जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 359वीं बैठक दिनांक 16.07.2024 मध्यान्ह 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री रामकुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त जोन–09 व 10, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती निहारीका शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दिग्गज चांगल, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री लोकेन्द्र सिंह मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
9. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री दिप्ती बवणात, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–07 व 08, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (359 / 16.07.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:–
समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (359 / 16.07.2024)

विषय:– श्रीमती श्वेता कोटावाला पत्नी स्व. श्री विनोद कुमार कोटावला पत्नि श्री प्रशांत गोयनका ग्राम दुर्गापुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 92/3 रकबा 0.10 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.10 हैक्ट. मे **आवासीय एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन–04**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती श्वेता कोटावाला पत्नी स्व. श्री विनोद कुमार कोटावला पत्नि श्री प्रशांत गोयनका।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम दुर्गापुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 92/3 रकबा 0.10 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.10 हैक्ट.।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			92/3	0.10	—	
			किता 1	0.10 हैक्ट.		
		90बी के पश्चात	92/3	0.10	गै.मु.	
			किता 1	0.10हैक्ट.		

RajKaj Ref 9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

8.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम दुर्गापुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 92/3 रकबा 0.10 हैक्ट. किता 01 कुल रकबा 0.10 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90बी का आदेश दिनांक 28.07.2004 को श्री बी.डी अग्रवाल पुत्र श्री मालीराम अग्रवाल के पक्ष में पारित किया गया श्री बी.डी अग्रवाल पुत्र श्री मालीराम अग्रवाल द्वारा उक्त भूमि का पट्टा श्रीमती सुषमा कोटावाला पत्नी स्वं श्री विनोद कुमार के नाम जारी करने के लिए अपनी इच्छा अनुसार नामित किया गया। तत्पश्चात् बी.डी अग्रवाल का स्वर्गवास हो जाने के कारण मृत्यु प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर नॉमिनेशन पत्र के क्रम में श्रीमती श्वेता कोटावाला पत्नी स्व श्री विनोद कुमार द्वारा उक्त भूमि का आवासीय एकल पट्टा जारी करने हेतु आवेदन किया गया है।	–
9.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
10.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन	–
11.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
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 क` अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–03 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–03 की 24 मीटर चौडी सडक से प्रभावित 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 नहीं।	मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न जोनल प्लान की पार्ट प्रति अनुसार आवेदित भूमि आंशिक भाग में सैक्टर कार्मर्शियल से प्रभावित दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा भूमि एवं टोंक रोड के मध्य खसरा संख्या 92/1 एवं 92/2 स्थित होने से टोंक रोड पर दर्शित Commercial भू उपयोग आवेदित भूमि पर लागू नही होता है।	–
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में 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 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	विकास योजना की 24 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
25.	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।	
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	—
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
30.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (44/सी)**		

Sr.No	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR.)	Area in %
1.	NET PLOT AREA	607.17	60.72
2.	OUT OF POSSESION	36.61	03.66
3.	ROAD AREA	356.22	35.62
4.	TOTAL AREA	1000.00	100.00

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।	05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के एवज में नियमानुसार छूट दिया जाना 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 छूट नहीं चाही गई है।	—
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
36.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 40/एन पर की गई है।		
37.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. प्रकरण में 90–बी आदेश दिनांक 28.07.2004 को डां बी.डी. अग्रवाल के पक्ष में पारित की गई थी एवं श्री डां बी. डी. अग्रवाल के स्वर्गवास हो जाने के पश्चात मृत्यू प्रमाण–पत्र प्रस्तुत कर नॉमिनेशन पत्र के क्रय में श्रीमती श्वेता कोटावाला पत्नी स्व. श्री विनोद कुमार कोटावला द्वारा उक्त भूमि का आवासीय एकल पट्टा जारी करने हेतु प्रस्तुत आवेदन को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न जोनल प्लान की पार्ट प्रति अनुसार आवेदित भूमि आंशिक भाग में सैक्टर कार्मर्शियल से प्रभावित दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा भूमि एवं टोंक रोड के मध्य खसरा संख्या 92/1 एवं 92/2 स्थित होने से टोंक रोड पर दर्शित Commercial भू उपयोग आवेदित भूमि पर लागू नही होता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश दिनांक 28.07.2004 को जारी किये गये है। उक्त धारा 90बी के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि व्यतीत 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 किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट में आंशिक भिन्नता है, जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर सडक निर्मित है जोन द्वारा कमिटमेंट के आधार पर क्षेत्रफल गणना करते हुए जेडएलसी की गई है। अतः जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक को जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जाना है अथवा कमिटमेंट के अनुसार पर समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु संख्या 02 पर कमिटमेंट अनुसार रखे जाने के निर्णय की स्थिति में कमिटमेंट के अनुसार अलाईनमेंट को मास्टर प्लान शाखा में दर्ज हाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 356.22 वर्ग मीटर अंकित है, परन्तु पत्रावली में संलग्न सीडी अनुसार उक्त क्षेत्रफल 356.78 वर्गमीटर प्राप्त होता है। इसी प्रकार जोन द्वारा प्रस्तुत out of possesion क्षेत्रफल 36.61 वर्गमीटर अंकित है। जबकि संलग्न सीडी अनुसार उक्त क्षेत्रफल 36.05 वर्गमीटर प्राप्त होता है। जिसे जोन द्वारा पुनः जांच कर उक्त के संबध में सुनिश्चिता उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में कुल क्षेत्रफल 35.62 क्षेत्रफल जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः नगरीय विभाग के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र हेतु समानुपात में छूट दिया 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 निर्णय :–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया है कि आवेदित भूमि के प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 356.22 वर्ग मीटर अंकित है, परन्तु पत्रावली में संलग्न सीडी अनुसार उक्त क्षेत्रफल 356.78 वर्गमीटर प्राप्त होता है। इसी प्रकार जोन द्वारा प्रस्तुत out of possesion क्षेत्रफल 36.61 वर्गमीटर अंकित है। जबकि संलग्न सीडी अनुसार उक्त क्षेत्रफल 36.05 वर्गमीटर प्राप्त होता है एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न जोनल प्लान की पार्ट प्रति अनुसार आवेदित भूमि आंशिक भाग में सैक्टर कार्मर्शियल से प्रभावित दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा भूमि एवं टोंक रोड के मध्य खसरा संख्या 92/1 एवं 92/2 स्थित होने से टोंक रोड पर दर्शित Commercial भू उपयोग आवेदित भूमि पर लागू नही होता है। जिसके क्रम में समिति द्वारा out of possession क्षेत्र पर यदि कोई अतिक्रमण हो या किसी अन्य का कब्जा हो तो उस पर कार्यवाही करते हुए प्रार्थी की भूमि में सम्मिलित करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट में आंशिक भिन्नता है। जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर उक्त सडक निर्मित है एवं उक्त सडक पर कमिटमेंट स्थित है। जोन द्वारा कमिटमेंट के आधार पर ही प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल गणना करते हुए जेडएलसी की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य नही करते हुए जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट अनुसार ही सडक मार्गाधिकार में आ रही भूमि के क्षेत्रफल की गणना किये जाने का निर्णय लिया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 व 06 से 08 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट के आधार पर रखा जावें। सीमा में आ रही भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का कुछ भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित होने के क्रम में समर्पित हो रहा है। उक्त भूमि का जोन द्वारा पुनः क्षेत्रफल विश्लेषण करवाने के पश्चात् यदि भूमि का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक होता है, तो उक्त स्थिति में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु समानुपात में छूट प्रदान की जावें।**
3. **जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 356.22 वर्ग मीटर अंकित है, परन्तु पत्रावली में संलग्न सीडी अनुसार उक्त क्षेत्रफल 356.78 वर्गमीटर प्राप्त होता है। इसी प्रकार जोन द्वारा प्रस्तुत out of possesion क्षेत्रफल 36.61 वर्गमीटर अंकित है। जबकि संलग्न सीडी अनुसार उक्त क्षेत्रफल 36.05 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः सही क्षेत्रफल की सुनिश्चिता जोन द्वारा की जाकर प्रकरण में मानचित्र की कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
6. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से**

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

	मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–03 (359/16.07.2024)

विषयः– खसरा नं. 290/179 रकबा 2 बिस्वा एवं ख.नं. 291/179 रकबा 18 बिस्वा कुल रकबा 20 बिस्वा, के सामने सडक मार्गाधिकार के निर्धारण बाबत्।	जोन–07

आवेदक द्वारा अपने स्वामित्व के खसरा नं. 290/179 रकबा 2 बिस्वा एवं ख.नं. 291/179 रकबा 18 बिस्वा कुल रकबा 20 बिस्वा, जिसकी 90ए की कार्यवाही जोनल विकास योजना– 04 लागू होने से पूर्व ही दिनांक 02.08.2016 को सम्पन्न हो चुकी है का व्यावसायिक पट्टा विलेख सड़क की चौड़ाई मास्टर विकास योजना 2025 के अनुरूप ही 100 फीट मानते हुए जारी किये जाने हेतु निवेदन किया है।

क्वींस रोड़ की चौड़ाई गांधी पथ से सिरसी रोड़ तक जोनल विकास योजना –04 में दर्शित 48 मीटर सड़क के मार्गाधिकार हेतु दिनांक 05.07.2023 को बीपीसी – एलपी की 338वीं बैठक में एजेण्डा सं. 5 पर समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्न निर्णय लिया गयाः–

समिति द्वारा नोट किया गया कि भवन मानचित्र समिमि (ले–आउट प्लान) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में यह निर्णय लिया गया कि दिनांक 06.09.2011 को लागू मास्टर विकास योजना – 2025 अनुसार प्रश्नगत सड़क (क्वींस रोड़) की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है तथा वर्ष 2017 में बनाये गये जोनल विकास योजना –04 में क्वींस रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गाँधी पथ तक 100 फीट तथा गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है। क्वींस रोड़ पर गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक के भाग में 30 मीटर चौड़ाई रखते हुये जविप्रा द्वारा वर्ष 1994 से 2013 तक की अवधि में सहकारी समिति की 6 आवासीय योजनाऐं नेमी सागर, राठौड़ नगर, गिर्राज नगर, करणी नगर, वीर विहार, ग्रीन पार्क, के– 5 इत्यादि 100 फीट सड़क के आधार पर अनुमोदित की गई है। उक्त योजनाओं में अनेक भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा स्वीकृत किये जाकर मौके पर निर्माण हो चुके है। सड़क के दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। जोनल विकास योजना—04 पर अंकित नोट के अनुसार "जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है।"

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाओं में दर्शित क्वींस रोड़ के मार्गाधिकार को यथावत रखते हुये जोनल प्लान में वर्णित प्रावधान अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजनाओं/स्वीकृतियों को कमिटमेंट मानते हुये उक्त भूखण्डों पर समस्त कार्यवाही यथा पट्टे/लीजडीड जारी करने, भवन मानचित्र अनुमोदन, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि कार्यवाही की जावें। सड़क के इस भाग में नवीन प्रकरणों में धारा 90ए/ रूपान्तरण की कार्यवाही जोनल विकास योजना सं. 04 के अनुरूप सड़क मार्गाधिकार रखते हुये की जावे।"

उपरोक्त के क्रम में समिति द्वारा पूर्व में लिये गये निर्णय एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण की भूमि हेतु धारा 90ए की कार्यवाही जोन द्वारा दिनांक 02.08.2016 को की चुकी है। विकासकर्ता द्वारा आवेदित भूमि का व्यावसायिक पट्टा विलेख सड़क की चौड़ाई मास्टर विकास योजना 2025 के अनुरूप ही 100 फीट मानते हुए जारी किये जाने हेतु राज्य सरकार को निवेदन किया है। जिसके क्रम में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र के क्रम में राज्य सरकार को प्रतिउत्तर प्रस्तुत करने हेतु बीपीसी एलपी से मार्गादर्शन चाहा गया था। प्रस्तुत आवेदित खसरा क्वींस रोड पर स्थित है, क्वींस के मार्गाधिकार हेतु बीपीसी एलपी की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में निर्णय लिया गया था।

बैठक में आवेदक उपस्थित हुए, जिन्हे समिति द्वारा सूना गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में क्वींस रोड हेतु लिये गये निर्णय के क्रम

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

में ही प्रस्तुत प्रकरण को नवीन प्रकरण मानते हुए जोनल विकास योजना सं. 04 के अनुरूप ही 48 मीटर सडक मार्गाधिकार मानते हुए अग्रिम कार्यवाही जोन स्तर से किया जाना उचित होगा।

एजेण्डा संख्याः–04 (359 / 16.07.2024)

विषयः– खसरा नं. 288 / 179 रकबा 10 बिस्वा एवं खसरा नं. 289 / 179 रकबा 02 बिस्वा रकबा 02 बिस्वा कुल रकबा 12 बिस्वा, के सामने सडक मार्गाधिकार के निर्धारण बाबत्।	जोन–07

आवेदक द्वारा अपने स्वामित्व के खसरा नं. 290 / 179 रकबा 2 बिस्वा एवं ख.नं. 291 / 179 रकबा 18 बिस्वा कुल रकबा 20 बिस्वा, जिसकी 90ए की कार्यवाही जोनल विकास योजना– 04 लागू होने से पूर्व ही दिनांक 02.08.2016 को सम्पन्न हो चुकी है का व्यावसायिक पट्टा विलेख सड़क की चौड़ाई मास्टर विकास योजना 2025 के अनुरूप ही 100 फीट मानते हुए जारी किये जाने हेतु निवेदन किया है।

