तुत एजेण्डा, चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि को सेज सम्पर्क सडक 250 फीट (75 मीटर) सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
25.	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			
26.	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।	–
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	–
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार व प्रस्तुत मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि विद्युत की 132 के.वी. एच.टी.लाईन से प्रभावित है। उक्त एच.टी.लाईन का मार्गाधिकार ले–आउट प्लान में नियमानुसार 27 मीटर दर्शाया गया है। उक्त एच.टी.लाईन के दोनो तरफ 6.9 मीटर अर्थात 13.8 मीटर [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

		दर्शाया गया है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
31.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (108 / सी)		

क्र.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	धारा 90–ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	5100.00
2.	जेड.डी.पी. की 75 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	173.82
3.	75 मीटर के सहारें 50 फीट प्लानटेशन बेल्ट से प्रभावित क्षेत्रफल	720.14
4	132 के.वी एच.टी. लाईन के सैफ्टी कॉरीडोर से प्रभावित भूमि	1490.92
	एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	**4926.18**

32.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
33.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लेय है।	—
35.	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।	—
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
37.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 91 / एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश दिनांक 10.08.2023 को जारी किये गयें। उक्त धारा 90–ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में औद्योगिक वेयर हाउस हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ दर्शित है। वर्तमान में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार सामान्य वेयर हाउसिंग / गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन, प्लान्टेशन जोन एवं ईकोलॉजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 एवं जी–2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगें। मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का अग्र भाग 50 फीट वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि को विद्यमान सेज सम्पर्क सडक 250 फीट (75 मीटर) सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत भूमि के सामने सडक सीमा में आ रही भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः पहुँच मार्ग का समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 75 मीटर सडक से प्रभवित है। आवेदक की उक्त 75 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि 50 फीट का प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन कोरीडोर की भूमि का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जावेगा। उक्त की सुनिश्चिता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना की 75 मीटर चौडाई तथा 50 फीट का प्लान्टेशन कॉरीडोर पर स्थित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 720.14 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में केनाल [illegible] के खसरा नं. 1816 / 2701, किस्म गै.मु.नहर में ग्रेवल सड़क निर्मित है, जिसका मार्गाधिकार 9 मीटर [illegible] सड़क व आवेदित भूमि के मध्य निजी खातेदारी का खसरा नं. 1816 किस्म [illegible] प्लान में विद्यमान ग्रेवल सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित [illegible] खसरा नंबर 1816 किस्म गै.मुमकिन नहर निजी खातेदारी के नाम दर्ज [illegible] भूमि [illegible] विप्रा की अधिसूचना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

दिनांक 04.08.2023 के क्रम में नियमानुसार 9 मीटर बफर 9 मीटर सडक हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त 9 मीटर सडक की भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. जोन द्वारा प्रेषित टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत भूमि के मध्य से 132 के.वी. एच.टी. लाईन से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न साईट प्लान में एक लाईन जाने का उल्लेख है किन्तु संलग्न अन्य मानचित्र में दो एचटी लाईन अंकित की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। पृष्ठ सं 94 से 96/सी में संलग्न आवेदक के पत्र एवं मानचित्र के अनुसार भी दो एचटी लाईन अंकित की गई है।
जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार एच.टी. लाईन के सहारे प्रस्तावित 9 मीटर सडक एवं केनाल के बफर के रूप मे प्रस्तावित 9 मीटर सडक ओवरलेप करती है। इस प्रकार प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 9 मीटर से अधिक लगभग 12 मीटर प्राप्त होता है। उक्त एच.टी.लाईन का मार्गाधिकार ले-आउट प्लान में नियमानुसार 27 मीटर दर्शाया गया है। उक्त एच.टी.लाईन के सेन्टर से दोनो तरफ 6.9 मीटर अर्थात 13.8 मीटर सुरक्षात्मक गलियारा दर्शाया गया है। जिसे नो कन्सट्रक्शन जोन दर्शाया गया है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 132 के.वी एच.टी. लाईन का सेफ्टी कोरीडोर 27 मीटर एवं नॉ कन्ट्रक्शन जोन 13.8 मीटर प्रस्तावित है। उक्त एचटी लाईन के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त यदि एचटी लाईन का नो-कन्स्ट्रक्शन जोन कनाल से 9 मीटर सडक से प्रभावित होता है, उक्त स्थिति में उक्त सडक का मार्गाधिकार 9 मीटर से कम हो जावेगा। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है ।

9. उपरोक्त बिन्दु सं. 10 में अंकित एचटी लाईन के दोनों ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक के क्रम में एक अन्य समान प्रकृति का प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:-
"आवेदित भूमि 400 के.वी एच.टी. लाईन से प्रभावित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.06.2022 में 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार निर्धारित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा जारी हाइटेशन लाईन के निर्देश दिनांक 17.06.2022 के बिन्दु संख्या 05 के अनुसार :-
"Further, it shall be mandatory to include road of appropriate width along high-capacity Electric lines in any future Master Plan/ Zonal Development plan Etc. preparedby thr State Government, whose minimun width must be of 9.0m on both sides of the Safety corridor of the high-capacity electric line(s). The responsibility of demarcationand impelementation of such safety corridor & roads would lie with concerned Urban local Body."
उक्त आदेश के क्रम में आवेदित भूमि में से गुजर रही 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार नो कन्सट्रक्शन जोन रखा जावें तथा इस भाग में न्यूनतम सेफ्टी कोरीडोर के पश्चात् न्यूनतम 9-9 मीटर सडक रखी जावें। उक्त प्रावधानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।"
उक्त के पश्चात् राज्य सरकार द्वारा दिनांक 23.09.2024 को प्रश्नगत प्रकरण में सशर्त अनुमोदित किया गया है एवं आवेदक से उक्त 9 मीटर सडक आवश्यकतानुसार भविष्य में लिये जाने हेतु तथा रख-रखाव हेतु भूमि पर एचटी लाईन तक आगमन करने पर रोक नही करने हेतु शपथ पत्र लिये जाने का उल्लेख किया गया है।
प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्तानुसार ही 132 केवी एचटी लाईन हेतु कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 50 फीट, पीछे के सैटबेक एचटी लाईन के पश्चात् प्रस्तावित 9 मीटर सडक के पश्चात् रीको के प्रचलित विनियमों अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा पार्श्व व पीछे के सैटबेक 6 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. 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।

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

13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम 2021 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रेषित टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत भूमि के मध्य से 132 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है। प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न साईट प्लान में एक एचटी लाईन जाने का उल्लेख है किन्तु संलग्न अन्य मानचित्र में दो एचटी लाईन अंकित की गई है। जोन में पदस्थापित जोन उपायुक्त तथा उप नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि मौके पर केवल एक ही एचटी लाईन गुजर रही है एवं उक्तानुसार ही प्रस्तावित ले-आउट प्लान में सुरक्षात्मक दूरी अंकित की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गय कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग की सीमा के साथ गैर मु. नहर की भूमि स्थित है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना की 75 मीटर चौड़ी 200 फीट कम

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

प्लान्टेशन कॉरीडोर से भी प्रभावित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 व 09 से 11 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ "औद्योगिक (वेयर हाऊस)" प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 75 मीटर सडक से प्रभवित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन कोरीडोर में प्रस्तावित भूमि को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जावें एवं उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही 132 केवी एचटी लाईन हेतु नियमानुसार नॉ—कन्स्ट्रक्शन जोन कायम किया जावें एवं तत्पश्चात् न्यूनतम 9—9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। नौ—कन्स्ट्रक्शन जोन के भाग पर तारबंदी की जावें एवं एचटी लाईन के दोनों ओर प्रस्तावित 9—9 मीटर सडक को सडक के रूप में कायम किये जाने तथा भविष्य में आवश्यकता होने पर उक्त भू—भाग को निःशुल्क सडक हेतु समर्पण किये जाने व उक्त एचटी लाईन के रख—रखाव हेतु उक्त भूमि तक संबंधित विभाग के आवागमन हेतु किसी प्रकार का रोक नही किये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. आवेदित भूमि से लगता हुआ खसरा नंबर 1816 किस्म गै.मुमकिन नहर निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। उक्त भूमि के पश्चात जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के क्रम में नियमानुसार 9 मीटर बफर 9 मीटर सडक के रूप में कायम किया जावें। उक्त 9 मीटर सडक की भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
6. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 50 फीट, पीछे के सैटबेक एचटी लाईन के पश्चात् दक्षिणी दिशा में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के पश्चात् रीको के प्रचलित विनियमों अनुसार कायम किया जावें एवं पार्श्व व पीछे के सैटबेक 6 मीटर प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.03 ?1:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

(जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:–06 (372 / 28.10.2024)

विषय:– श्रीमती गीता देवी पत्नी श्री वगताराम, श्री वगताराम पुत्र श्री मोडाराम एंव ललित पालीवाल पुत्र श्री बगताराम, निवासी वार्ड नं. 18, गायत्री चौक, बालोतरा ग्रामीण बाड़मेर, राजस्थान द्वारा ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1437 / 1174 रकबा 0.0832 हैक्ट, खसरा नं. 1177 / 258 रकबा 0.05 हैक्ट., खसरा नं. 1426 / 1420 रकबा 0.0055 हैक्ट. खसरा नं. 1425 / 1420 रकबा 0.0125 हैक्ट. खसरा नं. 1143 / 1422 रकबा 0.0840 हैक्ट. खसरा नं. 1439 / 1175 रकबा 0.39 हैक्ट. खसरा नं. 1431 / 1178 रकबा 0.0692 हैक्ट. खसरा नं. 1145 / 1424 रकबा 0.1713 हैक्ट. खसरा नं. 1435 / 1172 रकबा 0.0229 हैक्ट. खसरा नं. 1141 / 1176 रकबा 0.0852, खसरा नं. 1179 / 258 रकबा 0. 2600 कुल किता 11 कुल रकबा 0.8481 हैक्ट. द्वारा आवासीय योजना "विनायक एवन्यू" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती गीता देवी पत्नी श्री वगताराम, श्री वगताराम पुत्र श्री मोडाराम एंव ललित पालीवाल पुत्र श्री बगताराम, निवासी वार्ड नं. 18, गायत्री चौक, बालोतरा ग्रामीण बाड़मेर, राजस्थान।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1437 / 1174 रकबा 0.0832 हैक्ट, खसरा नं. 1177 / 258 रकबा 0.05 हैक्ट., खसरा नं. 1426 / 1420 रकबा 0.0055 हैक्ट. खसरा नं. 1425 / 1420 रकबा 0.0125 हैक्ट. खसरा नं. 1143 / 1422 रकबा 0.0840 हैक्ट. खसरा नं. 1439 / 1175 रकबा 0.39 हैक्ट. खसरा नं. 1431 / 1178 रकबा 0.0692 हैक्ट. खसरा नं. 1145 / 1424 रकबा 0.1713 हैक्ट. खसरा नं. 1435 / 1172 रकबा 0.0229 हैक्ट. खसरा नं. 1141 / 1176 रकबा 0.0852, खसरा नं. 1179 / 258 रकबा 0.2600 कुल किता 11 कुल रकबा 0.8481 हैक्ट.।	–

क्र.सं.	बिन्दु		खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	पृष्ठ सं.
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	1174 / 257	0.16 हैक्ट. मे से 0.0832	चाही–1,जाव–1	–
			1177 / 258	0.05	जाव–1	
			1166 / 259	0.15 हैक्ट. मे से 0.0180	चाही–1	
			1167 / 259	0.16 हैक्ट. मे से 0.0844	चाही–1	
			1175 / 257	0.01 हैक्ट. मे से 0.0039	जाव–1	
			1178 / 258	0.11 हैक्ट. मे से 0.0692	चाही–1	
			1168 / 259	0.20 हैक्ट. मे से 0.1713	चाही–1	
			1172 / 261	0.03 हैक्ट. मे से 0.0229	चाही–1	
			1176 / 257	0.11 हैक्ट. मे से 0.0852	जाव–1	
			1179 / 258	0.26	जाव–1	
			कुल किता 10 कुल रकबा 0.8481 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			1437 / 1174	0.0832		
			1177 / 258	0.05		
			1426 / 1420	0.0055		
			1425 / 1420	0.0125		
			1143 / 1422	0.0840		
			1439 / 1175	0.39		
			1431 / 1178	0.0692		
			1145 / 1424	0.1713		
			1435 / 1172	0.0229		
			1141 / 1176	0.0852		
			1179 / 258	0.2600		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

		कुल किता 11 कुल रकबा 0.8481 हैक्ट.	
28.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1174/257 रकबा 0.16 हैक्ट. मे से 0.0832 हैक्ट , खसरा नं. 1177/258 रकबा 0.05 हैक्ट., खसरा नं. 1166/259 रकबा 0.15 हैक्ट. मे से 0.0180 हैक्ट, खसरा नं. 1167/259 रकबा 0.16 हैक्ट. मे से 0.0844 हैक्ट., खसरा नं. 1175/257 रकबा 0.01 हैक्ट. मे से 0.0039 हैक्ट, खसरा नं. 1178/258 रकबा 0.11 हैक्ट. मे से 0.0692 हैक्ट., खसरा नं. 1168/259 रकबा 0.20 हैक्ट. मे से 0.1713 हैक्ट, खसरा नं. 1172/261 रकबा 0.03 हैक्ट. मे से 0.0229 हैक्ट., खसरा नं. 1176/257 रकबा 0.11 हैक्ट. मे से 0.0852 हैक्ट., खसरा नं. 1179/258 रकबा 0.26 हैक्ट. कुल किता 10 कुल रकबा 0.8481 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/102956 दिनांक 06.10.2023 को आवेदक श्रीमती गीता देवी पत्नी श्री वगताराम, श्री वगताराम पुत्र श्री मोडाराम एंव ललित पालीवाल पुत्र श्री बगताराम, निवासी वार्ड नं. 18, गायत्री चौक, बालोतरा	–
29.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
30.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
31.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
32.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लॉटेड ले–आउट	–
33.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लॉटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
34.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
35.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कार्मार्शियल (सडक के 12 मीटर गहराई तक) व तत्तपश्चात आवासीय दर्शित है।	–
36.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कार्मार्शियल (सडक के 12 मीटर गहराई तक) व तत्तपश्चात आवासीय दर्शित है।	–
37.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक पर स्थित है एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
38.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
39.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
40.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
41.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 वॉल्यूम–04 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में चाही गई गतिविधि आवासीय अनुज्ञेय है।	–
42.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
43.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभि[illegible] की [illegible] रिपोर्ट अ[illegible]	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

44.	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 को Existing gravel/BT 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका आर.ओ. डब्ल्यू. 24 मीटर है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
45.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
46.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
47.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
48.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	—	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
49.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
50.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (74/सी)		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	4212.67	49.67
2.	व्यावसायिक	250.93	2.96
3.	इन्फार्मल	138.75	01.64
	योग	**4602.35**	**54.27**
4.	पार्क	424.26	5.00
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.59
6.	मोबाईल टॉवर	10.00	0.12
7.	पी.यू.	10.00	0.12
8.	योजना सडक	3384.25	39.90
	योग	**3878.51**	**45.73**
	कुल क्षेत्रफल	**8481.00**	**200**

