जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 353वीं बैठक दिनांक 21.05.2024 मध्यान्ह 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन– 08, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुनिल शर्मा, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन– 14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, 08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (353 / 21.05.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 352वीं बैठक दिनांक 16.04.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:–
समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 352वीं बैठक दिनांक 16.04.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (353 / 21.05.2024)

<table>
<tr><td colspan="7">विषय:– आवासीय एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td></tr>
<tr><td colspan="6">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td><td>जोन–04</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">श्रीमती सुषमा कोटावाला पत्नी स्व. श्री विनोद कुमार।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम झालाना चौड, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 147 / 1 / 3 (नवीन खसरा नं. 403 / 147) रकबा 0.10 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.10 हैक्ट.।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="5">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>403 / 147)</td><td>0.10</td><td rowspan="2">बारानी–3</td></tr>
<tr><td>किता 1</td><td>0.10 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90बी के पश्चात</td><td>403 / 147</td><td>0.10</td><td rowspan="2">गै.मु.</td></tr>
<tr><td>किता 1</td><td>0.10हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम झालाना चौड, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 147 / 1 / 3 (नवीन खसरा नं. 405 / 147) रकबा 0.10 हैक्ट. किता 1 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 [illegible] तत्पश्चात् बी.डी अग्रवाल का स्वर्गवास हो जाने के कारण मृत्यु प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर नोमिनेशन पत्र [illegible] कोटावाला पत्नी स्व श्री [illegible] कुमार [illegible] आवासीय एकल पट्टा जारी [illegible] हेतु [illegible] किया गया।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

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 के 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 की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं 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 विकास योजना की 24 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में विद्य मान सडक दर्शित है तथा आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में भी विद्य मान रास्ता दर्शित 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			

RajKaj Ref
7426085

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

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

30. **जोन द्वारा प्रकरण मे क्षेत्रफल विश्लेषण सर्वे मानचित्र अनुसार किया गया है जो कि पत्रावली में पृष्ठ संख्या 50/सी पर संलग्न है।**

इस शाखा द्वारा प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (53/सी)

Sr.No	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR.)	Area in %
1.	NET PLOT AREA	805.68	80.57
2.	ROAD AREA	194.32	19.43
3.	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।	नियमानुसार राशि लिया 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. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>**पत्रावली के पैरा 14/एन पर की गई है।

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

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 340वीं बैठक दिनांक 11.08.2023 में रखा गया था। उक्त बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा द्वारा निम्नानुसार मत व्यक्त किया गया:–

"एजेण्डा बिन्दु संख्या 33(2) विद्यमान रास्ते की चौडाई का निर्धारण बाबत् जोन से परीक्षण उपरान्त निर्णय लिया जाना चाहिए।"

उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार आवेदित भूखण्ड के पीछे योजना महावीर नगर के भूखण्ड सं. 233 के सामने सीमेंट कॉन्क्रीट रोड 38 फीट 6 इंच बनी हुई है एवं भूखण्ड संख्या 233 के सामने सडक बंद है, का उल्लेख किया गया है।

प्रकरण के विचारणीय बिन्दु:–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर विद्यमान रास्ता पूर्व अनुमोदित योजना महावीर नगर की अनुमोदित सडक है। प्रश्नगत भूमि के पूर्वी एवं पश्चिमी दिशा में पट्टें जारी है जिसमें से प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जारी पट्टे पर भी उक्त सडक कायम किये जाने की स्थिति में प्रभावित होता है। अतः उक्त सडक को आवेदित भूमि में से प्रस्तावित किया जाकर जेडडीपी की 24 मीटर सडक में मिलाया जाना है अथवा नहीं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. 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। 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 रतर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु संख्या 02 पर कमिटमेंट अनुसार रखे जाने के निर्णय की स्थिति में कमिटमेंट के अनुसार अलाईमेन्ट को मास्टर प्लान शाखा मे दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. बिन्दु संख्या 02 पर निर्णय अनुसार 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।
5. बिन्दु संख्या 02 पर लिये गये निर्णय अनुसार आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भाग यदि कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत से अधिक होता है तो उक्त स्थिति में समानुपात में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट दिया 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 निर्णय :–</u>

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 उत्तरी दिशा की ओर विद्यमान रास्ता पूर्व अनुमोदित योजना महावीर नगर की अनुमोदित सडक है तथा वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के पूर्वी एवं पश्चिमी दिशा में पट्टें जारी है। समिति द्वारा भी पाया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा की ओर विद्यमान 40 फीट सडक को यदि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से मिलाई जाती है, उक्त स्थिति में पूर्व जारी पट्टे भी प्रभावित होंगे। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में पूर्व अनुमोदित योजना महावीर

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

नगर योजना के भूखण्डों को पृथक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। उक्त 40 फीट सडक जोनल विकास योजना की सडक नहीं है। उपरोक्त स्थिति में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा की ओर विद्यमान 40 फीट सडक को जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से मिलाये जाने का कोई औचित्य नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य 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 किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 व 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के अलाईनमेंट को कमिटमेंट के आधार पर रखा जावें। उक्त जोनल विकास योजना की सडक के अलाइन्मेंट को मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जावें।
2. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक सीमा में आ रही भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. 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।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:—03 (353/21.05.2024)</u>