क्वींस रोड़ की चौड़ाई गांधी पथ से सिरसी रोड़ तक जोनल विकास योजना –04 में दर्शित 48 मीटर सड़क के मार्गाधिकार हेतु दिनांक 05.07.2023 को बीपीसी – एलपी की 338वीं बैठक में एजेण्डा सं. 5 पर समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्न निर्णय लिया गयाः–

समिति द्वारा नोट किया गया कि भवन मानचित्र समिमि (ले–आउट प्लान) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में यह निर्णय लिया गया कि दिनांक 06.09.2011 को लागू मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार प्रश्नगत सड़क (क्वींस रोड़) की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है तथा वर्ष 2017 में बनाये गये जोनल विकास योजना–04 में क्वींस रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गाँधी पथ तक 100 फीट तथा गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है। क्वींस रोड़ पर गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक के भाग में 30 मीटर चौड़ाई रखते हुये जविप्रा द्वारा वर्ष 1994 से 2013 तक की अवधि में सहकारी समिति की 6 आवासीय योजनाऐं नेमी सागर, राठौड़ नगर, गिर्राज नगर, करणी नगर, वीर विहार, ग्रीन पार्क, के– 5 इत्यादि 100 फीट सड़क के आधार पर अनुमोदित की गई है। उक्त योजनाओं में अनेक भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा स्वीकृत किये जाकर मौके पर निर्माण हो चुके है। सड़क के दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। जोनल विकास योजना––04 पर अंकित नोट के अनुसार "जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour ***करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है।"***

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाओं में दर्शित क्वींस रोड़ के मार्गाधिकार को यथावत रखते हुये जोनल प्लान में वर्णित प्रावधान अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजनाओं / स्वीकृतियों को कमिटमेंट मानते हुये उक्त भूखण्डों पर समस्त कार्यवाही यथा पट्टे / लीजडीड जारी करने, भवन मानचित्र अनुमोदन, उपविभाजन / पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि कार्यवाही की जावें। सड़क के इस भाग में नवीन प्रकरणों में धारा 90ए / रूपान्तरण की कार्यवाही जोनल विकास योजना सं. 04 के अनुरूप सड़क मार्गाधिकार रखते हुये की जावे।"

उपरोक्त के क्रम में समिति द्वारा पूर्व में लिये गये निर्णय एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण की भूमि हेतु धारा 90ए की कार्यवाही जोन द्वारा दिनांक 02.08.2016 को की चुकी है। विकासकर्ता द्वारा आवेदित भूमि का व्यावसायिक पट्टा विलेख सड़क की चौड़ाई मास्टर विकास योजना 2025 के अनुरूप ही 100 फीट मानते हुए जारी किये जाने हेतु राज्य सरकार को निवेदन किया है। जिसके क्रम में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र के क्रम में राज्य सरकार को प्रतिउत्तर प्रस्तुत करने हेतु बीपीसी एलपी से मार्गदर्शन चाहा गया था। प्रस्तुत आवेदित खसरा क्वींस रोड पर स्थित है, क्वींस के मार्गाधिकार हेतु बीपीसी एलपी की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में निर्णय लिया गया था।

बैठक में आवेदक उपस्थित हुए, जिन्हे समिति द्वारा सूना गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में क्वींस रोड हेतु लिये गये निर्णय के क्रम में ही

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

प्रस्तुत प्रकरण को नवीन प्रकरण मानते हुए जोनल विकास योजना सं. 04 के अनुरूप ही 48 मीटर सडक मार्गाधिकार मानते हुए अग्रिम कार्यवाही जोन स्तर से किया जाना उचित होगा।

एजेण्डा संख्या:—05 (359 / 16.07.2024)

विषय:— निजी खातेदारी की आवासीय योजना राधानिकुंज बी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1 से 29 की बिल्डिंग लाईन रिवाईज कर सेटबैक संशोधन किये जाने बाबत्।	जोन—08

प्रकरण के तथ्य:—

1. प्रार्थीया श्रीमती योजना शर्मा पत्नी श्री विनोद कुमार शर्मा द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निजी खातेदारी की आवासीय योजना राधानिकुंज बी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 13 के पूर्व में जारी साईट प्लान में दर्शित पार्श्व सेटबैक के हटाने बबात प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूखण्ड पट्टा/ साईट प्लान दिनांक 03.05.2013 को जारी किया गया था। वर्तमान में आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड के पूर्व में जारी साईट प्लान में भूखण्ड संख्या 12 की तरफ के सेटबैक को हटाने हेतु निवेदन किया गया है।
2. आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 438.88 वर्ग गज है। पूर्व में जारी साईट प्लान में तीन ओर अग्र पार्श्व एवं पृष्ठ तीनों ओर सेटबैक लगाये है। वर्तमान में प्रभावी भवन विनियम 2020 के अनुसार उक्त क्षेत्रफल पर केवल अग्र एवं पृष्ठ सेटबैक रखे जाने का प्रावधान है। अतः आवेदक द्वारा पूर्व में जारी साईट प्लान में प्रस्तावित सेटबैक को पुर्ननिर्धारण किये जाने के क्रम में निदेशक आयोजना द्वारा जारी दिनांक 12.07.2023 को जारी यू.ओ. नोट के बिन्दु संख्या 1 में उल्लेख ***"पूर्व में जारी लीजडीड/ साईट प्लान का फ्री होल्ड लीजडीड/संशोधित साईट प्लान जारी करते समय पूर्व में जारी लीजडीड व साईट प्लान के सेटबैक, तकनीकी मापदण्ड व अन्य शर्तों को यथावत रखा जावे। किसी विशेष प्रकरण में कोई तकनीकी समस्या अथवा भवन विनियम में संशय की स्थिति में निदेशक (नगर आयोजना) से स्वीकृति प्राप्त कर ही अग्रिम कार्यवाही की जावे।"*** अनुसार पत्रावली पूर्व में जारी साईट प्लान में दर्शित पार्श्व सेटबैक को हटाते हुए भवन विनियम 2020 के अनुसार अग्र एवं पृष्ट सेटबैक रखकर संशोधित साईट प्लान जारी किये जाने के क्रम में पत्रावली निदेशक (नगर आयोजना) को मार्गदर्शन हेतु भिजवाई गई थी।
3. प्रकरण में उक्त पत्रावली भवन विनियमों के परीक्षण किये जाने के क्रम में बीपीसी (बीपी) शाखा में प्रेषित की गई।
4. बीपीसी (बीपी) से प्राप्त राय के अनुसार सम्पूर्ण बिल्डिंग लाईन के सेटबैक में संशोधन किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत प्रकरण को बीपीसी (एलपी) शाखा में रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया।
5. उक्त बिल्डिंग लाईन के एक अन्य प्लाट संख्या 07 (व्यावसायिक) भूखण्ड में भी भवन विनियमों के अनुसार भूखण्ड में प्रस्तावित सेटबैक को संशोधित किया गया है। उक्त भूखण्ड संख्या 07 की पत्रावली पर तत्समय निदेशक (आयोजना) द्वारा प्राप्त टिप्पण अनुसार "Examined the matter, Set back of the plot in question maybe kept as per Building Bye laws 2020. It is also advised that setbacks of the other plots of the scheme layout be also decided accordingly."
6. प्रश्नगत योजना राधानिकुंज बी निजी खातेदारी की योजना है जिसका कुल क्षेत्रफल 4.76 हैक्टेयर है। उक्त योजना का ले—आउट प्लान मूल पत्रावली के पैरा 65/ एन पर दिनांक 18.01.2003 पर आयुक्त महोदय की स्वीकृति के क्रम में जारी किया गया।
7. उपरोक्त टिप्पणी के क्रम में सम्पूर्ण बिल्डिंग लाईन जिसमें राधानिकुंज बी के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 01 से 29 प्रस्तावित है। उक्त भूखण्डों में से भूखण्ड संख्या 01, 02, 09, 10, 11, 12, 18 व 29 जेडीए कॉमर्शियल है तथा शेष भूखण्ड खातेदार कॉमर्शियल है ।
8. उक्त भूखण्डों में से भूखण्ड संख्या 01, 11, 18 एवं 29 (जोकि जविप्रा की खातेदारी के है) को छोडकर अन्य सभी पट्टे जारी किये जा चुके है।
9. निदेशक आयोजना द्वारा जारी दिनांक 12.07.2023 को जारी यू.ओ. नोट के बिन्दु संख्या 1 में उल्लेख "पूर्व में जारी लीजडीड/ साईट प्लान का फ्री होल्ड लीजडीड/ संशोधित साईट प्लान जारी करते समय पूर्व में जारी लीजडीड व साईट प्लान के सेटबैक, तकनीकी मापदण्ड व अन्य शर्तों को यथावत रखा जावे।" किसी विशेष प्रकरण में कोई तकनीकी समस्या अथवा भवन विनियम में संशय की स्थिति में निदेशक (नगर आयोजना) से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

जोन का प्रस्ताव:—

भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 के बिन्दु संख्या ख के अनुसार न्यूनतम अग्र सेटबैक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जाने होगें। अन्य सेटबैक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगें। पत्रावली के पृष्ठ संख्या ..../ सी पर सम्पूर्ण बिल्डिंग लाईन में भवन

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

विनियम 2020 के अनुसार सेटबैक संशोधित मानचित्र संलग्न किया गया है ।

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

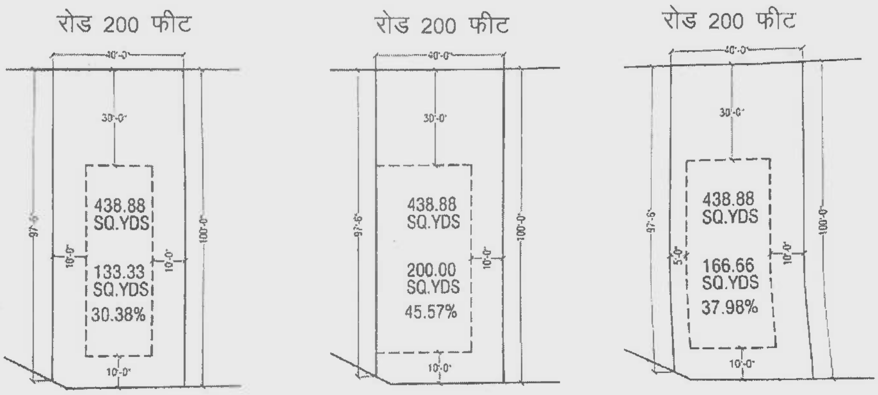
जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि भूखण्ड सं. 13 के आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. 12 की ओर सैटबेक को हटाने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा बीपीसी बीपी शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के क्रम में भूखण्ड सं. 1 से 29 के सैटबेक में परिवर्तन किये जाने हेतु, एजेण्डा बीपीसी एलपी की बैठक में रखे जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।

प्रश्नगत भूखण्ड सं. 13 में जारी लीजडीड में अग्र सैटबेक 30 फीट एवं अन्य सभी ओर सैटबेक 10–10 फीट अंकित करते हुए पट्टा जारी किया गया है। उक्त सैटबेक के अनुसार आवेदक को 30.38 प्रतिशत निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होता है। राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 6 में उल्लेखित अनुसार विनियम 10.7(v)– यदि तालिका 1 के बिन्दु संख्या 1(i) से (ix) में शामिल आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबैक को छोडकर अन्य सेटबैक्स में शिथिलता दी जा सकेगी।

उपरोक्त के क्रम में 2 विकल्प प्रस्तुत हैः–

विकल्प 01 :– प्रचलित भवन विनियम अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का अग्र सैटबेक 30 फीट एवं एक पार्श्व व पीछे के सैटबेक 10–10 फीट रखे जाने का प्रावधान है। उक्तानुसार निर्माण योग्य क्षेत्रफल 45.57 प्रतिशत भूमि प्राप्त होती है।

विकल्प 02 :– पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार अग्र सैटबेक 30 फीट एवं एक पार्श्व 5 फीट अन्य पार्श्व व पीछे 10 फीट करते हुए प्रस्तावित किया जावें। जिसमें निर्माण योग्य क्षेत्रफल 37.98 प्रतिशत प्राप्त होता है।



SETBACK AS PER ORGINAL LEASE DEED | SETBACK AS PER BYE LAWS 2020 | OPTION - 1

उक्त दोनों विकल्पों में से एक विकल्प को समिति द्वारा मान्य करते हुए निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया कि प्रश्नगत भूखण्ड सं. 13 में जारी लीजडीड में अग्र सैटबेक 30 फीट एवं अन्य सभी ओर सैटबेक 10–10 फीट अंकित करते हुए पट्टा जारी किया गया है। उक्त सैटबेक के अनुसार आवेदक को 30.38 प्रतिशत निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होता है। राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 6 में उल्लेखित अनुसार विनियम 10.7(v)– यदि तालिका 1 के बिन्दु संख्या 1(i) से (ix) मे शामिल आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबैक को छोडकर अन्य सेटबैक्स में शिथिलता दी जा सकेगी। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तावित भूखण्ड के दोनो ओर

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Pr oon
Chaturvedi
Designation : Senio Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

सृजित भूखण्ड के पार्श्व सैटबेक जो कि प्रश्नगत भूखण्ड की ओर है, उनको अनुमोदित योजना में 10–10 फीट रखा गया है, एवं उनमें आज दिनांक तक कोई परिवर्तन नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तुत विकल्प 02 पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार अग्र सैटबेक 30 फीट एवं एक पार्श्व 5 फीट (चरपैटा की स्थिति उत्पन्न ना हो) एवं अन्य पार्श्व व पीछे 10 फीट, जिसमें निर्माण योग्य क्षेत्रफल 37.98 प्रतिशत प्राप्त होता है, को मान्य किये जाने का निर्णय निम्नलिखित शर्तों के साथ लिया गया।