51.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
52.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।	—
53.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
54.	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।	—	—
55.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
56.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 98/एन पर की गई है।		
57.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:</u> 1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश के पश्चात् खसरों की तरमीम की गई है एवं तरमीम पश्चात नये खसरें संख्या अंकित किये गये है। उक्त के क्रम में संशोधित 90ए के आदेश जारी किया जाना अपेक्षित है। किसी		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश दिनांक 06.10.2023 को जारी किये गयें। उक्त धारा 90–ए के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर बी.टी रोड से पहुच मार्ग उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि के समक्ष 12 मीटर बी.टी. रोड व 24 मीटर आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में भूमि सामने स्थित खसरा नं. 1165/259 आवेदक के नाम दर्ज है। उक्त भूमि में से आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के सामने आ रही 9 मीटर चौडाई में भूमि को निःशुल्क समर्पित किये जाने बाबत् जोन द्वारा उल्लेख किया गया है। उक्तानुसार योजना के दक्षिणी भाग में खसरा नं. 1520/1170 जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त खसरें के दक्षिणी भाग में स्थित खसर नं. 1521/1170 में आ रही आवेदक की भूमि के सबंध में आवेदक द्वारा नि:शुल्क समर्पण किये जाने का उल्लेख किया गया है किन्तु उक्त खसरें के सम्पूर्ण भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का भाग है। उक्त के पश्चात् सैक्टर व्यावसायिक भू–भाग स्थित है। जिसमें आवेदक द्वारा तरमीम करवाई गई है। अतः उक्त जोनल विकास योजना में आ रही सम्पूर्ण आवेदक के खसरें की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. मास्टर प्लान शाखा द्वारा सपुरइम्पोजिशन आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र से मेल नही करता है। अतः उक्त खसरों की सीमाओं की पुनः सुनिश्चिता करने के पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 व 24 मीटर सडक से प्रभावित है। आवेदित भूमि की उक्त 18 व 24 मीटर चौडी सडको सें प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है। जिसमें आवेदक द्वारा योजना में 9 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 13 व 14 के मध्य 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु उक्त सडक की सीमा सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। उक्त सडक के पश्चिमी भाग में स्थित सम्पूर्ण खसरें जविप्रा के नाम व्यावसायिक प्रयोजनार्थ दर्ज है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त 9 मीटर को कायम किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। यदि उक्त सडक कायम नही की जाती है तो सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होती है।

8. 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।

9. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा दो व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, जिन्हे आवेदक द्वारा सी–7 व सी–8 अंकित किया गया है। उक्त भूखण्डों के नम्बर 1 व 2 किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में स्थित तरमीम शुदा खसरें पर लीजडीड जारी की जा चुकी है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में भूमि सामने स्थित खसरा नं. 1165/259 आवेदक के नाम दर्ज है। उक्त भूमि में से आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के सामने आ रही 9 मीटर चौडाई में भूमि को निःशुल्क समर्पित किये जाने बाबत् जोन द्वारा उल्लेख किया गया है। उक्तानुसार योजना के दक्षिणी भाग में खसरा नं. 1520/1170 जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त खसरें के दक्षिणी भाग में स्थित खसर नं. 1521/1170 में आ रही आवेदक की भूमि के सबंध में आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पण किये जाने का उल्लेख किया गया है किन्तु उक्त खसरें के सम्पूर्ण भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का भाग है। प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 13 व 14 के मध्य 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु

Signature valid
Digitally signed by Prem Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

उक्त सडक को आगे कायम पूर्व कमिटमेंट के क्रम में नही किया जा सकता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "विनायक एवन्यू" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश के पश्चात् खसरों की तरमीम की गई है एवं उक्त के पश्चात् नये खसरें संख्या अंकित किये गये है। उक्त के क्रम में संशोधित 90ए के आदेश जारी किया जावें।
2. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित खसरों की सीमाओं की पुनः सुनिश्चिता करने के पश्चात् प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. जोनल विकास योजना की 18 व 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित किया जावें।
5. प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग में पूर्व कमिटमेंट के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक में स्थित खसरा नं. 1165/259 व 1152/1170 वर्तमान में निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। उक्त कमिटमेंट के क्रम में भूखण्डों के सामने स्थित खसरें जो कि पहुँच मार्ग का भाग है, को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाते हुए उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम सडक हेतु दर्ज किया जाना सुनिश्चित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रस्तावित योजना में दो व्यावसायिक भूखण्ड सी—7 व सी—8 के नम्बर 1 से शुरू किया जावें।
7. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 13 व 14 के मध्य 9 मीटर सडक को विलोपित किया जावें एवं भूखण्ड सं. 18 व 21, 13 व 29, 2 व 38 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
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 सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—07 (372/28.10.2024)

विषयः— आवेदक किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता देवी नारासार सैनी पंजीकृत कार्यालय बेसमेन्ट फ्लोर, प्लाट अधिक श्री राम विहार विस्तार मान्यावास, मानसरोवर, जयपुर के द्वारा ग्राम पालडी परसा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1176/961 रकबा 0.0[illegible] हैक्ट ख.नं. 1165/976 रकबा 0.0050 हैक्ट, ख.नं. 1167/977 रकबा 0.0092 हैक्ट ख.नं. 954 रकबा 0.35 हैक्ट. ख.नं. 956 रकबा [illegible] हैक्ट. ख.नं. 956 रकबा 0.38 हैक्ट. ख.नं. 957 रकबा 0.42 हैक्ट, ख.नं. [illegible] रकबा 0.21 हैक्ट. [illegible] रकबा 0.19 हेक्ट. ख.नं. 962 रकबा 0.34 हैक्ट ख नं. 973 रकबा 0.93 हैक्ट ख.नं. 97[illegible]	जोन—11

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 [illegible]1:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

ख.नं. 975 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 978 रकबा 0.35 हैक्ट. ख.नं. 951 रकबा 1.40 हैक्ट. ख.नं. 1183/941 रकबा 0. 020 हैक्ट ख.नं. 950 रकबा 0.79 हेक्ट. ख.नं. 953 रकबा 0.83 हेक्ट. ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ दादिया तहसील सांगानेर के खनं. 421/415 रकबा 0.1680 हैक्ट. ख.नं. 423/417 रकबा 0.1782 हैक्ट. ख.नं. 414/279 रकबा 0.1092 हैक्ट. ख.न. 416/279 रकबा 0.1380 हैक्ट ख.नं. 281 रकबा 0.30 हैक्ट. ख.नं. 293 रकबा 0.89 हैक्ट, ख.नं. 424/292 रकबा 0.9424 हैक्ट. ख.नं. 418/294 रकबा 0.22 हैक्ट. कुल किता 26 कुल रकबा 10.00 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना "वीआरबी पर्ल एनक्लेव" का संशोधित मानचित्र अनुमोदन बाबत।