विषयः—श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल पुत्र श्री ओम प्रकाश एवं श्रीमती सुनिता अग्रवाल पुत्री श्री मोहन लाल अग्रवाल पत्नी श्री घनश्याम अग्रवाल ग्राम लालरपुरा, तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 202/18 रकबा 0.066 हैक्ट., खसरा नं. 205/17 रकबा 0.1613 हैक्ट., खसरा नं. 207/19 रकबा 0.2063 हैक्ट. एवं खसरा नं. 209/20 रकबा 0.1068 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबा 0.5404 हैक्ट. के मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—07

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल पुत्र श्री ओम प्रकाश एवं श्रीमती सुनिता अग्रवाल पुत्री श्री मोहन लाल अग्रवाल पत्नी श्री घनश्याम अग्रवाल।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम लालरपुरा, तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 202/18 रकबा 0.066 हैक्ट., खसरा नं. 205/17 रकबा 0.1613 हैक्ट., खसरा नं. 207/19 रकबा 0.2063 हैक्ट. एवं खसरा नं. 209/20 रकबा 0.1068 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबां 0.5404 हैक्ट.।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			202/18	0.066	बारानी—1	
			205/17	0.1613	बारानी—1	
			207/19	0.2063	बारानी—1	
			209/20	0.1068	बारानी—1	
			किता 04	कुल रकबा 0.5404 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	202/18	0.066	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ	—
			205/17	0.1613		
			207/19	0.2063		
			209/20	0.1068		
			किता 04	कुल रकबा 0.5404 हैक्ट.		

RajKaj Ref 7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

14.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम लालरपुरा, तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नं. 202/18 रकबा 0.066 हैक्ट., खसरा नं. 205/17 रकबा 0.1613 हैक्ट., खसरा नं. 207/19 रकबा 0.2063 हैक्ट. एवं खसरा नं. 209/20 रकबा 0.1068 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबा 0.5404 हैक्ट. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 03.01.2023 को श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल पुत्र श्री ओम प्रकाश एवं श्रीमती सुनिता अग्रवाल पुत्री श्री मोहन लाल अग्रवाल पत्नी श्री घनश्याम अग्रवाल के पक्ष में पारित किया गया है। तत्पश्चात् संशोधित आदेश दिनांक 22.03.2024 को मिश्रित प्रयोजनार्थ जारी किये गये है।	–
15.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	मिश्रित प्रयोजनार्थ	–
16.	आवेदित उपयोग	मिश्रित प्रयोजन	–
17.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	
18.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
19.	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			
20.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है।	–
21.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
22.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	–
23.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी 24 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।	–
24.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
25.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
26.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
27.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) *अनुसार* कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
28.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
29.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
30.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
31.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
32.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

33.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
34.	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

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

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

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्गमीटर	प्रतिशत
1.	**कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल**	5404.00	
2.	**24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल**	743.00	
3.	**आवासीय क्षेत्रफल**	4661.00	58.56
4.	**सैक्टर कॉमर्शियल (12 मीटर गहराई तक)**	502.00	10.77
5.	**30 मीटर सैक्टर कॉमर्शियल में आने वाली भूमि**	1429.40	30.67
6.	**मिश्रित एकल पट्टे हेतु क्षेत्रफल**	4661.00	

37.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित 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।	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 124/एन पर की गई है।

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

1. प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 03.01.2023 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जारी किये गये थे। तत्पश्चात् प्रकरण में धारा के संशोधित आदेश दिनांक 22.03.2024 को मिश्रित प्रयोजनार्थ जारी किये गये। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए के आदेश एक वर्ष पुराने होने के क्रम में लोक सूचना की विज्ञप्ति दिनांक 09.05.2024 को जारी की गई है। जोन द्वारा जारी की गई विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई टिप्पणी अंकित नहीं की गई है। अतः उक्त विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव का पूर्ण निस्तारण होने के पश्चात् ही जोन द्वारा प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में प्रस्तावित भूमि एवं खसरा सुपरईम्पोज में आंशिक भिन्नता है। जोन द्वारा खसरें सीमा से कम भूमि प्रस्तावित की गई है किन्तु क्षेत्रफल विश्लेषण में धारा 90ए आदेश के अनुसार क्षेत्रफल गणना अंकित की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 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. मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक एवं जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक व इन सडको से प्रभावित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी (12 मीटर गहराई तक) एवं (30 मीटर की गहराई तक) से प्रभावित है।

   जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का 30.67 प्रतिशत भाग जोनल विकास योजना 11बी की प्रस्तावित 60 मीटर सडक के साथ (30 मीटर की गहराई तक) दर्शित सैक्टर व्यावसायिक भू–[illegible] एवं 10.77 प्रतिशत भाग [illegible] विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक व सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी (12 मीटर गहराई तक) से प्रभावित है। प्रश्नगत भूमि का कुल 41.44 प्रतिशत भाग सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है तथा शेष भा[illegible] आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत आता है।

   भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) अनुसार ''यदि आवेदित भूखण्ड [illegible] फल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में एवं शेष आवासीय [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार ही पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क तथा जितना भाग आवासीय उपयोग मे है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथा भूखण्ड के आवासीय अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा'' का उल्लेख है।