1. पूर्व में जारी पट्टों हेतु कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया नहीं होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–06 (359/16.07.2024)

विषयः– मैसर्स शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा आर.आर.बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशीकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा एवं मैसर्स एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा, ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 327, 328, 401 कुल किता 3 रकबा 1.6640 हैक्टेयर नामान्तकरण एवं तरमीम उपरान्त नये खसरा नम्बर 508/489, 510/491, 506/401 कुल किता 3 रकबा 1.6640 हैक्टेयर **आवासीय योजना "श्री कुंज धाम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	जोन–09

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा आर.आर.बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशीकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा एवं मैसर्स एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 327, 328, 401 कुल किता 3 रकबा 1.6640 हैक्टेयर नामान्तकरण एवं तरमीम उपरान्त नये खसरा नम्बर 508/489, 510/491, 506/401 कुल किता 3 रकबा 1.6640 हैक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			327	1.63 हैक्ट. में से 0.69 हैक्ट	बारानी 1	
			328	0.99 हैक्ट. में से 0.035 हैक्ट	चाही–1	
			401	2.10 हैक्ट. में से 0.9390 हैक्ट	बारानी 1	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.6640 हैक्ट.		
		90ए के	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट0	आवासीय	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

		पश्चात	327 (नवीन ख. नं. 508/489)	1.63 हैक्ट. में से 0. 69 हैक्ट	प्रयोजनार्थ	
			328(नवीन ख.नं. 510/491)	0.99 हैक्ट. में से 0. 035 हैक्ट		
			401 (नवीन ख. नं. 506/401)	2.10 हैक्ट. में से 0. 9390 हैक्ट		
			कुल किता 05	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		

13.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 327, 328, 401 कुल किता 3 रकबा 1.6640 हैक्टेयर. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.06. 2024 को मैसर्स शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा आर.आर.बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशीकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा एवं मैसर्स एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द	–
14.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
15.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	–
16.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है	–
17.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
18.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
19.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
20.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक	–
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर के साथ 15 मीटर गहराई) दर्शित है।	–
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से आंशिक रूप से प्रभावित है।	–
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	के अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित 12 मीटर पक्की सडक एवं जोनल प्लान की 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	
29.	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			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
35.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण** (120/सी)		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर मे)	प्रतिशत
1	आवासीय	9414.07	56.57
2	खुदरा व्यावसायिक	272.50	01.64
3	सामान्य व्यावसायिक	556.44	03.34
4	एस.डब्ल्यू.एम	50.26	00.30
5	मोबाईल टॉवर–02	20.00	00.12
6	पार्क	832.49	05.00
7	18 मीटर रोड	1124.76	06.76
8	आन्तरिक रोड	4369.48	26.27
	योजना का कुल क्षेत्रफल	**16640.00**	**100**

36.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
39.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
41.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 72/एन पर की गई है।		
42.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u>		

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना को मौके पर स्थित 12 मीटर बी.टी. सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त है। उक्त सडक जेडडीपी–08 की 100 फीट सडक (जो महल रोड से पार्थ नगर तक है) को विमलपुरा गांव से जोडती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। वर्णित सडक कुछ भाग ग्राम पंचायत विधाणी के स्वामित्व में दर्ज खसरा नम्बर 432/457 एवं शेष भाग जविप्रा स्वामित्व में दर्ज खसरा नंबर 402 जिसकी धारा 90–ए की कार्यवाही दिनांक 24.07.2023 को की जा चुकी है। यदि सडक की चौडाई 18 मीटर प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में ग्राम पचांयतों के निर्मित आवास प्रभावित होते है। आवेदक द्वारा ग्राम पंचायत संरपच द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें प्रश्नगत सडक की चौडाई 12 मीटर अंकित की गई है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार प्रकरण में 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार निर्धारित करने हेतु भूमि मौके पर निर्मित सडक को सम्मिलित करते हुए शेष भूमि आवेदित भूमि में से निःशुल्क समर्पित करवाई जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड सं. 01 व 61 से भूखण्ड संख्या 49 व फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के मध्य तक प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक प्राप्त हो रही है। अतः उत्तर से दक्षिण की ओर भूखण्ड संख्या 49 व फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के मध्य से भूखण्ड संख्या 36 व 60 एवं पूर्वी दिशा की ओर भूखण्ड सं. 60 व 61 एवं भूखण्ड सं. 69 व 88 के मध्य तक प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना के मानचित्र अनुसार योजना के उत्तर दिशा में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक प्रस्तावित है। जिसके दोनो ओर 15 मीटर सैक्टर कॉमर्शियल प्रस्तावित है। जोनल विकास योजना की सडक से योजना में आवागमन हेतु एक 9 मीटर की सडक सैक्टर कॉमर्शियल क्षेत्र से प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री कुंज धाम" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित योजना में प्रश्नगत सडक की चौडाई 12 मीटर अंकित की गई है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार प्रकरण में 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार निर्धारित करने हेतु भूमि मौके पर निर्मित सडक को सम्मिलित करते हुए शेष भूमि आवेदित भूमि में से निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
2. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में उत्तर से दक्षिण की ओर भूखण्ड संख्या 49 व फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के मध्य से भूखण्ड संख्या 36 व 60 एवं पूर्वी दिशा की ओर भूखण्ड सं. 60 व 61 के मध्य तक प्रस्तावित 9 मीटर सडक को नियोजन की दृष्टि से 12 मीटर किया जावे।**
3. **जोनल विकास योजना की सडक से योजना में आवागमन हेतु एक 9 मीटर की सडक सैक्टर कॉमर्शियल क्षेत्र से प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक को 12 मीटर किया जावे। उक्त सडक में आ रही भूमि का समर्पणनामा सडक हेतु प्रस्तुत किया जावें। जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।**
4. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक एवं सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

6.	**योजना मे टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7.	**योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8.	**योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।**
9.	**जोन द्वारा प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें।**
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–07 (359/16.07.2024)

विषयः– जोन–9 के क्षेत्राधिकार में निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोल्डन पार्क (आतिशय विहार) में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूखण्ड क्षेत्रफल 754.33 वर्ग गज (630.71 व.मी.) का आवंटन विद्युत उपकेन्द्र हेतु एवं पब्लिक यूटिलिटी एण्ड यूज निर्धारण करने बाबत।	जोन–09

प्रकरण के तथ्य :–

1. जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड द्वारा दिनांक 16.05.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर रामनगरिया विस्तार जगतपुरा क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर भूमि विद्युत उपकेन्द्र को स्थापित करने हेतु आवंटन किये जाने का निवेदन किया है।
2. जोन के क्षेत्राधिकार में जविप्रा की योजना रामगनगरिया विस्तार के समीप स्थित निजी खातेदारी को आवासीय योजना गोल्डन पार्क (आतिशय विहार) में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूखण्ड क्षेत्रफल 754.33 वर्ग गज (630.71 व.मी.) को एण्ड यूज निर्धारण करते हुये जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड को आवंटन किये जाने हेतु प्रकरण प्रस्तावित है।
3. योजना मानचित्र का अनुमोदन वर्ष 2010 में हो चुका है। योजना का कुल क्षेत्रफल 44136.09 वर्ग गज (3.69 हैक्टेयर) है। योजना के कुल क्षेत्रफल का 6.99 प्रतिशत भाग सुविधा क्षेत्र के लिये आरक्षित रखा गया है जिसमें कुल सुविधा क्षेत्र के 5 भूखण्ड सृजित है।
4. जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड को आवंटन हेतु क्षेत्रफल 1000 व.मी. की एवज में योजना का सुविधा क्षेत्र का भूखण्ड क्षेत्रफल 754.33 व.ग. (630.71 व.मी.) को प्रस्तावित किया गया है।
5. **नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक. प–3(77)नविवि/3/2009 पाट–पअ जयपुर दिनांक 19.07.2018 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार 2. हैक्टेयर से अधिक की योजना में 10 प्रतिषत सुविधा क्षेत्र रखा जाना है जिसमें से 1/2 भाग विकासकर्ता को डिस्पेंसरी/विद्यालय अनुसार आदि हेतु आवंटन किये जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता तीन माह की अवधि में नगरीय निकाय में आवेदन प्रस्तुत नहीं करता है तो नगरीय निकाय द्वारा आवेदन आमंत्रित कर अन्य संस्था / व्यक्ति को नियमानुसार भूमि आवंटित की जा सकती है।**
6. उक्त के क्रम में खातेदार को नोटिस जारी किया गया परन्तु विकासकर्ता द्वारा आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है।
7. नगरीय विकास विभाग के उपरोक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5 में यह भी उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में अनुमोदित ले आउट प्लान जिनमें पार्क व खुले स्थल हेतु भूमि चिन्हित नहीं है वरन केवल सुविधा क्षेत्र ही अंकित / आरक्षित है ऐसे प्रकरणों में 10 हैक्टेयर तक की योजना के कुल क्षेत्रफल का न्युनतम 5 प्रतिशत पार्क व खुले स्थल हेतु चिन्हित किया जाकर विकसित किया जायें एवं शेष उपलब्ध सुविधा क्षेत्र की भूमि का अंतिम उपयोग (एण्ड यूज) निर्धारित किया जाकर तदानुसार कार्यवाही की जायें।
8. प्रश्नगत योजना गोल्डन पार्क (आतिशय विहार) कुल क्षेत्रफल 44136.09 वर्ग गज जो 10 हैक्टेयर से कम है एवं योजना में सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल 308537 वर्ग गज है जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 6.99 प्रतिशत है। योजना मानचित्र अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र पृथक–पृथक अंकित नहीं है। उक्त सुविधा क्षेत्र में से न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है जिसके क्रम में कुल योजना के क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल 2206.80 वर्ग गज को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है जिसमें फेसिलिटी भूखण्ड एफ–1 (क्षेत्रफल 843.33 वर्ग गज), फेसिलिटी भूखण्ड एफ–2 (क्षेत्रफल 766.33 वर्ग गज) फेसिलिटी भूखण्ड एक 3 (क्षेत्रफल 581.38 वर्ग गज) फेसिलिटी भूखण्ड एफ–4 (क्षेत्रफल 140.00 वर्ग गज) कुल क्षेत्रफल 2331.04 वर्ग गज जो योजना का 5.28 प्रतिशत होता है को पार्क हेतु आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है।
9. 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाने के उपरान्त शेष सुविधा क्षेत्रफल 754.33 वर्ग गज शेष रहता है जो योजना का 171 प्रतिशत है।
10. पार्क हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाने के उपरान्त सुविधा क्षेत्रफल 754.33 वर्ग गज (630.71 व.मी.) को बीपीसी एलपी द्वारा एण्ड यूज रास्थानिक निर्धारण किये जाने के उपरान्त एल.पी.सी. के द्वारा जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड को विद्युत उपकेन्द्र हेतु आवंटन किया जाना प्रस्तावित है। विभिन्न प्रकरणों में एण्ड यूज निर्धारण से सम्बन्धित निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा लिया जाता है।

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

अतः जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के उपरोक्त तथ्यो को मध्यनजर रखते हुये बीपीसी (एलपी) की बैठक में राज्य सरकार के आदेश के अनुशरण गोल्डन पार्क (आतिशय विहार) में फेसिलिटी भूखण्ड एफ–5 क्षेत्रफल 754.33 वर्ग गज (630.71 व.मी.) का संस्थानिक, फेसिलिटी भूखण्ड एफ–1 (क्षेत्रफल 843.33 वर्ग गज), फेसिलिटी भूखण्ड एफ–2 (क्षेत्रफल 766.33 वर्ग गज) फेसिलिटी भूखण्ड एफ 3 (क्षेत्रफल 581.38 वर्ग गज) फेसिलिटी भूखण्ड एफ 4 (क्षेत्रफल 140.00 वर्ग गज) को पार्क एण्ड यूज स्वीकृत किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
<u>समिति का निर्णयः–</u> **समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि में से नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 के अनुसार न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि को पार्क हेतु आरक्षित रखे जाने उपरान्त, शेष भूमि JVVNL को आवंटन हेतु प्रस्तावित किये जाने के क्रम में उक्त शेष सुविधा क्षेत्र के एण्डयूज निर्धारण हेतु प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा यह अवगत करवाया गया कि JVVNL द्वारा 1000 वर्गमीटर भूमि चाही गई थी, परन्तु प्रस्तुत योजना से प्राप्त भूमि जिसका क्षेत्रफल 630.71 वर्गमीटर के आवंटन हेतु संबंधित विभाग सहमत है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त नविवि के आदेश दिनांक 19.07.2018 के क्रम में योजना के सुविधा क्षेत्र में से जोन प्रस्ताव अनुसार न्यूनतम 5.28 प्रतिशत भूमि को पार्क हेतु आरक्षित करते हुए शेष भूमि का एण्ड यूज पब्लिक यूटिलिटी (विद्युत उपकेन्द्र हेतु) निर्धारण किये जाने का निर्णय लिया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (359/16.07.2024)</u>

विषयः– **ग्राम लागडियावास तहसील जमवारामगढ की खसरा नम्बर 189, 483/191, 207, 210, 215, 188, 203/412, 222/415, 222/416, 224/418, 224/420, 224/421, 205, 209, 211, 212, 213, 214, 216, 217, 218, 220, 221 एवं ग्राम मथुरादासपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 531 कुल रकबा 22.34 है0 (जमाबन्दी अनुसार) पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ अनुमोदित मानचित्र जारी करने के संबंध में बीपीसी–एलपी की 331वी बैठक दिनांक 02.03.23 के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 की अनुपालना बाबत।**	जोन–10