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. 90–एः–प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2022-23/101727 Raj kaj-09699 के ग्राम पालडी परसा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 1176/961 रकबा 0.08 हैक्ट, ख.नं. 1165/976 रकबा 0.0050 हैक्ट ख.नं. 1167/977 रकबा 0.0092 हैक्ट. ख.नं. 954 रकबा 0.35 हैक्ट, ख.नं. 955 रकबा 0.33 हैक्ट. ख.नं. 956 रकबा 0.38 हैक्ट. ख.नं. 957 रकबा 0.42 हैक्ट. ख.नं. 958 रकबा 0.21 हैक्ट. ख.नं. 960 रकबा 0.19 रकबा 0.34 हैक्ट. ख.नं. 973 रकबा 0.93 हैक्ट. ख.न. 974 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 962 हैक्ट. ख.नं. 975 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 978 रकबा 0.35 हैक्ट ख.न. 951 रकबा 1.40 हैक्ट, ख.न. 941 रकबा 1.11 हैक्ट में से रकबा 0.020 हैक्ट ख.न. 950 रकबा 0.79 हैक्ट. ख.नं. 953 रकबा 0.83 हैक्ट. ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ दादिया तहसील सांगानेर के ख.नं. 421/415 रकबा 0.1680 हैक्ट. ख.नं. 423/417 रकबा 0.1782 हैक्ट ख.नं. 414/279 रकबा 0.1092 हैक्ट. ख.नं. 416/279 रकबा 0.1380 हैक्ट. ख.नं. 281 रकबा 0.30 हैक्ट, ख.नं. 293 रकबा 0.89 हैक्ट. ख.नं. 292 रकबा 0.98 हैक्ट में से रकबा 0.9424 हैक्ट. ख.नं. 418/294 रकबा 0.22 हैक्ट. कुल किता 26 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 06.05.2022 को पारित किया जा चुका है। (प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 176–180/सी)
2. नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः प्रश्नगत भूमि कुल किता 26 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है। (पृष्ठ संख्या 191–200/सी)
3. प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना "वीआरबी पर्ल एनक्लेव" का पूर्व में बीपीसी एलपी की बैठक संख्या 318 दिनांक 10.06.2022 को एजेण्डा संख्या 19 पर समिति द्वारा अनुमोदन किया गया है तथा बीपीसी एलपी रिकार्ड शाखा द्वारा उक्त योजना का मानचित्र क्रमांक 1122/बी दिनांक 08.07.2022 को जारी किया गया है।
4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 02.08.2024 प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि आवासीय योजना "वीआरबी पर्ल एनक्लेव" का रेरा पंजीयन होने के पश्चात पट्टा वितरण कैम्प लगाया जा जा चुका है तथा उक्त योजना में सम्पूर्ण विकास कार्य होकर योजना जविप्रा से रहन मुक्त हो चुकी है। योजना के भूखण्ड संख्या 256 का आज दिनांक तक विक्रय नहीं किया गया है। उक्त भूखण्ड के समीप ही अन्य काश्तकारों की भूमि ग्राम नरसिंहपुरा उर्फ दादिया तहसील सांगानेर के खसरा नं. 450/278, 448/276, 277, व 267 स्थित है, जिसकी धारा 90ए की कार्यवाही हेतु काश्तकारों द्वारा जविप्रा में ऑन लाईन आवेदन क्रमांक स्न2012ध्श्रक।ध2023.24ध103187 प्रस्तुत किया गया है। उक्त खसरों की भूमि को नियमानुसार आवश्यक न्यूनतम 12 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने के क्रम में विकासकर्ता द्वारा योजना के मानचित्र में दर्शित मोबाईल टॉवर की भूमि, भूखण्ड सख्या 256 व इससे लगती हुई 9 मीटर सड़क में आंशिक संशोधन करते हुए संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत निवेदन किया गया है।
5. अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या 256 की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी नहीं की गई है। उक्त भूखण्ड संख्या 256 का आज दिनांक तक विक्रय, दान, बक्शीस, रहन इत्यादि नहीं किये जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपत्र पत्र (पृष्ठ संख्या 703/सी) प्रस्तुत किया गया है।
6. क्षेत्रफल का विश्लेषणः 705–706/सी पर संलग्न प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

	क्र. सं.	उपयोग	पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार		संशोधित अनुमोदित मानचित्र अनुसार	
			क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत (%)	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत (%)
A	1.	आवासीय	41405.93	50.44	41271.36	50.27
	2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	4141.00	5.04	4141.00	5.04
	3.	रिटेल	480.00	0.58	480.00	0.58
		कुल क्षेत्रफल (1 से 3)	**46026.93**	**56.06**	**45892.36**	**55.89**
	4.	पार्क	4104.98	5.00	4104.98	5.00
	5.	सुविधा क्षेत्रफल	8209.83	10.00	8209.83	10.00
	6.	एस.डब्ल्यू.एम.	168.70	0.2[illegible]	168.70	[illegible]
	7.	मोबाईल टॉवर	40.09	0.05	40.09	[illegible]
	8.	पी.यू. (टॉयलेट)	20.39	0.0[illegible]	20.39	[illegible]
	9.	योजना सड़क	23527.26	28.6[illegible]	[illegible]	28.83

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

		कुल क्षेत्रफल (4 से 9)	**36071.25**	**43.94**	**36205.82**	**44.11**
B	1.	खातेदार का वाणिज्य क्षेत्र	4475.45	25.00	4475.45	25.00
	2.	जेडीए वाणिज्य क्षेत्र	4876.27	27.24	4876.27	27.24
	3.	जोनल विकास योजना की रोड़	8550.10	47.76	8550.10	47.76
		कुल सेक्टर रोड़ एवं वाणिज्य क्षेत्र	136675.21	203.8 2.00	136540.64	203.65.00
		योजना का कुल क्षेत्रफल (ए + बी)	100000.00 वर्गमीटर		100000.00 वर्गमीटर	

जोन के प्रस्ताव :-

1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित योजना मानचित्र में पूर्व सृजित भूखण्ड संख्या 256 क्षेत्रफल 233.12 वर्गमीटर का क्षेत्रफल कम करते हुए संशोधित भूखण्ड संख्या 256 का क्षेत्रफल 98.55 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है तथा पूर्व में प्रस्तावित मोबाईल टॉवर की भूमि को नवीन सृजित भूखण्ड संख्या 256 के उत्तरी-पूर्वी दिशा में लगते हुए प्रस्तावित किया गया है। पूर्व सृजित भूखण्ड संख्या 256 क्षेत्रफल 233.12 वर्गमीटर के शेष भाग व पूर्व दर्शित मोबाईल टॉवर के स्थान पर संशोधित योजना मानचित्र में सड़क प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित संशोधन के कारण पूर्व अनुमोदित्त योजना मानचित्र में दर्शित आवासीय क्षेत्रफल 41405.93 वर्गमीटर के स्थान पर 41271.36 वर्गमीटर प्राप्त होता है तथा योजना की सड़कों का क्षेत्रफल 23527.26 वर्गमीटर के स्थान पर 23661.83 वर्गमीटर प्राप्त होता है। संशोधित योजना मानचित्र में उक्त संशोधन के अतिरिक्त शेष भाग को पूर्व पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार यथावत्त दर्शाया गया है। अतः प्रस्तावित संशोधन के अनुमोदन हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. योजना मानचित्र में प्रस्तावित संशोधन हेतु नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव :-

1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित योजना मानचित्र में पूर्व सृजित भूखण्ड संख्या 256 क्षेत्रफल 233.12 वर्गमीटर का क्षेत्रफल कम करते हुए संशोधित भूखण्ड संख्या 256 का क्षेत्रफल 98.55 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है तथा पूर्व में प्रस्तावित मोबाईल टॉवर की भूमि को नवीन सृजित भूखण्ड संख्या 256 के उत्तरी-पूर्वी दिशा में लगते हुए प्रस्तावित किया गया है। पूर्व सृजित भूखण्ड संख्या 256 क्षेत्रफल 233.12 वर्गमीटर के शेष भाग व पूर्व दर्शित मोबाईल टॉवर के स्थान पर संशोधित योजना मानचित्र में सड़क प्रस्तावित की गई है। उक्त संशोधन के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. योजना "वीआरबी पर्ल एनक्लेव" का अनुमोदन बी.पी.सी. (एल.पी.) की 318वीं बैठक दिनांक 10.04.2022 मे रखा जाकर अनुमोदन किया गया था। जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या 256 की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी नही की गई है एवं आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूखण्ड आज दिनांक तक विक्रय, दान, बक्शीस, रहन इत्यादि नही किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा प्रस्तावित उक्त संशोधन से योजना के अनुमोदित क्षेत्रफल विश्लेषण के आवासीय एवं सडक क्षेत्रफल में आंशिक परिवर्तन हो रहा है। जो कि उपरोक्त वर्णित तालिका में अंकित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. विकासकर्ता द्वारा चाहे गये संशोधन के अतिरिक्त योजना के शेष भाग में अन्य किसी प्रकार के परिवर्तन का अनुमोदन नही माना जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण में उपरोक्त जोन के प्रस्ताव के क्रम में समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा चाहे गये संशोधन को संशोधन शुल्क लेते हुए मान्य किया गया।

एजेण्डा संख्याः-08 (372/28.10.2024)