आवेदित भूखण्ड का 60 प्रतिशत से कम गहराई का भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क की व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है। अतः प्रकरण में आवेदक को आवासीय/व्यावसायिक का जोनल विकास योजना अनुसार अनुपात अंकित करते हुए मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 तथा 06 व 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित(41.44 प्रतिशत व्यावसायिक तथा 58.56 प्रतिशत आवासीय भू–उपयोग) एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रकरण में 90ए के आदेश एक वर्ष पुराने होने के क्रम में लोक सूचना की विज्ञप्ति दिनांक 09.05.2024 को जारी की गई है। जारी की गई विज्ञप्ति पर आपत्ति/सुझाव प्राप्त होने की स्थिति में आपत्ति/सुझाव का पूर्ण निस्तारण होने के पश्चात् ही जोन द्वारा प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में प्रस्तावित भूमि एवं खसरा सुपरईम्पोज में आंशिक भिन्नता है। जोन द्वारा खसरें सीमा से कम भूमि प्रस्तावित की गई है किन्तु क्षेत्रफल विश्लेषण में धारा 90ए आदेश के अनुसार क्षेत्रफल गणना अंकित की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक में आ रही भूमि का आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।**
4. **प्रश्नगत भूखण्ड का 60 प्रतिशत से कम भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 30 मीटर सड़कों की व्यावसायिक पट्टी के अंतर्गत आता है। प्रकरण में आवेदक को आवासीय/व्यावसायिक का जोनल विकास योजना अनुसार अनुपात अंकित करते हुए मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किये जावें।**
5. **आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।**
6. **आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि जमा करवाई जावें।**
7. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
8. **योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
10. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः–04 (353/21.05.2024)

विषयः– श्रीमती सुनीता चौहान पत्नी स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान, अनुज चौहान, शैलेन्द्र चौहान पुत्रान स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान एवं मेखला चौहान पुत्री स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान जरिये मु.आम सुनीता चौहान द्वारा ग्राम कल्याणपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 977/492 रकबा 0.13 है0, खसरा नम्बर 979/493 रकबा 0.596 है0, खसरा नम्बर 494 रकबा 0.32 है0, 981/495 रकबा 0.155 है0 कुल किता 04 कुल रकबा 1.201 हैक्टेयर पर आवासीय योजना ''केप्टन एनक्लेव विस्तार'' मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–08

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती सुनीता चौहान पत्नी स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान, अनुज चौहान, शैलेन्द्र चौहान पुत्रान स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान एवं मेखला चौहान पुत्री स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान जरिये मु.आम सुनीता चौहान।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम कल्याणपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 977/492 रकबा 0.13 है0, खसरा नम्बर 979/493 रकबा 0.596 है0, खसरा नम्बर 494 रकबा 0.32 है0, 981/495 रकबा 0.155 है0	

RajKaj Ref
7426085
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

			किता 04 कुल रकबा 1.201 हैक्टेयर			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			492	0.52	चाही–2	
			493	0.61	चाही–2	
			494	0.32	चाही–2	
			495	0.7809	चाही–2	
			किता 04	2.2409 हैक्ट.		
		90ए पश्चात्	977/492	0.13	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			979/493	0.596		
			494	0.32		
			981/495	0.155		
			किता 04	1.201 हैक्ट.		
14.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम कल्याणपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 492 रकबा 0.52 हैक्टें में से 977/492 रकबा 0.13 हैक्टे, खसरा नम्बर 493 रकबा 0.61 हैक्टें में से 979/493 रकबा 0.596 हैक्टें, खसरा नम्बर 494 रकबा 0.32 हैक्टे, खसरा नम्बर 495 रकबा 0.7809 हैक्टें में से 981/495 रकबा 0.155 है0 कुल किता 04 कुल रकबा 1.201 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 07.03.2024 को श्रीमती सुनीता चौहान पत्नी स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान, अनुज चौहान, शैलेन्द्र चौहान पुत्रान स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान एवं मेखला चौहान पुत्री स्व0 श्री बलवीर सिंह चौहान जरिये मु.आम सुनीता चौहान के पक्ष में पारित किया			–
15.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
16.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
17.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
18.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
19.	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						
20.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			–
21.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			–
22.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			–
23.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।			–
24.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
25.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
26.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।			–
27.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।			–
28.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।					
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु						
29.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित [illegible]			

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

30.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	केप्टन एनक्लेव की दो 9–9 मीटर सडको से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
31.	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।	–
32.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
33.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
34.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि एलटी लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
35.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
36.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (63/सी)**		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत
1	आवासीय	7364.45	61.31
2	फुटकर व्यावसायिक एकल पट्टा	143.33	01.19
3	एस.डब्ल्यूएम	50.10	0.42
4	मोबाईल टावर	10.24	00.09
5	पार्क +लेन	600.63	05.00
6	सडक	3842.25	31.99
	कुल क्षेत्रफल	**12010.00**	**100.00**