प्रकरण के तथ्यः–

बीपीसी–एलपी की 331वी बैठक दिनांक 02.03.23 के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के संबंध मे निम्न निर्णय लिया गया "टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान 3, 4, 7.01 व 7.02 के तहत विकासकर्ता द्वारा पंजीयन की कार्यवाही पूर्ण होने व डी.पी.आर. उपलब्ध करवाने के उपरांत ही मानचित्र जारी किया जावे।"

उक्त के संबंध मे आवेदनकर्ता द्वारा संशोधित डीपीआर की प्रति प्रस्तुत की गई है जिसके संबंध मे वित विभाग एवं अभियांत्रिकी प्रकोष्ठ से प्राप्त रिपोर्ट एवं विकासकर्ता द्वारा पंजीयन की कार्यवाही के संबंध मे संयुक्त सचिव–तृतीय, नगरीय विकास विभाग से प्राप्त पत्र के संबंध मे दिनांक 04.07.2024 मे सचिव महोदया की अध्यक्षता मे बैठक का आयोजन किया गया जिसमे निम्न बिन्दुओं पर चर्चा की गईः–

1. प्रकरण मे पृथक–पृथक खातेदार द्वारा संयुक्त रूप से प्रस्तावित फार्म हाउस योजना "पिंक वैली" के रजिस्टेशन अनिवार्य है अथवा नही के संबंध मे मार्गदर्शन हेतु पत्रावली जोन द्वारा बीपीसी–एलपी शाखा को प्रेषित कर प्रकरण आयुक्त महोदय के अवलोकन हेतु प्रस्तुत किया गया। नोटशीट के पैरा 336/सी पर आयुक्त महोदय द्वारा प्रकरण को मार्गदशन हेतु राज्य सरकार को भिजवाये जाने के निर्देश प्रदान किये गये। तत्पश्चात उपरोक्त बिन्दुओ के संबंध मे नगरीय विकास विभाग से मार्गदर्षन/आदेश प्रदान किये जाने हेतु दिनांक 26.06.23 को पत्र प्रेषित किया गया था जिसके क्रम मे राज्य सरकार द्वारा दिनांक 27.03.24 को मार्गदर्शन प्रदान कर निम्न उल्लेख किया गया है **"खातेदार/खातेदारो द्वारा स्वंय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किये जाने की स्थिति मे रजिस्ट्रेशन की अनिवार्यता नहीं है। खातेदार अपने वितीय स्त्रोतों से परियोजना बनाना चाहे तो मापदण्डो में छूट देते हुए उसका परीक्षण कर उसे स्वीकार किया जा सकता है।"**
2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत DPR की जांच हेतु पत्रावली अधिशाषी अभियंता को प्रेषित की गई जिसके क्रम में प्राप्त रिपोर्ट पैरा संख्या 402/एन के अनुसार "DPR has many development works have been taken up like Roads, water supply network, storm water drainage, Rain water harvesting, Road solar lights, Electrical TF, Pole, cable, Horticulture and park development etc.In DPR, norms taken up for roads and others are as per policy, drains are sufficient looking to road condition and to catch rain water, provision of rain water harvesting is also taken up at different locations. Cycle track is also as per provision."
3. आवेदक द्वारा प्रस्तुत DPR में पेयजल एवं सीवरेज कार्यो की जांच हेतु निदेशक अभियांत्रिकी प्रथम से प्राप्त रिपोर्ट पैरा

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

421/एन के अनुसार उपरोक्त फार्म हाऊस स्कीम की डीपीआर में पेयजल आपूर्ति के लिए राषि रू. 33.94 लाख का प्रावधान लिया गया है जिसके तहत पानी की एचडीपीई पाईप लाईन साईज 90 एमएम व्यास एवं लम्बाई 3838 मीटर ली गयी है तथा तीन नलकूप बनाया जाना प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त योजना में एक अन्डर ग्राउण्ड वाटर जलाषय जल मांग के अनुसार या न्यूनतम 50 कि0 लीटर क्षमता का बनाया जाना प्रस्तावित करना होगा। जिससे पम्पिंग कर फार्म हाऊसों के लिए नियमित जलापूर्ति की जा सके।

संशोधित डीपीआर मे उक्तानुसार पूर्ति कर दी गई है।

सीवरेज कार्य:—

उपरोक्त फार्म हाऊस स्कीम की डीपीआर में सीवरेज डिस्पोजल कार्य के लिए राशि रू. 10.00 लाख का प्रावधान लिया गया है जिसके तहत एफएसएसएम तकनीक प्रस्तावित की गयी है। इसमें सीवर लाईन बिछाने का कार्य प्रस्तावित नहीं किया गया है एवं टाऊनशिप पॉलिसी में संषोधन नोटिफीकेशन क्रमांक F.3(77)UDH/3/2010 Part Jaipur dated 10.10.2020 में बिन्दु संख्या (iv) में फार्म हाऊस योजनाओं के लिए दिये गये छूट अनुसार योजना में एफएसएसएम तकनीक से सीवर डिस्पोजल करने के लिए प्रत्येक फार्म हाऊस में एक सीवर सेप्टिक टैंक बनाया जायेगा। इसके बाद निजी विकासकर्ता अपने स्तर पर सीवरेज को पम्पिंग कर एफएसएसएम टैंक के माध्यम से सीवर डिस्पोजल किया जायेगा।

4. आवेदक द्वारा प्रस्तुत DPR में विद्युत कार्यो की जांच हेतु निदेशक अभियांत्रिकी द्वितीय से प्राप्त रिपोर्ट पैरा 428/एन के अनुसार "In compliance note para 426-427/N, after discussion revised estimate amounting to Rs. 103.80 lacs. JVVNL supervision charges and other JVVNL charges will be borne separately by JVVNL. **संशोधित अनुमानित लागत अनुसार संशोधित DPR आवेदक द्वारा प्रस्तुत कर दी गयी है।**
5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत DPR में वितीय स्त्रोतो की जांच हेतु निदेशक वित से प्राप्त रिपोर्ट पैरा 455/एन के अनुसार निम्न बिन्दुओं/प्रावधानों में छूट दिए जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित किया गया है:—
   I. डवलपर रजिस्ट्रेशन नहीं किये जाने के निर्णय के क्रम में विकासकर्ता खातेदारों से पंजीयन शुल्क की राशि रूपये 5. 00 लाख जमा करवाये जाना उचित होगा।
   II. योजना में आन्तरिक विकास कार्यो की सुनिश्चितता के पेटे विक्रय योग्य क्षेत्रफल में से 12.50 प्रतिशत क्षेत्रफल रहन रखने का प्रस्ताव दिया गया है। जिसे योजना में टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत योजना अनुमोदन की तिथि से 6 वर्ष की अवधि में पूर्ण करना होगा। इसके पश्चात ही रहन क्षेत्रफल रहन मुक्त किया जा सकेगा।
   III. टॉउनशिप पॉलिसी के बिन्दु संख्या 4 की तालिका ए के अनुसार 20 हेक्टेयर से 50 हेक्टेयर तक की योजनाओं हेतु विकासकर्ता की नेटवर्थ 10.00 करोड रूपये तथा पिछले 5 वर्षो का वित्तीय टर्नऑवर 60.00 करोड रूपये एवं अभियन्ता / वास्तुविद /एमबीए/चार्टड अकाउटेन्ट इत्यादि 10 व्यक्तियों का तकनीकी स्टाफ होना अनिवार्य है। उक्त अनिवार्य प्रावधानों के संबंध में खातेदारो द्वारा प्रस्तुत डीपीआर में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त प्रावधानों की छूट दिये जाने के संबंध में उच्च स्तर से निर्णय लिया जाना है।
6. आवेदक/खातेदारो द्वारा अभियांत्रिकी शाख द्वारा प्रस्तावित संशोधनो का समावेश करते हुये पत्र दिनांक 05.07.2024 द्वारा संशोधित डीपीआर प्रस्तुत कर दी गई है जिसके अनुसार योजना के विकास कार्यो की लागत 4.65 करोड रूपये है।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत DPR में वितीय स्त्रोतो के बारे में निम्न उल्लेख किया गया है:— STRUCTURE OF FUNDING

- This Scheme is being developed by the khatedars themselves. The total estimated cost of development of Farm Houses is Rs. 4.65 Cr. The expenditure will be met by the capital of khatedars, sale of some Farm Houses and borrowings if needed.
- If farm houses are sold at the rate of Rs. 9000 per Sq. Yds then the cost of the infrastructure development of the scheme (4.65 Cr.) will be recovered by selling of 3 farmhouses of the area of each equal to or greater than 2153.00 sqm.

Total Estimated Cost of Development : 4.65 Cr
Source of Funding
Sale of Farm Houses @ 9000.00 per Sq. Yds.
Avg. Size of Farm House 2153.00 Sq. Yds.
Selling of 3 Farm House = 3* 2,153.00 x 9,000.00 =58131000.00 ,So cost will be met out by selling of 3 Farm House.

NOTE :: The Project is being developed by the khatedars. 12.5% of Farm House will be kept mortgaged as assurance for development of the farm houses. They shall be released by the JDA on completion of these

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Pramoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

developmental works.

उपरोक्तानुसार तकनिकी बिन्दुओ की पूर्ति नवीन डीपीआर मे आवेदक/खातेदार द्वारा की जा चुकी है। प्रकरण में रजिस्ट्रेशन के प्रावधानों में छूट अथवा वितीय स्त्रोतो के मापदण्डो में रियायत देने के संबंध मे समिति द्वारा निम्न बिन्दुओं पर निर्णय लिया जाना है:–

1. **राज्य सरकार के पत्रांक क्रमांक प.1 (92)नविवि/जयपुर/2023 दिनांक 27.03.2024 द्वारा प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार उक्त योजना में रजिस्ट्रेशन की अनिवार्यता नही है। अतः रजिस्ट्रेशन शुल्क लेय नही है।**
2. **आवेदक/खातेदारो द्वारा आन्तरिक विकास के पेटे विक्रय क्षेत्रफल का 12.5 प्रतिशत(9 फार्म हाउस कुल क्षेत्रफल 15598.19 व.मी.) जविप्रा मे रहन रखने होगे। उक्त रहन मे रखे गये भूखण्डो को खातेदारो/आवेदको द्वारा आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण करने के पश्चात DPR के अनुसार मौके पर किए गए विकास कार्यो को अभियांत्रिकी शाखा से जांच उपरान्त ही उक्त भूखण्डो को रहन मुक्त किया जाना प्रस्तावित है।**
3. **खातेदारो/आवेदक द्वारा योजना के विकास हेतु आवश्यकतानुसार तकनीकीविद् के मार्गदर्शन में वांछित गुणवता के अनुरूप विकास कार्य करवाया जाना प्रस्तावित है।**

जोन से प्राप्त बिन्दुओं के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि बीपीसी–एलपी की 331वी बैठक दिनांक 02.03.23 के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के संबंध मे निम्न निर्णय लिया गया "टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान 3, 4, 7.01 व 7.02 के तहत विकासकर्ता द्वारा पंजीयन की कार्यवाही पूर्ण होने व डी.पी.आर. उपलब्ध करवाने के उपरांत ही मानचित्र जारी किया जावे।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रकरण में दो प्रकार के रूपान्तरण की भूमि को सम्मिलित किया गया है, जिसमें 90बी शुदा भूमि 19.02 हैक्ट के पॉच खातेदारों का स्वामित्व है एवं 90ए शुदा भूमि 6.10 हैक्ट. के पॉच खातेदारों का स्वामित्व है। उक्त योजना का कुल 22.06 हैक्ट. है, टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार 10 हैक्ट. से अधिक की योजना हेतु डवपर्स रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है। चुंकि प्रकरण में डवलपर्स कम्पनी ना होकर सह–खातेदारी के खातेदारों द्वारा संयुक्त रूप से योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त प्रस्तुत योजना पर रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है अथवा नही के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन चाहा गया था। जिसके क्रम में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र में उल्लेख किया गया है कि "खातेदार/खातेदारों द्वारा स्वयं योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किये जाने की स्थिति में रजिस्ट्रेशन की अनिवार्यता नही है। खातेदार अपने वित्तीय स्त्रोंतो से परियोजना बनाना चाहे तो मापदण्डों में छूट देते हुए उसका परीक्षण कर उसे स्वीकार किया जा सकता है।"

उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत योजना पर रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि चुंकि प्रश्नगत योजना का कुल क्षेत्रफल 22.06 हैक्ट. है एवं वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है, जो कि इतनी बडी योजना के गुणवता पूर्वक विकास हेतु आवश्यक है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि बीपीसी एलपी की 331वी बैठक दिनांक 02.03.23 के बिन्दु सं. 01 में वर्णित शर्तो की पालना सुनिश्चित करावें। तदानुसार राज्य सरकार को उनके पत्र के क्रम में प्रकरण में की जा रही कार्यवाही हेतु अवगत करावें।

एजेण्डा संख्याः–09 (359/16.07.2024)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरंग सिंह पुत्र श्री मदनलाल द्वारा ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.3470 हैक्ट. में आवासीय योजना "खटवाड़ा रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ. सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरंग सिंह पुत्र श्री मदनलाल</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.3470 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.</td><td rowspan="2">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>1432/837</td><td>0.3470</td><td>चाही–1</td></tr>
</table>

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

		90ए के पश्चात्	1432/837	0.3470	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.3470 हैक्ट.		