विषयः- श्री राजकुमार पुत्र श्री श्योजीराम द्वारा ग्राम भमोरिया, तहसील सांगानेर जिला जयपुर खसरा नं. 759 रकबा 0.07 हैक्ट, खसरा नं. 765 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 766 रकबा 1.42 हैक्ट., खसरा नं. 767 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 768 रकबा 0.30 हैक्ट., खसरा नं. 769 रकबा 0.05 हैक्ट., कुल किता 06 कुल रकबा 2.00 हैक्ट.पर **आवासीय योजना "रूद्राक्ष रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन-11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

						संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री राजकुमार पुत्र श्री श्योजीराम			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम भमोरिया, तहसील सांगानेर जिला जयपुर खसरा नं. 759 रकबा 0.07 हैक्ट, खसरा नं. 765 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 766 रकबा 1.42 हैक्ट., खसरा नं. 767 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 768 रकबा 0.30 हैक्ट., खसरा नं. 769 रकबा 0.05 हैक्ट., कुल किता 06 कुल रकबा 2.00			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			759	0.07	बारानी–2	
			765	0.08	चाही–2	
			766	1.42	चाही–2	
			767	0.08	बारानी–2	
			768	0.30	बारानी–2	
			769	0.05	बारानी–2	
			कुल किता 06	कुल रकबा 2.00 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			759	0.07		
			765	0.08		
			766	1.42		
			767	0.08		
			768	0.30		
			769	0.05		
			कुल किता 06	कुल रकबा 2.00 हैक्ट.		
19.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम भमोरिया, तहसील सांगानेर जिला जयपुर खसरा नं. 759 रकबा 0.07 हैक्ट, खसरा नं. 765 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 766 रकबा 1.42 हैक्ट., खसरा नं. 767 रकबा 0.08 हैक्ट., खसरा नं. 768 रकबा 0.30 हैक्ट., खसरा नं. 769 रकबा 0.05 हैक्ट., कुल किता 06 कुल रकबा 2.00 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 20.10.2023 को श्री राजकुमार पुत्र श्री श्योजीराम के पक्ष में पारित किया गया।			—
20.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय योजना			—
21.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना			—
22.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			—
23.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			—
24.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
25.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			—
26.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

27.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
28.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
29.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
30.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
31.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
32.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के	–
33.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
34.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को Existing BT/Gravel 12 मीटर ग्रामीण सड़क झाई से भमोरिया को जाने वाली सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है एंव 18 मीटर ROW उपलब्ध है।	–
35.	आवेदित भूमि मे से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
36.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर चार दीवारी निर्मित है	–
37.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
38.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	
39.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है	जोन द्वारा प्रमाणित [illegible] भूमि एलटी लाईन से प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
40.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
41.	जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (338/सी)		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	10329.71	51.64
2.	व्यावसायिक	800.00	4.00
3.	इन्फार्मल	400.00	2.00
	A पार्ट योग	**11529.71**	**57.64**
4.	पार्क	1075.96	5.38
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.25
6.	मोबाईल टॉवर	20.00	0.10
7.	पी.यू.	10.00	0.05
8.	योजना सडक	7314.33	36.58
	B पार्ट योग	**8470.29**	**42.36**
	A पार्ट + B पार्ट कुल क्षेत्रफल	**20000.00**	**84.72**
	कब्जे से बाहर भूमि	**1518.00**	
	आवेदित भूमि	**21518.00**	

42.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
43.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
44.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
45.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—
46.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
47.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 109/एन पर की गई है।		

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

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

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

   प्रश्नगत भूमि जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में जोन द्वारा जेडएलसी में उल्लेख किया गया है कि राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरें ग्राम की आबादी से 800 मीटर की परिधि में स्थित है किन्तु ग्राम नाम के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में 4[illegible] [illegible]2/सी अप्रमाणित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

दस्तावेज संलग्न किये गये है, जिसमें प्रश्नगत राजस्व ग्राम भमोरिया की 500 मीटर परिधि में स्थित होना अंकित किया गया है एवं आवेदक द्वारा 2 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः यू–2 क्षेत्र में 2 हैक्ट् की योजना को मूल आबादी से 500 मीटर परिधि में माने जाने के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रस्तावित योजना में खसरा नं. 766, 768, 769 में से ग्राम झांई से भमोरिया को जाने वाली Existing BT 12 मीटर सड़क को आवेदक द्वारा 18 मीटर चौडी सड़क प्रस्तावित करते हुए उक्त खसरो की सड़क में आ रही भूमि का निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जोन की रिर्पोट अनुसार प्रश्नगत सडक मौके पर 18 मीटर आर.ओ. डब्ल्यू. में उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि से लगभग 400 मीटर पहले पूर्व में उक्त सड़क पर निजी खातेदारी की योजना मंगलम ग्राण्ड सिटी एक्सटेंशन (प्राईम) 12 मीटर सड़क पर अनुमोदित है। नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधानों के क्रम में ग्राम झांई से भमोरिया को जाने वाली विधमान सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः उक्त विद्यमान सडक के मार्गाधिकार के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिर्पोट अनुसार प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपरइंपोज अनुसार कुल क्षेत्रफल 21518.00 वर्ग. मीटर मे से 1518 वर्गमीटर क्षेत्रफल कब्जे से बाहर स्थित है। राजस्व नक्शें में बढा हुआ 1518 वर्ग मीटर क्षेत्रफल भूमि मौके पर उपलब्ध नही है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार योजना में उक्त कब्जे से बाहर क्षेत्रफल को छोडते हुए शेष 20000 वर्गमीटर क्षेत्रफल का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में अंकित क्षेत्रफल से अधिक होने के क्रम में उक्त भूमि कब्जे से बाहर की भूमि ना होते हुए अतिरिक्त भूमि है। प्रश्नगत भूमि की सीमाऐं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार ही है। अतः अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना के उत्तरी दिशा में खसरा नं. 760, 757 गै.मु.नाला स्थित है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त नाले के पश्चात् कब्जे से बाहर की भूमि अंकित की गई है। उक्त भूमि का चौडाई के संबंध में कोई उल्लेख नही है। खसरा नं. 760, 757 गै.मु.नाला के पश्चात् जविप्रा द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में 9 मीटर बफर कायम किये जाने पर बफर क्षेत्र मे प्रस्तावित योजना की कब्जे से बाहर भूमि तत्पश्चात् भूखण्ड संख्या 71 (आंशिक), भूखण्ड संख्या 72, ठोस कचरा प्रबन्ध व पार्क प्रभावित होता है। अतः खसरा नं. 760, 757 गै.मु.नाला के पश्चात् 9 मीटर बफर कायम करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित भूमि के आस–पास के खसरों पर पूर्व में किये गये कमिटमेंट के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना है।
6. प्रस्तावित योजना में पार्क की भूमि को पट्टीनुमा रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः पार्क की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा 4 प्रतिशत भूमि व्यावसायिक भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदक द्वारा योजना में 12 मीटर सडक को भूखण्ड 18 के पश्चात् 9 मीटर प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक को भूखण्ड सं. 18, 53, 89 के उत्तरी भाग से 12 मीटर के रूप में प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. 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 गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि तथा आस-पास के [illegible] की भूमि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