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

42. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:**–पत्रावली के पैरा 33/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत योजना जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना केप्टन एनक्लेव के विस्तार के रूप में प्रस्तुत की गई है। प्रस्तावित योजना के उत्तरी दिशा में जविप्रा अनुमोदित दादू दयाल नगर ब्लॉक–ए, पूर्वी दिशा में दादू दयाल नगर ब्लॉक–सी एवं डी एवं दक्षिणी दिशा में स्थित भूमि पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित संस्थागत पट्टे पर विद्यालय संचालित है एवं योजना के पश्चिमी दिशा में जविप्रा की पूर्व में अनुमोदित योजना केप्टन एन्कलेव स्थित है। जोन के पटवारी द्वारा पैरा 30/एन में आवेदित भूमि के तीन तरफ जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सृजित है एवं राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त भूमि के आस–पास 12 मीटर का गै.मु. रास्ता उपलब्ध नहीं है। जिसके कारण Land Lock की स्थिति उत्पन्न होती है। आवेदित भूमि को पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना केप्टन एनक्लेव की दो 9 मीटर सडको से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है।
   नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार *"विभागीय दिनांक 22.11.* ***2016 अनुसार किसी प्रकरण विशेष में जहां किसी भी स्थिति में (पहुंच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर) 40 फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना संभव नहीं हो तो ऐसे प्रकरणों में [illegible] अनुमति दे सकेगा, परन्तु ऐसे पहुंच मार्ग की चौडाई 30 मीटर से कम नहीं होगी"।***
   अतः पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडकों को पहुंच मार्ग के [illegible] समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना के पश्चिमी दिशा में जविप्रा की अनुमोदित योजना के[illegible]लेव की [illegible] सडक से पहुँच मार्ग प्राप्त होता है। उक्त योजना की दक्षिण दिशा में प्रस्तावित भू[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

		सडक प्रस्तावित की गई है, जिसकी लम्बाई 100 मीटर से अधिक है एवं उक्त सडक को योजना में 12 मीटर सडक कायम किया जाना संभव नही है चूंकि प्रकरण मे पहुँच मार्ग 9 मीटर सडक के रूप मे प्रस्तावित किया गया है एवं भूमि के चारों ओर पूर्व अनुमोदन है जिसमें 12 मीटर सडक कायम नही की जा सकती है। उक्त सडक को 9 मीटर मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार ''2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी''। प्रश्नगत योजना के ले–आउट मानचित्र में 62.5 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होता है जो की 65 प्रतिशत से कम है। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से नियमानुसार सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. 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। 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 व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''केप्टन एनक्लेव विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित योजना में भूखण्ड सं. 40 व 29 के सामने स्थित 06 मीटर लेन को 09 मीटर सडक तथा भूखण्ड संख्या 05 व 18 के स्थान पर 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।**
2. **प्रस्तावित योजना के सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जावें।**
3. **आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जावे।**
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 जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जावें।**
5. **प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण के 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 जावे। 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।**

<u>एजेण्डा संख्याः–05 (353/21.05.2024)</u>

विषयः– श्रीमती अन्नू चौपडा पत्नि श्री अशोक चौधरी (पुत्री श्री रामेश्वर प्रसाद) द्वारा ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावला तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 960/882 क्षेत्रफल 629.79 वर्ग मीटर पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत्।	**जोन–08**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती अन्नू चौपडा पत्नि श्री अशोक चौधरी (पुत्री श्री रामेश्वर प्रसाद)।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावला तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 960/882 क्षेत्रफल 629.[illegible]			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	[illegible]	–
			882/692	629.79 [illegible]	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

	क्षेत्रफल	90ए पश्चात्	882/692 (नवीन ख.नं. 960/882)	629.79 व.मी.	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
6.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावला तहसील सांगानेर के खसरा नंबर 960/882 क्षेत्रफल 629.79 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 05.03.2024 को श्रीमती कानी देवी पत्नि श्री नन्छीलाल (श्रीमती कानी देवी के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् जरियें उपहार पत्र के माध्यम से श्रीमती अन्नू चौपडा पत्नि श्री अशोक चौधरी (पुत्री श्री रामेश्वर प्रसाद)				—
7.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ				
8.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ				—
9.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।				—
10.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड				—
11.	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						
12.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				—
13.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				—
14.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				—
15.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।				—
16.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
17.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।					
18.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।				—
19.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।				—
20.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।					
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु						
21.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार की 18 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है जो कि मौके पर वर्तमान में लगभग 7 मीटर चौडाई में ग्रेवल निर्मित है। आवेदित भूमि के सामने स्वर्ण विहार की 18 मीटर चौडी रोड के बाद 12 मीटर का मार्गाधिकार है जिसमें से लगभग 7 मीटर चौडाई में ग्रेवल निर्मित है।				—
22.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।					
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु						
23.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।				—
24.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।				
25.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।				
26.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।				—

RajKaj Ref 7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

	है अथवा नहीं।		
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
27.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
28.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (74/सी)**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	498.08
18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	131.71
कुल क्षेत्रफल	**629.79**