7.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1432/837 रकबा 0.3470 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.3470 हैक्ट भूमि की 90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 को वीआरबी डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री बजरंग सिंह पुत्र श्री मदनलाल के पक्ष में पारित किया गया।	–
8.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
9.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	–
10.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
11.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
12.	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			
13.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
14.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ में आवासीय दर्शित है।	–
15.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
16.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
17.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
18.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
19.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
20.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

21.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
22.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना वी.आर.वी. दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं प्रस्तावित योजना के चारो तरफ पूर्व में अनुमोदित योजना/एकल पट्टे जारी है। जिससे लैण्डलॉक की स्थिति उत्पन्न होती है।	–
23.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
24.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
25.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
26.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
27.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
28.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण मेंटाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (71/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	2155.40	62.81
2.	इन्फार्मल	36.00	01.05
3.	पार्किंग	126.18	3.68
	A पार्ट योग	**2317.58**	**67.54**
4.	पार्क	173.53	5.06
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.01	1.46
6.	मोबाईल टॉवर	10.04	0.29
7.	पी.यू.	10.00	0.29
8.	योजना सडक	870.22	25.61
	B पार्ट योग	**1113.80**	**32.46**
	A पार्ट + B पार्ट कुल क्षेत्रफल	**3431.38**	**65.17**
	कब्जे से बाहर भूमि	**38.62**	**00**
	90–ए आदेश अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	**3470.00**	**130.34**

30.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग	नियमानुसार है।	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

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

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

1. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान—15 में यू—2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 के बिन्दु 10.9.1 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू—उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा—निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू—2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू—2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होंगे।"*

   नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"*
   प्रश्नगत योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार यू—2 क्षेत्र में स्थित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम खटवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा 664 गै.मु. आबादी से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना के उत्तर दिशा में अनुमोदित आवासीय एकल पट्टा, दक्षिण दिशा में जविप्रा की सेज परियोजना, पश्चिम दिशा में अनुमोदित आवासीय योजना वीआरवी दी गोल्डन सिटी सृजित है। प्रस्तावित योजना के चारो तरफ अनुमोदित योजनाऐं होने के कारण 12 मीटर पहुच मार्ग उपलब्ध नही होता है। प्रस्तावित योजना को वीआरवी दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध होता है।
   नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार किसी प्रकरण विशेष में जहा किसी भी स्थिती में "पहुच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर" 40 फीट (12 मीटर) पहुच मार्ग उपलब्ध होना संभव नही होता ऐसे प्रकरणों में सम्बन्धित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा। परन्तु ऐसे पहुच मार्ग की चौड़ाई 30 फीट (9 मीटर) से कम नही होगी। अतः प्रस्तावित योजना को वीआरवी दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सड़क से पहुच मार्ग उपलब्ध होता है। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में न्यूनतम 9 मीटर पहुँच मार्ग की चौडाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा की सेज योजना अनुमोदित है। जिसमें आवेदित भूमि के खसरा संख्या 1432/837 का कुछ भाग 38.62 वर्गमीटर आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले—आउट प्लान अनुसार ओवरलेपिंग हो रहा है। जिसे आवेदक द्वारा मानचित्र में कब्जे से बाहर दर्शित किया गया है तथा कब्जे से बाहर भूमि को योजना सीमा से बाहर रखते हुए क्षेत्रफल की गणना की गई है अतः प्रकरण में कब्जे से बाहर भूमि को छोड़ते हुए मानचित्र अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. 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

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

	के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया की प्रश्नगत योजना को पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना वीआरवी दी गोल्डन सिटी की 9 मीटर सडक से पहुँच प्राप्त होती है। प्रश्नगत योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना के विकासकर्ता समुह एक ही होने के क्रम में प्रस्तुत योजना पूर्व की अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप मे प्रस्तुत ना करते हुए पृथक से नवीन योजना प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार अनुमोदित योजना को सम्मिलित करते हुये प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्टे से अधिक का हो जाता है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना की भूमि पर 2 हैक्ट. से कम के प्रावधानुसार योजना प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा प्रकरण को स्थगित करते हुये जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे सम्मिलित मूल योजना के क्षेत्रफल की गणना के आधार पर प्रश्नगत योजना मे नियमानुसार 10 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान प्रस्तावित करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त कर आगामी बैठक मे प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्याः–10 (359/16.07.2024)

विषयः–	श्री विकास अग्रवाल पार्टनर मैसर्स डायनैमिक पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल जाति–महाजन, निवासी–8/294, विद्याधर नगर जयपुर, राजस्व ग्राम नीदड, तहसील रामपुराडाबडी जिला जयपुर के ख. नं. 374 रकबा 0.2300 हैक्ट, व ख.नं. 376 रकबा 0.2300 हैक्ट किता 2 कुल रकबा 0.4600 हैक्ट आवासीय योजना **"इम्पीरियल एस्टेट"** का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृ.संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री विकास अग्रवाल पार्टनर मैसर्स डायनैमिक पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल जाति–महाजन, निवासी–8/294, विद्याधर नगर जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		आवासीय योजना "इम्पीरियल एस्टेट" राजस्व ग्राम नीदड, तहसील रामपुराडाबडी जिला जयपुर के ख.नं. 374 रकबा 0.2300 हैक्ट, व ख.नं. 376 रकबा 0.2300 हैक्ट किता 2 कुल रकबा 0.4600 हैक्ट।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			374	0.2300	चाही	
			376	0.2300	चाही	
			कुल किता 02	कुल रकबा 0.4600 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			374	0.2300		
			376	0.2300		
			कुल किता 02	कुल रकबा 0.4600 हैक्ट		
11.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम नीदड, तहसील रामपुराडाबडी जिला जयपुर के ख.नं. 374 रकबा 0.2300 हैक्ट, व ख.नं. 376 रकबा 0.2300 हैक्ट किता 2 कुल रकबा 0.4600 हैक्ट किता 02 कुल रकबा 0.4600 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश LU2012/JDA/2023-24/103230 दिनांक 29.05.2024 को खातेदार श्री विकास अग्रवाल पार्टनर मैसर्स डायनैमिक पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल जाति–महाजन, निवासी–8/294, विद्याधर नगर जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।			–
12.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
13.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना "इम्पीरियल एस्टेट"			

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

14.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
15.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
16.	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			
17.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
18.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
19.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
20.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 में स्थित है, भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना–12 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
21.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
22.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
23.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
24.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार आवेदित भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
25.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
26.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की ग्रीन त्रिवेणी जे ब्लॉक की 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है ।	–
27.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
28.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
29.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
30.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
31.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
32.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>33.</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (69/सी)</td></tr>
</table>

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	2813.78	61.17
2.	रिटेल कॉमर्शियल	128.54	02.79
3.	पार्क	256.04	05.57
4.	ठोस कचरा प्रंबधन	50.00	01.09
5.	मोबाईल टावर	10.24	00.22
6.	पी.यू. टॉयलेट	20.17	00.44
7.	रोड	1321.23	28.72
	कुल क्षेत्रफल	4600.00	100.00

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

40. **<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः</u>–**

1. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नंबर 375 एवं भूमि के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नंबर 373 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। खसरा नंबर 375 के मार्गाधिकार को पूर्व अनुमोदित योजना ग्रीन त्रिवेणी जे–ब्लॉक में 12 मीटर रखा जाकर अनुमोदन किया गया है। खसरा नंबर 373 के मार्गाधिकार का निर्धारण किया जाना है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गै.मु. रास्तें का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का उल्लेख है। अतः उक्त दोनों गै.मु. रास्तें के खसरों के मार्गाधिकार के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर खसरा नंबर 5/3444 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। उक्त खसरें का मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित योजना ग्रीन त्रिवेणी जे–ब्लॉक एवं ग्रीन त्रिवेणी फेज–II में 40 फीट की चौडाई में रखा जाकर अनुमोदन किया गया है। चूंकि उक्त खसरे के दोनों ओर अनुमोदित योजना के आवासीय भूखण्ड सृजित है। अतः उक्त खसरे के मार्गाधिकार के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना ग्रीन त्रिवेणी फेज–II स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क की भूमि उक्त पूर्व अनुमोदित योजना के पार्क से लगते हुए प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना का पार्क पूर्व से पश्चिम की ओर लंबाई में सृजित है एवं प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क की भूमि को उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में पार्क की भूमि को पूर्व अनूमोदित योजना के पार्क अनुसार पूर्व से पश्चिम की ओर longer axis रखते हुए रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में सृजित जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना ग्रीन त्रिवेणी फेज–II के पार्क एवं प्रश्नगत योजना के आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर स्थित एल.टी. लाईन से प्रभावित है। प्रकरण में उक्त एलटी लाईन के मौके पर हटने के उपरांत ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. बीपीसी(एलपी) की 265वीं बैठक दिनांक 11.04.2019 में लिये गये निर्णय के अनुसार योजना में 50.00 वर्गमीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन को नियमित आकर में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Pratoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

	7. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	9. योजना में भूखण्डों 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 आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नंबर 375 के मार्गाधिकार को पूर्व अनुमोदित योजना ग्रीन त्रिवेणी जे–ब्लॉक में 12 मीटर रखा जाकर अनुमोदन किया गया है। खसरा नंबर 373 के मार्गाधिकार योजना के उत्तर दिशा में पूर्व अनुमोदित योजना के अनुसार 12 मीटर रखा गया है एवं पूर्व अनुमोदित योजना ग्रीन त्रिवेणी जे–ब्लॉक एवं ग्रीन त्रिवेणी फेज–II में प्रस्तावित योजना के पश्चिम दिशा में स्थित खसरा नंबर 5/3444 किस्म गै.मु. रास्ता का मार्गाधिकार 40 फीट की चौडाई में रखा गया है।, समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व कमिटमेंटों के अनुसार उक्त तीनों सडको का मार्गाधिकार प्रश्नगत योजना में 12 मीटर यथावत रखा जाकर विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 07 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "इम्पीरियल एस्टेट" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में सृजित जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना ग्रीन त्रिवेणी फेज–II के पार्क एवं प्रश्नगत योजना के आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जावे।**
2. **प्रस्तावित योजना में पार्क की भूमि को पूर्व अनूमोदित योजना के पार्क के साथ प्रस्तावित करते हुए रखा जावें। उक्त संशोधन को निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **आवेदित भूमि मे से गुजर रही एलटी लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में ठोस कचरा प्रबंधन को नियमित आकर में रखा जावें।**
5. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**
6. **योजना मे टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।**
9. **जोन द्वारा प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें।**
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–11 (359/16.07.2024)

विषयः– श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी श्री हनुमान सहाय शर्मा, ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा 414/111 रकबा 0.8790 हैक्टेयर खसरा नम्बर 416 / 112 रकबा 0.0189 हैक्टेयर खसरा नम्बर 420/110 रकबा 0.1149 हेक्टेयर कुल किता 03 रकबा 1.0128 हैक्टयर भूमि में संस्थानिक (senior secondary school) प्रयोजनार्थ का एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	**जोन–12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी श्री हनुमान सहाय शर्मा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा 414/111 रकबा 0.8790 हैक्टेयर खसरा नम्बर 416 / 112 रकबा 0.0189 हैक्टेयर खसरा नम्बर 420/110 रकबा 0.1149 हेक्टेयर कुल किता 03 रकबा 1.0128 हैक्टयर			–
3.	जमाबंदी अनुसार	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

	किस्म एवं क्षेत्रफल		414 / 111	0.8790	बारानी–2	
			416 / 112	0.0189	बारानी–2	
			420 / 110	0.1149	बारानी–2	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.0128 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	संस्थानिक प्रयोजनार्थ	–
			414 / 111	0.8790		
			416 / 112	0.0189		
			420 / 110	0.1149		
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.0128 हैक्ट.		
13.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा 414 / 111 रकबा 0.8790 हैक्टेयर खसरा नम्बर 416 / 112 रकबा 0.0188 हैक्टेयर खसरा नम्बर 420 / 110 रकबा 0.1149 हेक्टेयर कुल किता 03 रकबा 1.0128 हैक्टेयर भूमि का अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश LU2012 / JDA /2023&24 /102532 दिनांक 25.07. 2023 व संशोधित संस्थानिक प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 11.06.2024 को खातेदार श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी श्री हनुमान सहाय शर्मा, निवासी–डी–111, अम्बाबाडी, झोटवाडा, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।			–
14.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		संस्थानिक			–
15.	आवेदित उपयोग		संस्थानिक			–
16.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
17.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
18.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी / 3सी		एकल भूखण्ड			–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
19.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
20.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक एवं सैमी पब्लिक दर्शित है।			–
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना प्लान 11बी में स्थित है, भूमि का भू–उपयोग पब्लिक एवं सैमी पब्लिक दर्शित है।			–
22.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 30 मी. सडक से प्रभावित है।			–
23.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
24.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियलसे प्रभावित नही है।			–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 डीपीसीआर के अनुसार पब्लिक एवं सैमी पब्लिक भू–उपयोग में आवेदित संस्थानिक उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि निवारू रोड से लालचन्दपुरा को जाने वाली 18 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
29.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
33.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	–	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
35.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (82/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	संस्थानिक भूखण्ड	9868.45	97.44
2.	जेडडीपी 30 मीटर रोड	259.55	02.56
3.	कुल आवेदित क्षेत्रफल	10128.00	100.00 %
4	**जमाबंदी क्षेत्रफल 90ए**	**10128.00**	
5	**5 प्रतिशत सुविधा**	**493.42**	

36.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं	–
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के क्रम में छूट चाही गई है।	–
39.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