रिक्त है तथा प्रश्नगत योजन में आवेदक द्वारा प्रस्तावित की गई कब्जे से बाहर की भूमि व अतिरिक्त भूमि के संबंध में जोन द्वारा स्पष्ट टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना की उत्तर–पूर्वी छोर पर प्रस्तावित पार्क की भूमि का अल्प भाग अन्य भूमि से ऑवर–लैप कर रहा है। बैठक में उपस्थित विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा प्रश्नगत खसरें मे उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि को जविप्रा के पक्ष में प्रश्नगत योजना मे विद्यमान सडक पर भूखण्ड छोडने पर सहमति प्रदान की गई एवं उक्त हेतु विकासकर्ता द्वारा दी गई सहमति पत्र आयुक्त महोदया को प्रस्तुत किया गया। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को पट्‌टीनुमा रूप में प्रस्तावित किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा सहमति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम भम्भोरिया के मूल आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 05, 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "रूद्राक्ष रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रस्तावित योजना मानचित्र में दर्शित खसरा सीमा एवं ऑनलाईन प्राप्त खसरा मानचित्र में दर्शित खसरा सीमा में भिन्नता है। उक्त की जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण के खसरों मे उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि का विद्यमान 18 मीटर सडक पर आवेदक द्वारा जविप्रा के नाम भूखण्ड सृजित किया जावेगा।
3. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी छोर पर स्थित गै.मु.नाले की भूमि के पश्चात् 9 मीटर बफर कायम किया जावें।
4. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पट्‌टीनुमा पार्क की भूमि को अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।
5. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्‌टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
6. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–09 (372/28.10.2024)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

विषयः— मैसर्स सूर्याश ब्रॉदर्स जरिये पार्टनर करण चौधरी एवं गोपाल चौधरी द्वारा ग्राम बिन्दायका तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 925/764, 931/780, 768/534, 781/534, 908/757, 910/767, 912/773, 906/534 कुल किता 08 कुल रकबा 0.8500 हैक्टयर भूमि पर आवासीय योजना ''सोलिटर होम्स'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—12

<u>प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी एलपी की 360वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:—</u>

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना सृष्टि विहार—I की 12 मीटर सडक को योजना में निरन्तरता में प्रस्तावित करते हुए खसरा नं. 534/2 तक रखी गई है। जोन के सहायक नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि खसरा नं. 534/2 में पूर्व में एकल पट्टा जारी है तथा उक्त 12 मीटर सडक आगे नही निकल पायेगी।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03 व 05 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ''सोलिटर होम्स'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. *प्रस्तावित योजना के पूर्वी दिशा में स्थित जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सृष्टि विहार—1 की 12 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 26 से 41 एवं भूखण्ड सं. 41 के सामने 12 मीटर करते हुए 18 मीटर सडक में मिलाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।*
2. *प्रस्तावित योजना से लगी हुई विद्यमान 18 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।*
3. *प्रश्नगत योजना के प्रस्तावित पार्क की भूमि को नियमित आकार में रखा जावें एवं 12 मीटर रोड प्रस्तावित करते हुए संशोधित योजना मानचित्र निदेशक(आयोजना) के अनुमोदन उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
4. *योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जावें।*
5. *योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।*
6. *प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।*
7. *प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।*
8. *प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।*
9. *प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।*
10. *आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।*

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि ''आवासीय योजना सृष्टि विहार—1 से 12 मीटर सडक को योजना में से 18 मीटर सडक तक जोडने से सभी भूखण्डों की गहराई बहुत ही कम हो जाएगी अथवा इसका नियम अनुसार पालना करते हुए योजना से लगते हुए उत्तर दिशा में खसरा संख्या 534/1 में आगे छोड दिया गया है तथा उक्त 12 मीटर रोड आगे निकल जाएगी।'' उक्त निवेदन के क्रम में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

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

1. प्रकरण में पूर्व में बी.पी.सी. एल.पी. की बैठक मे लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार योजना के पूर्वी दिशा में स्थित जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सृष्टि विहार—1 की 12 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 26 से 41 एवं भूखण्ड सं. 41 के सामने 12 मीटर करते हुए 18 मीटर सडक में मिलाये जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय के क्रम मे आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त 12 मीटर सडक को प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं 21 के पश्चात् उत्तर दिशा की ओर घुमाते हुये योजना के उत्तरी सीमा तक 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है एवं योजना के फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड व भूखण्ड संख्या 25 के मध्य से भूखण्ड संख्या 7 व 38 तक 9 मीटर की चौडाई मे प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में संशोधित जेड.एल.सी. मय अभिशंषा प्रस्तुत की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण में उपरोक्त जोन के प्रस्ताव के क्रम में समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Pradip Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व में आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में उक्त 12 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक प्रस्तावित की गई थी। वर्तमान में आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. 28 व 29 के मध्य 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है जिससे उक्त लम्बाई 100 मीटर से कम प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड सं. 21 व 22 के मध्य 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत विकल्प को मान्य करते हुए पूर्व में बी.पी.सी. एल.पी. की बैठक मे लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01 को निम्नानुसार संशोधन किया गयाः– 1. प्रश्नगत प्रस्तावित योजना के पूर्वी दिशा में स्थित जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सृष्टि विहार–I की 12 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 21 व फुटकर व्यावसायिक की भूमि के मध्य से प्रस्तावित करते हुए भूखण्ड सं. 21 व 22 के मध्य में प्रस्तावित की जावें। 2. योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक की भूमि में पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि प्रस्तावित नही की गई है। उक्त की सुनिश्चितता की जावें। 3. भूखण्ड सं. 28 व 29 के मध्य 9 मीटर लेन रखी जावे। पूर्व में प्रकरण में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम करने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (372 / 28.10.2024)</u>

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
विषयः– न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्रीमती सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर, श्री ग्यारसीलाल पुत्र श्योजी, राजंत मीना पुत्र मुलचन्द, श्री हरीनारायण पुत्र नानगराम, हरभान मीना पुत्र जन्सीराम, रामदेई मीणा पत्नी हरभान मीणा, गोपाल लाल पुत्र नानगराम, दामोदर प्रसाद पुत्र नानगराम, सोनू पुत्र छोटीलाल, नैना पत्नी छोटीलाल द्वारा ग्राम सालगरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 508 / 1, 510 / 1, 508, 510, 1013 / 464, 463, 1014 / 464, 467, 468, 508 / 2, 505, 507, 1072 / 504, 1047 / 462, 1050 / 484, 1053 / 449, 1055 / 451, 1057 / 457, 1059 / 458, 1061 / 482, 1063 / 483, 1065 / 490, 1067 / 491, 1069 / 492, 485, 486, 487, 501, 502 एवं ग्राम डाहर तह. चाकसू के ख.नं. 753, 761 / 1, 724, 749, 750, 751, 762, 763, 764, 765, 800, 746, 747, 748, 752, 755, 871 / 737, 873 / 741, 511 कुल किता 48 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.आवासीय योजना "रियासत हेरिटेज" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्रीमती सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर, श्री ग्यारसीलाल पुत्र श्योजी, राजंत मीना पुत्र मुलचन्द, श्री हरीनारायण पुत्र नानगराम, हरभान मीना पुत्र जन्सीराम, रामदेई मीणा पत्नी हरभान मीणा, गोपाल लाल पुत्र नानगराम, दामोदर प्रसाद पुत्र नानगराम, सोनू पुत्र छोटीलाल, नैना पत्नी छोटीलाल	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम सालगरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 508 / 1, 510 / 1, 508, 510, 1013 / 464, 463, 1014 / 464, 467, 468, 508 / 2, 505, 507, 1072 / 504, 1047 / 462, 1050 / 484, 1053 / 449, 1055 / 451, 1057 / 457, 1059 / 458, 1061 / 482, 1063 / 483, 1065 / 490, 1067 / 491, 1069 / 492, 485, 486, 487, 501, 502 एवं ग्राम डाहर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