29.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
30.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
31.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
32.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
33.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
34.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>–पत्रावली के पैरा 24/एन पर की गई है।		
35.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u> 1. आवेदित भूमि को जविप्रा की अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार की 18 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। प्रश्नगत सडक योजना में आवेदित भूमि तक ही प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा उक्त सडक को स्वंय के खसरा नं. 960/882 के दक्षिणी छोर तक प्रस्तावित करते हुए सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि 131.71 वर्गमीटर भूमि समर्पित की गयी है एवं खसरा नंबर 961/882 के खातेदार द्वारा क्षेत्रफल 57.40 वर्ग मीटर भूमि की सडक हेतु निशुल्क समर्पित किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. 18 मीटर सडक से प्रभावित निःशुल्क समर्पित भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त होने उपरान्त प्रकरण में मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 03 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि को जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार की 18 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है एवं उक्त 18 मीटर सडक के अलाईमेंट को कायम किये जाने हेतु आवेदक की भूमि मे से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निशुल्क समर्पित किया जावें।**
2. **आवेदित भूमि के साथ लगते हुए खसरा नंबर 961/882 जो की 18 मीटर सडक के अलाईमेंट कायम किये जाने की स्थिति में से प्रभावित है, के खातेदार द्वारा उक्त 18 मीटर सडक से प्रभावित निःशुल्क समर्पित भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त होने उपरान्त प्रकरण पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सडक का निर्माण आवेदक द्वारा किया जाना होगा एवं भूखण्ड के सामने उक्त 18 सडक उपलब्ध होने के उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किये जावें।**
4. **आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जावे।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
6. **प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
7. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर [illegible] के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता [illegible] की जावें।**
8. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/[illegible] की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—06 (353 / 21.05.2024)

विषयः— मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया द्वारा ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1568 रकबा 0.5550 हैक्ट. में से 0.3174 हैक्ट., ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट, ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख.नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. व ख.नं. 3129 / 1569 रकबा 0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.9657 हैक्टयर पर आवासीय योजना ''पार्वती आशियाना'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1568 रकबा 0.5550 हैक्ट. में से 0.3174 हैक्ट., ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट., ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख. नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. व ख.नं. 3129 / 1569 रकबा 0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.9657 हैक्टयर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	—
			1568	0.5550 हैक्ट. में से 0.3174 हैक्ट	चाही—1	
			1577	0.3600	चाही—1	
			1579	0.1400	चाही—1	
			1580	0.1100	चाही—1	
			3129 / 1569	0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट.	चाही—1	
		90ए के पश्चात	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			1568	0.5550 हैक्ट. में से 0.3174 हैक्ट		
			1577	0.3600		
			1579	0.1400		
			1580	0.1100		
			3129 / 1569	0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट.		
			कुल किता 05	कुल रकबा **0.9657** हैक्ट		
16.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1568 रकबा 0.5550 हैक्ट. में से 0.3174 हैक्ट., ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट., ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख. नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. व ख.नं. 3129 / 1569 रकबा 0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.9657 हैक्टयर. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 19.12.2023 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश			—
17.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			
18.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			—
19.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			— —
20.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।		प्लाटेड ले—आउट			—
21.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले—आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		प्लाटेड ले—आउट			—

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
22.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (90मीटर सडक + 30मीटर प्लाटेंशन कोरीडोर) 30मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर के बाद ग्रामीण दर्शित है।	–
23.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं 1.5 गुणा व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है।	–
24.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं कॉमर्शियल दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–16 की 90 मीटर सडक एवं 90मीटर सडक पर 30मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित है।	–
25.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 90 मीटर सडक से प्रभावित है 90 मीटर सडक पर 30मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर दर्शित है।	–
26.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
27.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
28.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
29.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का अधिकांश भाग 1.5 गुणा व्यावसायिक पट्टी से प्रभावित है। MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार उक्त भू–पट्टी में आवासीय ग्रुप हाउसिंग/प्लॉट अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत अंकित किया गया है। अतः प्रस्तावित गतिविधि	–
30.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
31.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग मैन अजमेर रोड से उपलब्ध है, जो कि मौके पर 30मीटर से 40मीटर चौडाई में बी.टी. निर्मित है।	–
32.	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			
33.	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।	–
34.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
35.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
36.	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			
37.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–

RajKaj Ref 7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

38. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (55/सी)**

-: क्षेत्रफल विश्लेषण :-		
भू-उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय	4901.05	53.23 %
रिटेल कॉमर्शियल	184.16	02.00 %
पार्क	460.04	05.00 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.00	00.54 %
मोबाईल टावर	10.00	00.11 %
जन सुविधा क्षेत्र	10.00	00.11 %
सडक	3332.44	36. 18 %
सडक 90मीटर	260.31	02.83 %
योजना क्षेत्रफल	**9208.00**	**100.00 %**
लैण्ड लोस एरिया	449.00	
कुल योजना क्षेत्रफल	**9657.00**	

39.	ले-आउट मे क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
40.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज मे नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
41.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
42.	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।	–
43.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

44. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:-</u>**पत्रावली के **ऑनलाईन दस्तावेज सं. 01** पर की गई है।