41.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u> पैरा 81/एन पर की गई है।
42.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u> 1. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है तथा उक्त आदेशानुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना प्रस्तावित है कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण के आस–पास पूर्व में अनुमोदित योजना/कमिटमेंट को अंकित करते हुए मानचित्र पत्रावली में संलग्न नही है। अतः आवेदित भूमि के आस–पास के कमिटमेंट की जॉच जोन द्वारा सुनिश्चित किये जाने के पश्चात् की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–04 डीपीसीआर में वर्णित अनुसार सीनियर सैकेण्डरी स्कूल हेतु शिक्षा विभाग के प्रावधानों की पूर्ति अनिवार्य है। अतः उक्त प्रावधानों की पूर्ति जोन स्तर से सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूमि का पट्टा एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभागके आदेश दिनांक 25.06.2024 के अनुसार 4000 वर्गमीटर के गैर आवासीय भूखण्ड की स्वीकृति विकास प्राधिकरण के स्तर पर दी जाती तथा उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार से सक्षम स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ संस्थानिक (senior secondary school) प्रयोजनार्थ का एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि के आस–पास के कमिटमेंट की जॉच जोन द्वारा सुनिश्चित किये जाने के पश्चात् की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।**
3. **मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–04 डीपीसीआर में वर्णित अनुसार सीनियर सैकेण्डरी स्कूल हेतु शिक्षा विभाग के प्रावधानों की पूर्ति जोन स्तर से सुनिश्चित की जावें।**
4. **आवेदित भूमि मे से गुजर रही एलटी लाईन से प्रभावित भूमि की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।**
6. **प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
7. **टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
8. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की**

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Pramoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

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–12 (359/16.07.2024)

विषयः– श्री राजेन्द्र चौहान पुत्र श्री जौहरी लाल व श्री विनोद कुमार चौहान पुत्र श्री जौहरी लाल चौहान, निवासी–बस स्टेण्ड नींदड, वाया वी.के.आई. एरिया वार्ड नम्बर–1, हरमाडा, जयपुर, पेट्रोल पम्प एकल पट्टे राजस्व के द्वारा राजस्व ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3831/1605 रकबा 0.1750 हैक्टेयर भूमि **वाणिज्य (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**			जोन–12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृ. सं.**
1.	आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्र चौहान पुत्र श्री जौहरी लाल व श्री विनोद कुमार चौहान पुत्र श्री जौहरी लाल चौहान, निवासी–बस स्टेण्ड नींदड, वाया वी.के.आई. एरिया वार्ड नम्बर–1, हरमाडा, जयपुर।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	पेट्रोल पम्प एकल पट्टे राजस्व के द्वारा राजस्व ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3831/1605 रकबा 0.1750	–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	**खसरा नं.** | **क्षेत्रफल है0** | **किस्म** 3831/1605 | 0.1750 | बारानी–2 80–82 | कुल रकबा 0.1750 हैक्ट.	–
	90ए के पश्चात्	**खसरा नं.** | **क्षेत्रफल है0** | **किस्म** 3831/1605 | 0.1750 | **वाणिज्य** (पेट्रोल पम्प) **प्रयोजनार्थ** 78 | कुल रकबा 0.1750 हैक्ट.	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम नींदड तहसील रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 3831/1605 रकबा 0.1750 हैक्टेयर कुल किता 01 रकबा 0.1750 हैक्टेयर भूमि का वाणिज्य (पेट्रोल पम्प) **प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश LU2012/JDA/2023-24/103335 दिनांक 10.06.2024 को खातेदार श्री राजेन्द्र चौहान पुत्र श्री जौहरी लाल व श्री विनोद कुमार चौहान पुत्र श्री जौहरी लाल चौहान के पक्ष में पारित किया गया।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ	–
6.	आवेदित उपयोग	वाणिज्यिक (पेट्राल पम्प) प्रयोजनार्थ	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग रिक्रेशनल है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग रिक्रेशनल दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास–12 की 48 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Pra oon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

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।	–	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार पेट्रोल पम्प भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधि है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को नींदड से जयरामपुरा को जाने वाली सी.सी./बी.टी. 6 मीटर निर्मित सडक सहित 12 मीटर चौडाई के मार्गाधिकार के साथ आवेदित भूमि जोनल प्लान–12 की 48 मीटर प्रस्तावित सडक स्थित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (27/सी)**		

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1.	**पेट्रोल पम्प भूखण्ड का क्षेत्रफल**	1261.17	72.07
2.	**जेडडीपी की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि**	488.83	27.93
3.	**कुल क्षेत्रफल**	1750.00	**100.00**
4.	**5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र**	**63.06**	

बीपीसी (एलपी) द्वारा प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1.	**पेट्रोल पम्प भूखण्ड का क्षेत्रफल**	1261.17	72.07
2.	**जेडडीपी की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि**	487.42	27.93
3.	**कुल क्षेत्रफल**	1748.59	**100.00**

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवेदित भूमि मे से 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल 48 मीटर ZDP सडक सीमा से प्रभावित होने के कारण प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे नियमानुसार छूट चाही गई है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट		

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

	चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–</u> पत्रावली के पैरा 35/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में धारा 90–ए की कार्यवाही क्षेत्रफल 1750.00 वर्गमीटर हेतु की गई है। मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 488.83 वर्ग मीटर क्षेत्रफल सडक से प्रभावित होता है। जिसके पश्चात कुल अनुमोदन हेतु कुल क्षेत्रफल 1261.17 वर्गमीटर प्राप्त होता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ऑयल कम्पनी की L.O.I. में 35 मी X 35 मी कुल क्षेत्रफल 1225.00 वर्गमीटर हेतु जारी की गई है। इस प्रकार कुल अनुमोदन हेतु क्षेत्रफल L.O.I. में अंकित क्षेत्रफल से 36.17 वर्गमीटर अधिक प्राप्त होता है।
   भवन विनियम–2020 के बिन्दु 10.2.2 के उपबिन्दु क व ग अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु 20 मीटर X 20 मीटर एवं पेट्रोल पम्प मय सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम 36 मीटर X 30 मीटर भूमि होना आवश्यक है। भवन विनियम–2020 के बिन्दु 10.2.2 के उप बिन्दु–घ में वर्णित (iii) के अनुसार **"ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एल.ओ.आई./स्वीकृत ले–आउट प्लान में वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल माप एवं तकनीकि मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकि मानदण्ड एल.ओ.आई./स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार मान्य होगें।"** का उल्लेख किया गया है। अतः भवन विनियम 2020 के उक्त प्रावधान अनुसार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत क्षेत्रफल को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि की 50 मीटर की परिधी में कोई आवासीय, हॉस्पिटल व संस्थानिक गतिविधि संचालित नही है और ना ही कोई कमिटमेन्ट है। जिसके संबध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता उपरांत अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न सीडी के अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता के उपरान्त ही की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल मे से 27.93 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन के प्रस्ताव अनुसार राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट दिये जाने का उल्लेख किया गया है।
   नविवि के परिपत्र दिनांक 14.06.2021 में निम्नानुसार उल्लेख है:–
   "विभागीय समसंख्यक परिपत्र दिनांक 26.02.2013 एवं दिनांक 04.05.2015 के द्वारा ग्रुप हाउसिंग (प्लाटेड डवलपमेन्ट) की योजनाओं में मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के मार्गाधिकार, नाले, नहर तथा वॉटर बॉडी की भूमि हेतु 10 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल निशुल्क समर्पित किये जाने की स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी के तहत विकासकर्ता से निशुल्क प्राप्त की जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान किया गया था।
   उक्त छूट के संबंध में राज्य सरकार के सक्षम स्तर से लिये गये निर्णयानुसार ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरणों के अनुसार ही अन्य समान प्रकृति के उपयोगों के एकल पट्टा प्रकरणों (फार्म हाउस एवं संस्थानिक प्रकरणों में विभागीय समसंख्यक परिपत्र दिनांक 22.06.2017 के द्वारा विद्यमान छूट यथावत रखते हुए) में भी 10 प्रतिशत से अधिक भूमि मास्टर प्लान सडक/ सेक्टर प्लान सडक /नाले / नहर/ वॉटर बॉडी हेतु निशुल्क समर्पित किये जाने की स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी के तहत विकासकर्ता से निशुल्क प्राप्त की जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान किया जाता है।" उक्त परिपत्र के क्रम में प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु छूट दिया जाना है अथवा नहीं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ वाणिज्य (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में ऑयल कम्पनी द्वारा प्रश्नगत भूमि पर पेट्रोल पम्प हेतु निर्धारित मानचित्र में दर्शाये गये वेन्टपाईप, डिस्पेसिंग यूनिट एवं स्टोरेज टेंक से 50 मीटर की परिधि में कोई आवासीय, अस्पताल व शैक्षणिक भवन विद्य मान ना हो की इसकी सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रकरण में Morth एवं NGT द्वारा जारी दिशा निर्देशों की पालना जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता के उपरान्त ही की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

4.	जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
5.	5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने हेतु जोन नविवि के परिपत्र दिनांक 14.06.2021 कार्यवाही सुनिश्चित करावें।
6.	भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
7.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8.	प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–13 (359/16.07.2024)

विषय :– आवेदक श्री संजय सिंह पुत्र राजाराम मील, वीरेन्द्र मील पुत्र श्री सुरजाराम मील, हनुमान पुत्र हजारी लाल, महेन्द्र मील पुत्र गंगाजल मील, गंगाजल पुत्र दानाराम, खिवणी देवी पत्नि हजारीराम मील, कैलाश, विनोद पिता रामनिवास, लल्लु, रमेश पिता मनफूल, सूरजाराम एचयूएफकर्ता पुत्र दानाराम, पृथ्वीराज मील पुत्र मोटाराम मील, हेतराम पुत्र दूलाराम मील व अन्य द्वारा ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 878, 821/2188, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 869, 870, 871, 872, 873, 874 (875 शा.नं.), 876, 877, 1011, 859, 1050, 1051, 1059, 1065, 856, 857, 858, 854, 879, 1051/2193, 1053, 1055, 855, 1062, 1062/2194, 1063, 837, 838, 840, 836, 1056, 1058, 1067, 1069, 1015, 1016, 1022, 1066, 1068, 1071, 832, 1012 (1013, 1014 शा.नं.), 1019, 1020, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1745, 1003, 1004, 1005, 1007, 1006, 1748, 1746 कुल किता 67 कुल रकबा 20.6698 हैक्टयर भूमि की आवासीय योजना प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।	जोन–12

प्रकरण को अनुमोदन हेतु बीपीसी–एलपी की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.23 में रखा गया था। जिसमें संशोधित योजना मानचित्र का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अनुसार पूर्व में बीपीसी–एलपी की 94वीं बैठक दिनांक 27.03.06 में लिये गये निर्णय में उल्लेखित शर्तो के अध्याधीन एवं निम्न अतिरिक्त शर्तो की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुये किया गया।

क्र.सं.	समिति का निर्णय
1	योजना मानचित्र जारी करने से पूर्व योजना में मानचित्र में प्रस्तावित अन्य खातेदारों की भूमि के संबंध में जोन द्वारा पुनः जांच करने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही की जावें। योजना मानचित्र सीमा में संशोधन प्रस्तावित होने पर पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।
2	संशोधित मानचित्र में पूर्व में संशोधित मानचित्र की तुलना में कुछ भूखण्डों के क्षेत्रफल व सडक/सुविधा क्षेत्र की स्थिति में परिवर्तन किया गया है। अतः प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने से पूर्व संशोधित मानचित्र अनुसार भूखण्डों की सूची मय क्षेत्रफल के आम सूचना प्रकाशित करवाई जावें।
3	संशोधित मानचित्र एवं पूर्व में अनुमोदित मानचित्र की योजना सीमा में भिन्नता होने के कारण संशोधित योजना मानचित्र जारी करने से पूर्व योजना की सीमा की पुनः जांच जोन द्वारा की जावें।
4	जोनल विकास योजना की 60मीटर, 30 मीटर व 18मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं जोनल विकास योजना की सडकों का एलाईमेन्ट मास्टर प्लान शाखा से अनुमोदन करवाने के पश्चात ही ले–आउट प्लान जारी किया जावें।
5	भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित भूमि का भविष्य में नियोजन करते समय न्यूनतम 40 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि छुडवाई जानी होगी।
6	प्रश्नगत योजना में 132 केवी की एक एच.टी.लाईन गुजर रही है, जिनको पूर्व अनुमोदित मानचित्र में 100फीट दर्शाया हुआ है। नविवि के आदश दिनांक 17.06.22 के अनुसार 132 केवी की एच.टी. लाईन के लिये सुरक्षात्मक मापदण्डों के अनुसार 13.8 मीटर का निर्माण निषेध क्षेत्र व उसके पश्चात् न्यूनतम 9मीटर चौडी सडक दोनो तरफ रखी जानी प्रस्तावित है।
7	योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु न्यूनतम 2 प्रतिशत भूमि आरक्षित की जावें।
8	बीपीसी–एलपी की 94वीं बैठक दिनांक 27.03.06 के कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 2 अनुसार प्रकरण में जविप्रा के हिस्से की वाणिज्यिक भू–पटट्ी की राशि विकासकर्ता से ली जावें।

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Pradoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

9	योजना में टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अनुसार विकासकर्ता की पात्रता जांच एवं सभी प्रावधानों की सुनिश्चितता जोन के स्तर पर की जावें।
10	योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11	प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावें।
12	आवेदक से प्रकरण से संबंधित लेय राशि यथा बीएसयूपी/विकास शुल्क/ पुर्नग्रहण आदि जो भी लेय हो की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