			तह. चाकसू के ख.नं. 753, 761/1, 724, 749, 750, 751, 762, 763, 764, 765, 800, 746, 747, 748, 752, 755, 871/737, 873/741, 511 कुल किता 48 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व ग्राम सालगरामपुरा एवं डाहर तह. चाकसू	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			508/1	0.05	चाही 3	
			510/1	0.10	चाही 3	
			508	0.07	चाही 3	
			510	0.18	चाही 3	
			1013/464	0.07	बारानी 2	
			463	0.13	बंजड 1	
			1014/464	1.06	बारानी 2	
			467	0.03	बारानी 2	
			468	0.06	बारानी 2	
			508/2	0.05	चाही 3	
			505	0.07	बारानी 3	
			507	0.03	बारानी 3	
			1072/504	0.19	चाही 3	
			1047/462	0.0782	बारानी 2	
			1050/484	0.1440	बारानी 2	
			1053/449	0.02	चाही 3	
			1055/451	0.0258	बारानी 2	
			1057/457	0.13	बारानी 2	
			1059/458	0.01	बारानी 2	
			1061/482	0.13	बारानी 2	
			1063/483	0.1250	बारानी 2	
			1065/490	0.4280	बारानी 2	
			1067/491	0.1220	बारानी 2	
			1069/492	0.04	बारानी 2	
			485	0.15	बारानी 2	
			486	0.14	बारानी 2	
			487	0.28	बारानी 2	
			501	0.46	बारानी 2	
			502	0.04	बारानी 2	
			753	0.18	बारानी 2	
			761/1	0.08	बारानी 2	
			724	1.06	बारानी 2	
			749	0.26	बारानी 2	
			750	0.07	बारानी 2	
			751	0.04	बारानी 2	
			762	0.27	बारानी 2	
			763	0.60	बारानी 2	
			764	0.47	बारानी 2	
			765	0.07	बारानी 2	
			800	0.08	बारानी 2	
			746	0.58	[illegible]	
			747	0.14	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

			748	0.09	बारानी 2	
			752	0.06	बंजड 2	
			755	0.10	बंजड 2	
			871/737	1.3370	बंजड 2	
			873/741	0.11	बंजड 2	
			511	0.04	बारानी 3	
			कुल किता 48	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात् ग्राम सालगरामपुरा एवं डाहर तह. चाकसू	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			508/1	0.05	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			510/1	0.10		
			508	0.07		
			510	0.18		
			1013/464	0.07		
			463	0.13		
			1014/464	1.06		
			467	0.03		
			468	0.06		
			508/2	0.05		
			505	0.07		
			507	0.03		
			1072/504	0.19		
			1047/462	0.0782		
			1050/484	0.1440		
			1053/449	0.02		
			1055/451	0.0258		
			1057/457	0.13		
			1059/458	0.01		
			1061/482	0.13		
			1063/483	0.1250		
			1065/490	0.4280		
			1067/491	0.1220		
			1069/492	0.04		
			485	0.15		
			486	0.14		
			487	0.28		
			501	0.46		
			502	0.04		
			753	0.18		
			761/1	0.08		
			724	1.06		
			749	0.26		
			750	0.07		
			751	0.04		
			762	0.27		
			763	0.60		
			764	0.47		
			765	0.07		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896

			800	0.08		
			746	0.53		
			747	0.14		
			748	0.09		
			752	0.06		
			755	0.10		
			871/737	1.3370		
			873/741	0.11		
			511	0.04		
			कुल किता 48	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		

103.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सालगरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 508/1, 510/1, 508, 510, 1013/464, 463, 1014/464, 467, 468, 508/2, 505, 507, 1072/504, 1047/462, 1050/484, 1053/449, 1055/451, 1057/457, 1059/458, 1061/482, 1063/483, 1065/490, 1067/491, 1069/492, 485, 486, 487, 501, 502 एवं ग्राम डाहर तह. चाकसू के ख.नं. 753, 761/1, 724, 749, 750, 751, 762, 763, 764, 765, 800, 746, 747, 748, 752, 755, 871/737, 873/741, 511 कुल किता 48 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.10.2024 को न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्रीमती सुमन धाकड़ पत्नी श्री हिमांशु नागर, श्री ग्यारसीलाल पुत्र श्योजी, राजंत मीना पुत्र मुलचन्द, श्री हरीनारायण पुत्र नानगराम, हरभान मीना पुत्र जन्सीराम, रामदेई मीणा पत्नी हरभान मीणा, गोपाल लाल पुत्र नानगराम, दामोदर प्रसाद पुत्र नानगराम, सोनू पुत्र छोटीलाल, नैना पत्नी छोटीलाल के पक्ष में पारित किया गया।	–
104.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	–
105.	आवेदित उपयोग	**आवासीय प्रयोजन**	–
106.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
107.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
~~108.~~	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			
109.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
110.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड एवं एच.आई.जेड दर्शित है।	–
111.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार यू–2 एल.आई.जेड एवं एच.आई.जेड दर्शित है।	–
112.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 60.00 सडक से प्रभावित है।	–
113.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

114.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि 1055.56 वर्गमीटर क्षेत्रफल सडक से प्रभावित है।	—
115.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 में किये गय संशोधन के अनुसार यू–2 में 30 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों पर सैक्टर कॉमर्शियल के प्रावधान लागू होंगे। अतः अधिसूचना 22.08.2022 के अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है।	—
116.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	—
117.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
118.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर का से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं पैरा 15/एन अनुसार आवेदित भूमि टोंक रोड से ग्राम डाहर एवं सालगरामपुरा को जाने वाली ग्रामीण डामर सड़क पर स्थित है। जो की जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क है।	—
119.	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			
120.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	—
121.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
122.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
123.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ, आई.ओ.सी.एल. लाईन से प्रभावित है।	—
124.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—
125.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 139**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	46266.65	47.11	
2.	EWS & LIG	4663.65	04.75	
3.	RETAIL	369.00	01.06	
	PARKING	674.17		
TOTAL = 1 TO 3		51973.47	52.92	
4.	PARK	4911.35	05.00	
5.	PUBLIC UTILITY	4819.02	04.91	10.0
6.	IOCL LINE	5002.12	05.09	
7.	PU (TOILET)	29.40	0.03	
8.	MOBILE TOWER	42.66	0.04	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

9.	S.W.M.	50.03	0.05
10.	ROAD	31382.86	31.96
TOTAL = 4 TO 10		46237.44	47.08
SCHEME AREA		98210.91	100.00
1.	KHATEDAR COM.	447.28	25.00
2.	JDA COM.	286.25	16.00
3.	ZDP ROAD	1055.56	59.00
TOTAL AREA		1789.09	100.00
TOTAL APPLIED AREA		100000.00 (10.00 HECT.)	

126.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
127.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	–
128.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
129.	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।	हॉ।	–
130.	राज्य सरकार से स्वीक ति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
131.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 35/एन पर की गई है।		

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

1. प्रस्तावित योजना मानचित्र में दर्शित खसरा सीमा एवं ऑनलाईन प्राप्त खसरा मानचित्र में दर्शित खसरा सीमा में भिन्नता है। अतः उक्त भिन्नता के क्रम मे परीक्षण कर सही सीमा अनुसार मानचित्र प्राप्त किये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर विद्यमान 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक पर स्थित खसरें यथा खसरा नं. 1073/527, 1060/442, 1075/527, आदि किस्म गै.मु. रास्ता जो कि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है पर विद्यमान है एवं प्रश्नगत सडक के उपर से जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त सडक कों पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में उक्त भूमि पर सडक विद्यमान होने की स्थिति में जोन द्वारा उक्त हेतु पृथक से तहसील को उक्त भूमि को जविप्रा के नाम दर्ज करने हेतु पत्र लिखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–15 के अनुसार यू–2 एल.आई.जेड एवं एच.आई.जेड दर्शित है, परन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में आवेदित भूमि के शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान मे स्थित होने के का उललेख किया गया ह एवं विकासकर्ता द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया लैण्डयूज प्लान पर आवेदित भूमि को सुपरइम्पोज करते हुयें मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त मानचित्र एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड. एवं एल.आई.जेड., व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित भूमि के मध्य से आई.ओ.सी.एल. की गैस पाईप लाईन गुजर रही है। उक्त गैस पाईप लाईन का 18 मीटर सेफ्टी कोरिडोर छोड़ने के पश्चात दोनो ओर 10.00 मीटर–10.00 मीटर की सड़क प्रस्तावित की गयी है तथा सेफ्टी कोरिडोर से प्रभावित क्षेत्रफल 5002.12 व.मी. को बी.पी.सी.(एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 के नीतिगत निर्णय संख्या 1 के अनुसार सुविधा क्षेत्रफल की गणना में शामिल किया गया है। नविवि के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :–