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

1. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-16 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक तत्पश्चात 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित है। उक्त के पश्चात व्यावसायिक भू-पट्टी दर्शित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार उक्त भू-पट्टी सडक की चौडाई का 1.5 गुना चौडाई मे प्रस्तावित है। आवेदित भूमि का अधिकांश भाग उक्त व्यावसायिक भू-पट्टी से प्रभावित है। मास्टर विकास योजना 2025 की DPCR वॉल्यम-4 के बिन्दु संख्या 10.2 के अनुसार व्यावसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत केवल ग्रुप हाउसिंग गतिविधि अनुज्ञेय अंकित की गयी है। आवासीय योजना के संबंध में DPCR में कोई उल्लेख नही है। 42/सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि का लगभग 10-15 प्रतिशत भाग ही आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत आ रहा है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश प्रश्नगत भूमि का अधिकांश भाग आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत मानते हुये किया गया है। बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार उक्त भू-उपयोग में प्रस्तावित उपयोग अनुज्ञेय नही होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण को निरस्त किये जाने का उल्लेख किया गया है।
   अतः प्रश्नगत भूमि का अधिकांश भाग मास्टर प्लान-2025 में दर्शित व्यावसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित होने के दृष्टया उक्त भाग में आवासीय योजना अनुज्ञेय करने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
   यदि उपरोक्त आवासीय योजना अनुज्ञेय की जाती है तो ऐसी स्थिति में प्रकरण के शेष विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है:-
2. व्यावसायिक भू-उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय किये जाने की स्थिति में प्रश्नगत भूमि का जो भाग व्यावसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित है पर सभी देय शुल्क व्यावसायिक श्रेणी अनुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार टाउनशिप पॉलिसी-2010 (10 हैक्ट तक) के बिन्दु सं. 03 (iii) के अनुसार *आवासीय एवं स्पेशल परियोजनाओं में नेशनल हाईवे, स्टेट हाईवे से न्यूनतम 12 मीटर से 15 मीटर चौडा पहुँच मार्ग उपलब्ध होना आवश्यक है।* प्रस्तावित योजना में मुख्य अजमेर रोड (नेशनल हाईवे-08) से 12 मीटर की चौडाई पट्टीनुमा भाग को पहुँच के रूप में जोन द्वारा प्रस्तावित किया गया है। उक्त पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग (90 मीटर चौडाई) पर स्थित [illegible] सहारे-सहारे 30 मीटर का प्लान्टेशन कॉरीडोर प्रस्तावित है। प्रचलित भवन विनियम, 2020 में प्लान्टेशन कॉरीडोर हेतु निम्नानुसार टिप्पणी अंकित है *"राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनो ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडी [illegible] का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु अनुज्ञेय किया जा [illegible]* [illegible] आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना को राष्ट्रीय राजमार्ग से 12 मीटर चौडी पट्टीनुमा भूमि से जोडते हुये योजना [illegible] की गई है

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

एवं उक्त भू–पट्टी का सम्पूर्ण क्षेत्र 12 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रचलित भवन विनियम, 2020 में प्लान्टेशन कॉरीडोर हेतु अंकित टिप्पणी व 12 मीटर चौडी सडक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश में कुल क्षेत्रफल 0.9657 हैक्ट. का अंकन किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा में लैण्डलॉस क्षेत्रफल 449.00 वर्गमीटर दर्शाया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में लैण्डलॉस क्षेत्र को छोडते हुये योजना अनुमोदन किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना के मध्य में खसरा नं. 1578 किस्म गै.मु.चाह की भूमि स्थित है। उक्त खसरें को प्रस्तावित योजना के कुल क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया गया है। अतः उक्त खसरें की भूमि को योजना के मध्य स्थित होने को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया की प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना प्रस्तावित करते हुए मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक तत्पश्चात 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित है तथा उक्त के पश्चात प्रश्नगत भूमि का लगभग 80 प्रतिशत भाग व्यावसायिक भू–पट्टी के अन्तर्गत प्रस्तावित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार उक्त भू–पट्टी सडक की चौडाई का 1.5 गुना चौडाई मे प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना 2025 की DPCR वॉल्यम–4 के बिन्दु संख्या 10.2 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत केवल आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) गतिविधि अनुज्ञेय है, आवासीय (योजना) गतिविधि अनुज्ञेय उपयोग की गतिविधि में सम्मिलित नही है। उक्त व्यावसायिक गतिविधि के पश्चात प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आ रहा है जो की लगभग 10–15 प्रतिशत ही है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अन्तर्गत जारी है।

अतः प्रश्नगत भूमि का अधिकांश भाग व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित होने तथा मास्टर विकास योजना 2025 की DPCR वॉल्यम–4 के अनुसार व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–भाग में केवल आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) गतिविधि अनुज्ञेय होने के क्रम में आवासीय (प्लोटेड) ले–आउट की अनुमति नही दी जा सकती है।

एजेण्डा संख्याः–07 (353/21.05.2024)

विषयः– किसान सेवा केन्द्र जो कि ग्रामीण क्षेत्रों के लिये प्रस्तावित किया गया है, को नगरीय क्षेत्र में मान्य किये जाने एवं न्यूनतम पहुँच मार्ग के निर्धारण के संबंध में निर्णय लिये जाने बाबत्।

प्रश्नगत प्रकरण में पैरा संख्या 76/एन में मास्टर प्लान शाखा द्वारा पैरा संख्या 37/एन पर इस शाखा द्वारा दि गई टिप्पणी एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा पैरा संख्या 75/एन पर प्रस्तुत टिप्पणी के क्रम में परीक्षण/मार्गदर्शन हेतु बी.पी.सी. (एल. पी.) शाखा में भिजवाई गई है।

उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा द्वारा पैरा संख्या 33/एन से 37/एन में टिप्पणी प्रस्तुत की गई थी। प्रश्नगत भूमि यू–2 एल.आई.जेड. में स्थित है। उक्त भू–उपयोग के अन्तर्गत फ्यूल स्टेशन 24 मीटर चौडी सडक पर अनुज्ञेय गतिविधि माना गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर किसान सेवा केन्द्र स्थापित किये जाने बाबत अनुमति चाही गई है। उक्त उपयोग मास्टर विकास योजना के यू–2 क्षेत्र के अनुज्ञेय उपयोगों मे अंकित नही है। अ[illegible] द्वारा संबंधित ऑयल कम्पनी से किसान सेवा केन्द्र हेतु एल.ओ.ए. जारी है जिसमें 20X20 मीटर की भूमि आवश्यक है। पैरा संख्या 34/एन से 37/एन पर प्रचलित भवन विनियमों के मापदण्ड अंकित है। भवन विनियम 2020 के [illegible] 2.2 (घ) के उपबिन्दु III के अनुसार ***"ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एलओआई/स्वीकृत ले–आउट प्लान में न्यूनतम क्षेत्रफल***

RajKaj Ref 7426085
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

माप एवं तकनीकी मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल माप एवं तकनीकी मानदण्ड एलओआई/स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार मान्य होंगे" का उल्लेख किया गया है।

भारत सरकार के पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्रालय द्वारा जारी लोक सूचना अनुसार किसान सेवा केन्द्र ऑयल कम्पनियों द्वारा विकसित कम लागत के रिटेल आउटलेट/कृषि आधारित बाजार है, जो कि किसानों तक ग्रामीण क्षेत्रों में डीजल एवं अन्य पेट्रोलियम उत्पाद पहुंचाने हेतु स्थापित किये जाते है।

इण्डियन ऑयल कॉपरेशन लिमिटेड द्वारा भी ग्रामीण क्षेत्रों मे पेट्रोल/डीजल आउटलेट को किसान सेवा केन्द्र के नाम से प्रस्तावित किया गया है।

चूंकि मास्टर प्लान-2025 में यू-2 एल.आई.जेड. क्षेत्र मे फ्यूल स्टेशन हेतु 24 मीटर पहुँच मार्ग की अनिवार्यता रखी गई है तथा मास्टर प्लान-2025 में यू-2 नगरीय क्षेत्र का भाग है। अतः किसान सेवा केन्द्र जो कि ग्रामीण क्षेत्रों के लिये प्रस्तावित किया गया है, को नगरीय क्षेत्र में मान्य किये जाने एवं उक्त उपयोग का मान्य किये जाने की स्थिति में न्यूनतम पहुँच मार्ग के संबंध में निर्णय लिये जाने बाबत् प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा समिति को अवगत करवाया गया की प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर किसान सेवा केन्द्र स्थापित किये जाने हेतु निवेदन किया गया है एवं उक्त गतिविधि को अनुज्ञेय किये जाने की स्थिति में ही प्रकरण में धारा 90-ए की कार्यवाही की जावेगी। समिति द्वारा नोट किया गया की भारत सरकार एवं इण्डियन ऑयल कॉपरेशन लिमिटेड द्वारा जारी लोक सूचना अनुसार किसान सेवा केन्द्र ग्रामीण क्षेत्रों की अनुज्ञेय गतिविधि है तथा आवेदक द्वारा उक्त गतिविधि नगरीय क्षेत्र में प्रस्तावित कर रहा है। उक्त के अतिरिक्त उक्त गतिविधि हेतु आवेदक द्वारा 18 मीटर पंहुच उपलब्ध करवायी गयी है। प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान-2025 के यू-2 एल.आई.जेड. क्षेत्र में स्थित है तथा उक्त भू-उपयोग के अन्तर्गत फ्यूल स्टेशन 24 मीटर चौडी सडक पर अनुज्ञेय गतिविधि माना गया है। उक्त उपयोग मास्टर विकास योजना के यू-2 क्षेत्र के अनुज्ञेय उपयोगों मे अंकित नही है।

अतः प्रश्नगत भूमि को न्यूनतम 24 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध नही होने तथा प्रश्नगत उपयोग ग्रामीण गतिविधि होने के कारण समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रकरण में किसान सेवा केन्द्र हेतु धारा 90ए की कार्यवाही नहीं की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः-08 (353/21.05.2024)</u>

विषयः- श्रीमती विजयलक्ष्मी रांका द्वारा ग्राम भाकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1123 कुल रकबा 1.06 हैक्ट. पर अनुमोदित व्यावसायिक एकल पट्टा की सुविधा क्षेत्र भूखण्ड के संबंध में।

आवेदिका श्रीमती विजयलक्ष्मी रांका द्वारा पत्र प्रस्तुत कर दिनांक 28.03.2017 को जारी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के साथ समर्पित 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड क्षेत्रफल 503.16 वर्गमीटर को राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.11.2016 की पालना में एकल पट्टे के क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुऐ उक्त आवेदित भूमि क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण उक्त सुविधा क्षेत्र भूखण्ड के बदले समतुल्य राशि जमा करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया है। प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार हैः-

1. आवेदित भूमि खसरा नं. 1123 ग्राम भाकरोटा तहसील सांगानेर कुल किता 01 कुल रकबा 1.06 हैक्ट. की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 29.12.2016 को जारी किये गये। तत्पश्चात् दिनांक 17.01.2017 को प्रकरण जोन स्तरीय समिति में रखा जाकर पत्रावली के पृष्ठ 18/सी पर आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 27.01.2017 को स्वीकृति प्रदान की गई। भूखण्ड का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैः-