प्रकरण में वर्तमान में मानचित्र जारी नही किया गया है।

<u>प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार है</u> :–

क्र.सं.	तथ्य	आवेदक का प्रस्ताव
1	भवन निर्माण समिति की 90वीं बैठक दिनांक 10.11.05 में एजेण्डा संख्या 4 व 5 में लिये गये निर्णय अनुसार 80फीट व 80फीट से अधिक चौडी सडकों पर सडक की चौडाई के आधे गहराई की भूमि में वाणिज्यक भूखण्डों को रखे जाने का प्रावधान है। जिसमें से 50 प्रतिशत जविप्रा को समर्पित किया जाना होता है एवं इस भूमि के विक्रय से प्राप्त राशि से सडकों व सडकों के साथ अन्य सुविधाओं का विकास किया जाता है। आवेदित भूमि से 200फीट, 100फीट व 80फीट की सडके गुजर रही है, जिन पर नियमानुसार वाणिज्यिक पट्टी नही रखी गई है।	आवेदक के पत्र दिनाक 14.12.2023 के द्वारा योजना के आन्तरिक विकास एवं आन्तरिक रोडों का कार्य स्वंय के खर्चे पर जविप्रा के अधिशाषी अभियन्ता की देखरेख में करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया था। इस ऐवज में आवेदक द्वारा सैक्टर रोड व सैक्टर व्यावसायिक का 25 प्रतिशत क्षेत्रफल 17636.77 व.मी. की ऐवज में दुगुनी 35273.54 व.मी. भूमि अतिरिक्त रहन की गई है।

प्रकरण में 25 प्रतिशत सैक्टर व्यावसायिक 17636.77 व.मी. के एवज में दुगुनी भूमि 35273.54 व.मी. रहन रखने की स्वीकृति हेतु आयुक्त जविप्रा को प्रस्तुत की गई थी। जिसके कम में आयुक्त जविप्रा द्वारा "As proposed, May ensure Compliance of relevant laws." टिप्पणी अंकित की गई। उक्तानुसार जोन द्वारा रहन हेतु भूखण्ड आरक्षित किये गये।

<u>जोन का प्रस्ताव</u> :–

अ. भवन निर्माण समिति की 90वीं बैठक लिये गये निर्णयानुसार 50 प्रतिशत जविप्रा को समर्पित किया जाना है। जिससे इस भूमि के विक्रय से प्राप्त राशि से सडकों व सडकों के साथ अन्य सुविधाओं का विकास किया जा सके।

ब. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार योजना में आन्तरिक विकास की सुनिश्चितता हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने का प्रावधान है। प्रकरण में तदानुसार ही भूखण्ड रहन रखवाये जाने है।

2. प्रकरण हेतु श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल से प्राप्त पत्र दिनांक 22.05.2024 के अनुसार आवेदक द्वारा उक्त योजना में वर्ष 2010 में भूखण्ड संख्या 4 से 13 कुल क्षेत्रफल 3974.86 व.ग. क्रय किये गये थें, परन्तु जविप्रा में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार उक्त भूखण्डों का क्षेत्रफल सडक क्षेत्र एवं पूजा स्थल/मन्दिर में आने के कारण कम होकर 3241.95 व.ग. ही रह जाता है। इस हेतु श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल द्वारा आपत्ति दर्ज करायी गई है।

<u>जोन का प्रस्ताव</u> :–

प्रकरण में आवेदक द्वारा क्रय किये गये क्षेत्रफल के कम में दर्ज आपत्ति का निस्तारण आवेदक एवं विकासकर्ता द्वारा किया जाना अपेक्षित है। अतः प्रकरण को उक्त आपत्ति निस्तारण के साथ विकासकर्ता प्रस्तुत करें अथवा मानचित्र अनुमोदन के समय मानचित्र में आपत्तिकर्ता के क्षेत्रफल का अंकन कर दिया जावें।

3. प्रकरण में भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90बी के तहत भूमि भूसपंरिवर्तन के आदेश जारी हुये है। धारा 90बी के समाप्त होने के पश्चात् नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 04.07.12 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार जिन प्रकरणों में 90बी के अन्तर्गत अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके है, लेकिन पट्टे जारी नही किये गये है, उनमें पट्टा जारी करने से पूर्व नयें नियमों के तहत निर्धारित प्रिमियम दरों की अन्तर राशि वसूल किये जाने का उल्लेख है।

प्रकरण में नोटशीट पैरा 138/एन के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021 में जारी नगरीय विकास विभाग के आदेशानुसार छुट के अनुसार निर्धारित प्रिमियम दरों के अनुसार तथा टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार अन्य शुल्क लिये

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

जाने के संबंध में इस कार्यालय के मांग पत्र कमांक 10013 दिनांक 20.12.23 द्वारा निम्न राशियों का जारी किया गया :–

1. नियमन राशि 22535432 / – (22631184.00–पूर्व में जमा 95752.00)
2. एकमुश्त शहरी जमाबन्दी 22631184 / –
3. बाह्य विकास शुल्क 20669800 / –
4. बीएसयूपी सैल्टर फण्ड 3048218 / –
5. साईट प्लान 31600 / –

कुल राशि **68916234 / –**

विकासकर्ता द्वारा उक्त मांग पत्र के पेटे नियमन राशि 22535432 / – दिनांक 21.12.23 को जमा करायी गई तथा शेष राशि जमा नही करवायी गई है। मांग पत्र के बिन्दु संख्या 5 के अनुसार 90दिवस की निर्धारित अवधि में मांग राशि जमा नही कराने पर नियमानुसार ब्याज लिये जाने का उल्लेख है। अतः दिनांक 15.07.24 तक 90दिवस को छोडकर शेष 119 दिवस का बाह्य विकास शुल्क 20669800 / – तथा बीएसयूपी सैल्टर फण्ड 3048218 / – कुल 23717928 / – पर 9 प्रतिशत की दर से 695943 / – ब्याज देय बनता है।

जोन का प्रस्ताव :–

नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 04.07.12 के प्रावधान अनुसार पट्टा जारी करने पूर्व स्वीकृत मानचित्र अनुसार भूखण्डों की माप 200 व.मी., 200 व.मी. तक कार्नर, 200 व.मी. से अधिक, 200 व.मी. से अधिक कार्नर की गणना अनुसार नियमन की अन्तर राशि नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 28.03.24 की अनुसार लिया जाना प्रस्तावित है।

1. बीपीसी–एलपी की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.23 में लिये गये निर्णयानुसार आवेदित भूमि से 200 फीट, 100 फीट व 80 फीट की सडके गुजर रही है, जिन पर नियमानुसार वाणिज्यिक पट्टी नही रखी गई है। पूर्व में भवन निर्माण समिति की 90वीं बैठक दिनांक 10.11.05 में एजेण्डा संख्या 4 व 5 में लिये गये निर्णय अनुसार 80फीट व 80फीट से अधिक चौडी सडकों पर सडक की चौडाई के आधे गहराई की भूमि में वाणिज्यक भूखण्डों को रखे जाने का प्रावधान है। जिसमें से 50 प्रतिशत जविप्रा को समर्पित किया जाना होता है एवं इस भूमि के विकय से प्राप्त राशि से सडकों व सडकों के साथ अन्य सुविधाओं का विकास किया जाता है।

   आवेदक के पत्र दिनाक 14.12.2023 के द्वारा योजना के आन्तरिक विकास एवं आन्तरिक रोडों का कार्य स्वंय के खर्चे पर जविप्रा के अधिशाषी अभियन्ता की देखरेख में करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया था। सैक्टर रोड के विकासकार्य की एवज में कुल क्षेत्रफल 17636.77 व.मी. व्यावसायिक हेतु राशि विकासकर्ता से जमा करवायी जानी थी। विकासकर्ता द्वारा उक्त क्षेत्रफल 17636.77 व.मी. की ऐवज में दुगुनी 35273.54 व.मी. भूमि अतिरिक्त रहन रखी गई है तथा आन्तरिक विकासकार्यो के पेटे 12.5 प्रतिशत भूखण्ड क्षेत्रफल 9047.00 व.मी. रहन रखे गये है अर्थात कुल 44320.54 व.मी. की ऐवज में 44342.91 व.मी क्षेत्र रहन हेतु रखा गया है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार आन्तरिक विकास कार्य हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने का प्रावधान है। इस कम में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण हेतु श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल से प्राप्त पत्र दिनांक 22.05.2024 के अनुसार आवेदक द्वारा उक्त योजना में वर्ष 2010 में भूखण्ड संख्या 4 से 13 कुल क्षेत्रफल 3974.86 व.ग. कय किये गये थें, परन्तु जविप्रा में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार उक्त भूखण्डों का क्षेत्रफल सडक क्षेत्र एवं पूजा स्थल / मन्दिर में आने के कारण कम होकर 3241. 95 व.ग. ही रह जाता है। इस हेतु श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल द्वारा आपत्ति दर्ज करायी गई है। इस कम में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

बीपीसी एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. **प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 में निर्णय हेतु रखा गया था। तत्समय प्राप्त मानचित्र एवं क्षेत्रफल विश्लेषण जो कि पत्रावली में 204 / सी पर संलग्न था, वर्तमान में पत्रावली में संलग्न नही है। तत्समय वर्णित क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार :–**

पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण :–

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल वर्गगज	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय	134895.00	53.93 %
3.	कॉमर्शियल	10000.00	4.00 %
4.	रिटेल कॉमर्शियल	5000.00	2.00 %
5.	पार्क + एच.टी. लाईन	7179.00	2.87 %

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

7.	रोड	93002.00	37.20 %
9.	**कुल क्षेत्रफल**	**250016.00**	**100.00 %**

योजना मानचित्र बीपीसी–एलपी की 94वीं बैठक दिनांक 27.03.2006 में अनुमोदन किया गया था। उक्त बीपीसी–एलपी की बैठक में लिये गये निर्णय की पालना में विकासकर्ता द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय	111598.56	53.99 %
2.	भविष्य विस्तार	1571.12	00.76 %
3.	कॉमर्शियल	8199.16	03.97 %
4.	रिटेल	810.00	00.39 %
5.	पार्क	6492.87	03.14 %
6.	रिक्रेयशनल / पार्क	4502.98	02.18 %
7.	रोड 60 व 30मीटर	39466.45	19.09 %
8.	रोड	34056.86	16.48 %
9.	**कुल क्षेत्रफल**	**206698.00**	**100.00 %**

वर्तमान में प्रकरण की पत्रावली में संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पृ.स. 237 / सी के अनुसार पूर्व में 341वीं बैठक में अनुमोदित मानचित्र के **क्षेत्रफल विश्लेषण में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 1.03 प्रतिशत अधिक प्राप्त हो रहा है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।**

2. बीपीसी–एलपी की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.23 में लिये गये निर्णयानुसार आवेदित भूमि से 200 फीट, 100 फीट व 80 फीट की सडके गुजर रही है, जिन पर नियमानुसार वाणिज्यिक पट्टी नही रखी गई है। पूर्व में भवन निर्माण समिति की 90वीं बैठक दिनांक 10.11.05 में एजेण्डा संख्या 4 व 5 में लिये गये निर्णय अनुसार 80फीट व 80फीट से अधिक चौडी सडकों पर सडक की चौडाई के आधे गहराई की भूमि में वाणिज्यक भूखण्डों को रखे जाने का प्रावधान है। जिसमें से 50 प्रतिशत जविप्रा को समर्पित किया जाना होता है एवं इस भूमि के विक्रय से प्राप्त राशि से सडकों व सडकों के साथ अन्य सुविधाओं का विकास किया जाता है।

   जविप्रा के आदेश दिनांक 31.03.2004 के अनुसार जविप्रा द्वारा अनुमोदित सैक्टर रोड नेटवर्क में निर्धारित 80 फीट एवं अधिक की चौडाई की सडकों के सहारे दोनो ओर सडक की आधी चौडाई के बराबर व्यावसायिक भू–पट्टी रखी जायेगी। जिसमें से सडक तथा पट्टी में आने वाले खातेदार की कुल भूमि के 25 प्रतिशत क्षेत्र के व्यावसायिक भूखण्डों के पट्टे खातेदार को निःशुल्क (बिना परिवर्तन शुल्क) दिये जायेगे। उपरोक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदक के पत्र दिनाक 14.12.2023 के द्वारा योजना के आन्तरिक विकास एवं आन्तरिक रोडों का कार्य स्वंय के खर्चे पर जविप्रा के अधिशाषी अभियन्ता की देखरेख में करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया था। सैक्टर रोड के विकासकार्य की एवज में कुल क्षेत्रफल 17636.77 व.मी. व्यावसायिक हेतु राशि विकासकर्ता से जमा करवायी जानी थी। विकासकर्ता द्वारा उक्त क्षेत्रफल 17636.77 व.मी. की ऐवज में दुगुनी 35273.54 व.मी. भूमि अतिरिक्त रहन रखी गई है तथा आन्तरिक विकासकार्यो के पेटे 12.5 प्रतिशत भूखण्ड क्षेत्रफल 9047.00 व.मी. रहन रखे गये है अर्थात कुल 44320.54 व.मी. की ऐवज में 44342.91 व.मी क्षेत्र रहन हेतु रखा गया है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार आन्तरिक विकास कार्य हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने का प्रावधान है। उक्त के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण हेतु श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल से प्राप्त पत्र दिनांक 22.05.2024 के अनुसार आवेदक द्वारा उक्त योजना में वर्ष 2010 में भूखण्ड संख्या 4 से 13 कुल क्षेत्रफल 3974.86 व.ग. क्रय किये गये थें, परन्तु जविप्रा में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार उक्त भूखण्डों का क्षेत्रफल सडक क्षेत्र एवं पूजा स्थल / मन्दिर में आने के कारण कम होकर 3241.95 व.ग. ही रह जाता है। इस हेतु श्री श्याम सुन्दर अग्रवाल द्वारा आपत्ति दर्ज करायी गई है। उक्त के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना में से गुजर रही विद्यमान एचटी लाईन में आ रहे खसरा नं. 1070 आवेदक के स्वामित्व का नही है। उक्त खसरें का कुछ भाग एचटी लाईन दोनो तरफ प्रस्तावित सडक में आ रहा है। जिसके क्रम में आवेदक को उक्त भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही मानचित्र की कार्यवाही किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. पूर्व में समिति के निर्णय की पालना पश्चात् ही जोन स्तर पर सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