   "यदि किसी परियोजना में से हाईटेंशन लाइन/गैस/पैट्रोल की पाईप लाइन निकल रही है तो नियमानुसार आवश्यक मार्गाधिकार (Right of Way) को स्कीम क्षेत्रफल की गणना में सम्मिलित किया जाकर ग्रीन/खुला क्षेत्र मानी जा सकेगा। यदि किसी परियोजना में इस कारण 10 हैक्टेयर से कम व अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में ... क्षेत्र क्रमशः 5/10 प्रतिशत से अधिक होता है तो उतने प्रतिशत तक की सुविधा क्षेत्र में छूट दी जा सकेगी।

   विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में उक्त परिपत्र एवं बी.पी.सी.(एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

नीतिगत निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार छूट ली गई है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रस्तावित भूमि के मध्य से आई.ओ.सी.एल. की गैस पाईप लाईन गुजर रही है। जिस पर से योजना मानचित्र में दो क्रोसिंग प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा उक्त क्रोसिंग के क्रम में एनओसी संलग्न नही की गई है। उक्त क्रोसिंग के पश्चात् ही योजना के दूसरे भाग में प्रवेश किया जा सकता है। अतः उक्त के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार संबंधित विभाग से एनओसी लिये जाने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 510/1, 508/1 आदि पर से 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक आईओसीएल लाईन तक प्रस्तावित है, इसी प्रकार खसरा नं. 748, 763 व 800 पर 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त 12 मीटर सडक अत्याधिक लम्बाई में होने एवं उक्त सडकों की लम्बाई लगभग 425 व 360 मीटर होने के क्रम में उक्त सडक को 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत योजना में गैस पाईप लाईन के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को 1067/491 पर प्रस्तावित 12 मीटर को घुमावदार प्रस्तावित करते हुए गैस पाईप लाईन तक प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक को सीधे खसरा नं. 1065/490 व 487 में से निकाला जाना उचित होगा एवं तदानुसार ही उक्त भाग में री–प्लानिंग किया जाना उचित होगा। जिसका निदेशक(आयोजना) के पश्चात् मानचित्र अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 49 के उत्तर दिशा की तरफ स्थित पार्क क्षेत्रफल 339.13 वर्गमीटर, भूखण्ड संख्या 130 व 145 के पश्चिम दिशा की ओर प्रस्तावित पार्क क्षेत्रफल 203.21 वर्गमीटर को योजना मे अनियमित आकार व अल्प क्षेत्र मे प्रस्तावित किया गया है। योजना में उक्त पार्क की भूमि को नियमित आकार व क्षेत्रफल मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड संख्या ई–40 मे जोन द्वारा निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने की सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित योजना में पूर्वी भाग मे प्रस्तावित भूखण्ड को मोबाईल टावर एवं ठोस कचरा प्रबंधन को नियमित आकर में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड संख्या 302 से 323 के सामने प्रस्तावित 12 मीटर सडक को निरन्तरता में योजना की पूर्वी सीमा तक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि छूट के पश्चात् 4819.02 वर्गमीटर (4.91 प्रतिशत) प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा उक्त सम्पूर्ण भूमि को जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत योजना में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में कुल 1789.09 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है। उक्त भूमि में से आवेदक द्वारा 447.28 वर्गमीटर (25 प्रतिशत) भूमि स्वयं के भाग में प्रस्तावित की गई है, जो कि 12 मीटर सडक के जंक्शन पर प्रस्तावित की गई है। उक्त 12 मीटर सडक को 18 मीटर प्रस्तावित की जाती है, तो उक्त स्थिति में जविप्रा के पक्ष में प्रस्तावित भूखण्ड लगभग शून्य हो जायेगा एवं आवेदक का भूखण्ड 18 मीटर जंक्शन पर प्रस्तावित होने के क्रम में आवासीय सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित हो जावेगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14. जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मे से दो 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।
15. 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।
16. 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 6.00 की सड़के प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
17. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित भूमि के मध्य से आई.ओ.सी.एल. की गैस पाईप लाईन गुजर रही है। उक्त गैस पाईप लाईन का 18 मीटर सेफ्टी कोरिडोर छोड़ने के पश्चात दोनो ओर 10.00 मीटर–10.00 मीटर की सड़क प्रस्तावित की गयी है तथा सेफ्टी कोरिडोर से प्रभावित क्षेत्रफल 5002.12 व.मी. भूमि के क्रम में आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छूट चाही गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि योजना के मध्य से गुजर रही गैस पाईप लाईन के सुरक्षात्मक दूरी एवं उक्त पाईप लाईन पर से प्रस्तावित दो क्रोसिंग के संबंध में आवेदक द्वारा संबंधित ऑयल कम्पनी की एनओसी प्रस्तुत नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03, 05, 08 से 12 एवं 14 से 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''रियासत हेरिटेज'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

11. प्रस्तावित योजना मानचित्र में दर्शित खसरा सीमा एवं ऑनलाईन प्राप्त खसरा मानचित्र में दर्शित खसरा सीमा में भिन्नता के क्रम मे जोन द्वारा पुनः परीक्षण करते हुए खसरा सीमा की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. खसरा नं. 1073/527, 1060/442, 1075/527, आदि किस्म गै.मु.रास्ता जो कि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है पर विद्यमान है एवं प्रश्नगत सडक के उपर से जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में उक्त भूमि पर सडक विद्य मान होने की स्थिति में जोन द्वारा उक्त हेतु पृथक से तहसील को उक्त भूमि को जविप्रा के नाम दर्ज करने हेतु पत्र लिखा जावें।
13. प्रस्तावित भूमि के मध्य से आई.ओ.सी.एल. की गैस पाईप लाईन गुजर रही है।उक्त के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार संबंधित ऑयल कम्पनी से सुरक्षात्मक दूरी एवं क्रोसिंग के क्रम में एनओसी प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
14. प्रश्नगत योजना में गैस पाईप लाईन के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को नियोजन की दृष्टि से खसरा नं. 1053/449 व 1055/451 में प्रस्तावित पार्क की भूमि में से अलाईन्मेंट को सही करते हुए प्रस्तावित किया जावें। शेष रही पार्क की भूमि अल्प होने के क्रम में अन्य स्थान पर प्रस्तावित किया जावें। उक्तानुसार ही प्रश्नगत योजना में स्थित गैस पाईप लाईन के पूर्वी में प्रस्तावित 12 मीटर सडक का अलाईन्मेंट सीधा किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें एवं अलाईन्मेंट के क्रम में हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
15. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड संख्या ई–40 मे निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
16. प्रस्तावित योजना में पूर्वी भाग मे प्रस्तावित भूखण्ड को मोबाईल टावर एवं कचरा प्रबंधन को नियमित आकर में रखा जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

17. प्रश्नगत योजना में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार सम्पूर्ण सुविधा क्षेत्र की भूमि को सुविधा क्षेत्र के अंतर्गत प्रस्तावित किया जावें।
18. आवेदित भूमि मे से दो एल.टी. लाईन गुजर रही है। उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें।
19. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा फुटकर व्यावसायिक हेतु स्पष्ट पार्किंग व पाथ–वे प्रस्तावित नही की गई है। अतः 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 की जावें।
20. प्रश्नगत प्रकरण में गुजर रही गैस पाईप लाईन के क्रम में आवेदक को 5.05 प्रतिशत की सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
21. प्रश्नगत योजना में से गुजर रही जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक एवं उक्त के क्रम में प्रस्तावित 30 मीटर सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी का 25 प्रतिशत भाग खातेदार के पक्ष में तथा 75 प्रतिशत भाग जविप्रा के पक्ष में रखा जावें।
22. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
23. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
24. 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।
25. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

कमांकः 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town
Planner
Date: 2024.11.03 21:32:17 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11520896