उपरोक्त के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 में निर्णय हेतु रखा गया था। तत्समय प्राप्त मानचित्र एवं क्षेत्रफल विश्लेषण जो कि पत्रावली में 204/सी पर संलग्न था, वर्तमान में पत्रावली में संलग्न नही है। समिति द्वारा जोन उपायुक्त निर्देशित किया गया कि उक्त मानचित्र सहित प्रकरण को बीपीसी एलपी की आगामी बैठक में निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–14 (359/16.07.2024)

विषयः–मास्टर विकास योजना–2025 मे इकोलॉजिकल भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित ग्राम–पचार, तहसील–कालवाड के खसरा सं. 1580/1512 रकबा 0.1986 हैक्ट. पर पैट्रोल पम्प हेतु धारा 90–ए की कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति बाबत्।	**जोन–12**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक श्री मोहन लाल चौधरी पुत्र श्री मोती राम चौधरी द्वारा ग्राम पचार तहसील कालवाड के खसरा सं. 1580/1512 रकबा 0.1986 है. की 90ए पैट्रोल पम्प हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लोक सूचना दिनांक 02.05.2024 को जारी की गई। जिसके संबंध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।
2. मास्टर विकास योजना 2011 मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि ग्रामीण स्थित है।
3. मास्टर विकास योजना 2025 मास्टर विकास योजना–2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है।
4. जोनल प्लान 11:–मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है। जो कि जोनल प्लान 11ए की 60 मीटर सडक से प्रभावित है।
5. पहुंच मार्ग :–आवेदित भूमि को रामकुई से आईदान का बास को जाने वाली जेड.डी.पी.–11ए की प्रस्तावित 60 मीटर सडक जो कि मौके पर 7.50 मीटर सी.सी. निर्मित सहित लगभग 15 से 18 मीटर चौडाई में मार्गाधिकार उपलब्ध है।
6. मास्टर प्लान शाखा की रिपोटः– The point no 11 mentioned in Volume-4 of Master Development Plan-2025, matter is to be placed before the Statutory Committee (BPC-LP) for the consideration reg. "Petrol Pump" activity permission in Ecological land use of MDP-2025 w.r.t Parameters of MORTH, distance from the junction, Building bylaws-2020, directions issued by Govt. of Rajasthan & Central/State Pollution Control Board time to time & Hon'ble NGT directions etc. Submitted please.

प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 357वीं बैठक दिनांक 25.06.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

समिति का निर्णय :–

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के ईकोलोजिकल क्षेत्र में स्थित है एवं उक्त क्षेत्र में मास्टर विकास योजना की वॉल्यूम–04 में अंकित न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति प्रश्नगत प्रकरण में नहीं हो रही है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा एलओआई भी संलग्न नहीं किया गया है। अतः ऑयल कम्पनी की वांछित उपयोग की भूमि के माप स्पष्ट नहीं हो रहे है।

उपरोक्त के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में एलओआई प्राप्त करते हुए प्रकरण को तदानुसार आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।"

बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. समिति द्वारा लिये गये उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रकरण में ऑयल कम्पनी द्वारा जारी L.O.I. प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत L.O.I. में पेट्रोल पम्प हेतु प्रस्तावित भूमि क्षेत्रफल 1225 वर्गमीटर एवं नापें 35 मीटर X 35 मीटर अंकित है। आवेदक द्वारा क्षेत्रफल 1985.3 वर्गमीटर की धारा 90–ए के अन्तर्गत कार्यवाही हेतु आवेदन किया गया है। पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों अनुसार आवेदक की कुल भूमि में 760.00 वर्गमीटर भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित होती है, जिसके उपरांत अनुमोदन हेतु भूमि 1225.63 वर्ग मीटर शेष रहती है।

   मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट व मास्टर विकास योजना की वॉल्यूम–04 में अंकित टिप्पणी अनुसार मास्टर प्लान के ईकोलोजिकल क्षेत्र में पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ हेतु 36 मीटर X 36 मीटर भूमि तथा 24 मीटर व इससे अधिक पहुँच मार्ग होने पर जविप्रा की सक्षम कमेटी द्वारा निर्णय लिया जा सकता है।

   भवन विनियम–2020 के बिन्दु 10.2.2 के उपबिन्दु क व ग अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु 20 मीटर X 20 मीटर एवं पेट्रोल पम्प

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

मय सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम 36 मीटर X 30 मीटर भूमि होना आवश्यक है। भवन विनियम–2020 के बिन्दु 10.2.2 के उप बिन्दु–घ में वर्णित (iii) के अनुसार " ***ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एल.ओ.आई/स्वीकृत ले–आउट प्लान में वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल माप एवं तकनीकि मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकि मानदण्ड एल.ओ.आई./स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार मान्य होगें।"*** का उल्लेख किया गया है। अतः भवन विनियम 2020 के उक्त प्रावधान अनुसार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत क्षेत्रफल को मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा एनजीटी द्वारा जारी गाईड लाईन के परिपेक्ष्य में 30 मीटर व 50 मीटर की परिधि के संबंध में दस्तावेज संलग्न नही किये गये है। गूगल अनुसार आस–पास मकानात स्थित होना दर्शित हो रहा है। जोन रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर परिधि में एक लकडी का कारखाना अवस्थित होना अवगत करवाया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के एजेण्डा संख्या 61.26 के निर्णय के बिन्दु संख्या 4 निम्नानुसार वर्णित है–** *"मास्टर विकास योजना–2025 के भाग–4 में यू–1 क्षेत्र में विभिन्न भू–उपयोगों हेतु उल्लेखित प्रावधान व भवन विनियम 2010 में यदि भिन्नता है, तो भवन विनियम के प्रावधान ही लागू माने जायेंगे। यू–1 क्षेत्र के बाहर जयपुर रीजन में स्थित अन्य क्षेत्रों के लिये मास्टर विकास योजना–2025 के भाग–4 में दिये गये प्रावधान ही लागू होंगे।"* **उपरोक्तानुसार प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 में लिये गये निर्णय अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर न्यूनतम क्षेत्रफल 36 मीटर X 36 मीटर आवश्यक है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि हेतु ऑयल कम्पनी द्वारा जारी L.O.I. प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत L.O.I. में पेट्रोल पम्प हेतु प्रस्तावित भूमि क्षेत्रफल 1225 वर्गमीटर एवं नापें 35 मीटर X 35 मीटर अंकित है। जविप्रा की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के निर्णय के क्रम में जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय जिसमेंयू–1 क्षेत्र के बाहर जयपुर रीजन में स्थित अन्य क्षेत्रों के लिये मास्टर विकास योजना–2025 के भाग–4 में दिये गये प्रावधान ही लागू होंगे।" के क्रम में आवेदक से 36 मीटर X 36 मीटर की भूमि का प्रस्ताव प्राप्त किया जावें एवं Morth एवं NGT की गाईड लाईन की सुनिश्चितता के उपरान्त ही प्रकरण में धारा 90ए के अंतर्गत कार्यवाही की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–15 (359/16.07.2024)

विषयः– मैसर्स उदय गजराज रियल एस्टेट एलएलपी जरिये भागीदार श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा द्वारा ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136, 138, 137, 142, 143, 144, 145, 166 कुल किता 8 कुल रकबा 03.14 हैक्ट. पर आवासीय योजना "स्वर्ण भूमि" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स उदय गजराज रियल एस्टेट एलएलपी जरिये भागीदार श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136, 138, 137, 142, 143, 144, 145, 166, कुल किता 8 कुल रकबा 3.14 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			136	0.75 में से 0.04	बारानी–2	
			138	0.93	बारानी–2	
			137	0.40	बारानी–2	
			142	0.37	बारानी–1	
			143	0.35	बारानी–1	
			144	0.30	बारानी–1	

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

			145	0.98 में से 0.34	बारानी–1	
			166	0.41	बारानी–1	
			कुल किता 8	कुल रकबा 3.14 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			136	0.75 में से 0.04		
			138	0.93		
			137	0.40		
			142	0.37		
			143	0.35		
			144	0.30		
			145	0.98 में से 0.34		
			166	0.41		
			कुल किता 8	कुल रकबा 3.14 हैक्ट		

23.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136, 138, 137, 139,140, 142, 143, 144, 145, 166, 167 कुल किता 11 कुल रकबा 5.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 02.11.2023 को मैसर्स उदय गजराज रियल एस्टेट एलएलपी जरिये भागीदार श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 136, 138, 137, 142, 143, 144, 145, 166, कुल किता 8 कुल रकबा 3.14 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश दिनांक 23.02.2024 को मैसर्स उदय गजराज रियल एस्टेट एलएलपी जरिये भागीदार श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री तोताराम शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।	–
24.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
25.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
26.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
27.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
28.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
29.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
30.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
31.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	–
32.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
33.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है		

RajKaj Ref
9023654

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
34.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
35.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
36.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"	–
37.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
38.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो कि पी.डब्ल्यू. डी द्वारा निर्मित है एवं 12 मीटर चौड़ाई से अधिक उपलब्ध है।	57
39.	आवेदित भूमि मे से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने ख.नं. 53 राजस्व रास्ता स्थित है जो जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की आउटर 20 मीटर सर्विस सड़क से रामपुराबास गोनेर ग्राम को जोड़ता है जिसका मार्गाधिकार 18.00 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	57
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
40.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	57
41.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	62
42.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
43.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एल.टी. लाईन से प्रभावित है।	57
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
44.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

45.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (58/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	16068.43	51.17
2.	E.W.S./L.I.G.	1607.05	5.12
3.	INFORMAL COMM.	304.31	00.97
TOTAL (1 + 2 + 3)		17979.79	57.26
4.	PARK	1570.00	05.00
5.	FACILITY	3140.00	10.00
6.	S.W.M.	50.00	00.16
7.	MOBILE TOWER	20.00	00.06
8.	ROAD	8640.21	27.52
TOTAL (4 TO 8)		13420.21	42.74
TOTAL SCHEME AREA		31400.00	100.00
		3.14 HECT.	

46.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	58
47.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
48.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
49.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
50.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
51.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>**–पत्रावली के पैरा 75/एन पर की गई है।		

52. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः–**

आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड व सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"*

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

प्रश्नगत योजना पैरा 75/एन जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 124 रकबा 0.40 हैक्ट. एवं ख.स नं. 389 रकबा 2.68 हैक्ट किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गयी है। अतः आवेदक द्वारा मास्टर प्लान–2025 के यू–2 भू–उपयोग में 05.00 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु उपरोक्त वर्णित आदेशों के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

उपरोक्त वर्णित बिन्दु पर निर्णय होने के उपरान्त प्रकरण के अन्य विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार है:—

1. आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित सडक जो की आवेदित भूमि के सामने खसरा 53 किस्म गै.मु.रास्ता के रूप में विद्यमान है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की आउटर 20 मीटर सर्विस सड़क से रामपुराबास गोनेर ग्राम को जोड़ती है। नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार खसरें के मध्य से 09—09 मीटर भूमि दोनों तरफ समर्पित करवाई जाकर 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। 18 मीटर मार्गाधिकर से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र मे अंकित खसरा संख्या 141 किस्म गै.मु चाह की स्थिति मे जमाबंदी अनुसार भिन्नता दर्शित है, जिसके कारण योजना की क्षेत्रफल गणना मे भी भिन्नता है। अतः उक्त के क्रम मे जोन द्वारा राजस्व खसरो की स्थिति की सुनिश्चता उपरांत ही प्रकरण मे मानचित्र जारी करने की कार्यवाही की जाए। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर मौके पर विद्यमान रास्ता दर्शित है। जिसके मार्गाधिकार के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि के उत्तर—पूर्वी भाग में आंशिक भूमि का उपयोग अंकित नही किया गया है। जिसके संबध में जोन द्वारा आवेदक से उपयोग अंकित करते हुए संशोधित मानचित्र लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों को नियमानुसार छुडवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. योजना में भूखण्डों 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 मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 डीपीसीआर के अनुसार यू—2 भू—उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर चौडी सड़क का प्रावधान है। नविवि के आदेश क्रमांक प. 10(35) नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 के अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू—उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा—निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू—2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू—2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"

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

आवेदित योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार यू—2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम रामपुरा बास गोनेर तह. चाकसू के ख.नं. 124 रकबा 0.40 हैक्ट. एवं खं.स नं. 389 रकबा 2.68 हैक्ट की भूमि, राजस्व ग्राम रामपुरा बास की मुख्य आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदित भूमि पर नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गयी है। जिसे समिति द्वारा मान्य करते हुए एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 06 को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "स्वर्ण भूमि" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. **आवेदित भूमि के सामने खसरा 53 किस्म गै.मु.रास्ता को नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त**

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved

गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार खसरें के मध्य से 09—09 मीटर भूमि दोनों तरफ (कुल 18 मीटर) रखी जावे।

2. 18 मीटर मार्गाधिकर से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
3. जोन द्वारा राजस्व खसरो की स्थिति की सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण मे मानचित्र जारी करने की 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 जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों को नियमानुसार छुडवाया जावें।
6. योजना मे टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।
9. जोन द्वारा प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें।
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।

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।
10. उपायुक्त जोन 04, 11, 12, 13, 14 व पीआरएन दक्षिण—II, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
9023654

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.18 14:57:36 IST
Reason: Approved