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
अ.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5995.82
ब.	प्लान्टेशन कॉरिडोर	2486.04
व्यावसायिक (एकल पट्टा) भूखण्ड का क्षेत्रफल (अ+ब)		8481.86
स.	90 मीटर एन.एच. एवं आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित 12 मीटर सडक सीमा में निहित होने वाले जविप्रा को निःशुल्क समर्पित क्षेत्रफल	1614.97
द.	5 प्रतिशत फैसिलिटी	503.16
	कुल भूमि का योग	**10600.00**

2. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति हेतु भिजवाया गया था, जिसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा दिनांक 17.02.2017 को उक्त भूखण्ड का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जारी किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई थी। तत्पश्चात् दिनांक 28.03.2017 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया गया।
3. जोन स्तरीय समिति के एजेण्डा/निर्णय के बिन्दु संख्या 05 अनुसार आवेदित भूमि हैक्टेयर से कम होने के कारण प्रार्थी द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.11.2016 के क्रम में 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि छोडे जाने का विकल्प प्रस्तुत किया गया था।

RajKaj Ref 7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

4. पत्रावली के पैरा 36–37/एन एवं पृ. स. 59/सी अनुसार कनिष्ठ अभियन्ता जोन–12 द्वारा उक्त 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त किया जा चुका हैं।
5. वर्तमान में आवेदक द्वारा पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि आवेदक को राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.11.2016 मे, आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 02 हैक्टेयर से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड के स्थान पर समतुल्य राशि जमा कराये जाने के प्रावधान के संबंध में जानकारी नही थी। अतः आवेदक को 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड के स्थान पर समतुल्य राशि जमा कराये जाने की स्वीकृति प्रदान की जावें एवं उक्त सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को जारी पट्टा विलेख के क्षेत्रफल मे सम्मिलित करते हुये नवीन पट्टा विलेख जारी किया जावें।
6. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा राकेश कुमार बनाम राज्य सरकार डी.बी. सिविल रिट संख्या 13084/2009 में पारित निर्णय दिनांक 07.07.2011 के द्वारा अनुमोदित मानचित्र में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित भूखण्ड को उक्त रूप में ही उपयोग व विकसित किये जाने के आदेश पारित किये गये है।
7. यदि 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मे सम्मिलित किया जाता है तो नवीन क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार प्राप्त होता है:–

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
अ.	व्यावसायिक भाग का क्षेत्रफल	6498.98
ब.	प्लान्टेशन कॉरिडोर	2486.04
	एकल पट्टे का क्षेत्रफल **(अ+ब)**	8985.02
स.	90 मीटर एन.एच. एवं आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित 12 मीटर सडक सीमा में निहित होने वाले जविप्रा को निःशुल्क समर्पित क्षेत्रफल	1614.97
	कुल भूमि का योग	**10600.00**

8. प्रकरण के संदर्भ में बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक 06.04.2023 में दिये गये निर्देशानुसार प्रकरण को माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर की डी.बी.सिविल रिट पीटिशन 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के क्रम में जारी निर्णय दिनांक 12.01.2017 के क्रम में परीक्षण हेतु निदेशक (विधि) को भिजवाया गया।
9. निदेशक (विधि) द्वारा पत्रावली के पैरा 86 से 92/एन पर निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:–

"हस्तगत प्रकरण में अवस्थित भूमि मास्टर प्लान में व्यवसायिक पट्टी के तौर पर दर्ज है, जिसका प्रयोजन व्यवसायिक से भिन्न नहीं होने के कारण प्रकरण में गुलाब कोठारी के निर्णय का प्रभाव दृष्टिगोचर नही होता है।

तत्समय राज्य सरकार के दो आदेश क्रमशः दिनांक 30.05.2016 एवं 22.11.2016 प्रभावी थे, जिसके तहत आवेदक के पास 5 प्रतिशत भूमि सुविध क्षेत्र के लिये छोड़ने अथवा उसके बदले में देय राशि का भुगतान करने के दो विकल्प उपलब्ध थे। जैसा की परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 3 में भी उल्लेखित है।

आवेदक के अनुसार उसे सुविधा क्षेत्र के बदले देय राशि के भुगतान के विकल्प की जानकारी नही थी, जो कथन पैरा 12 (5) के अनुसार सही भी है ।

अतः हस्तगत प्रकरण में अनुच्छेद 80/एन में विचारणीय बिन्दु संख्या 2 के तहत प्रशासनिक निर्णय लिया जाकर सुविधा क्षेत्र के पेटे समतुल्य राशि लिये जाने एवं उक्त सुविधा क्षेत्र को एकल भूखण्ड मे सम्मिलित करने पर विचार किया जा सकता है।"

10. *उपरोक्त टिप्पणी के आधार पर प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में रखा निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–*

"समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं निदेशक(विधि) द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पूर्व समर्पित सुविधा क्षेत्र की भूमि का होने के कारण समस्त तथ्यों मय निदेशक (विधि) द्वारा प्रदत्त राय के साथ राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।"

11. *उपरोक्त निर्णय के क्रम में जविप्रा के पत्र दिनांक 27.06.2023 के द्वारा राज्य सरकार से मार्गदर्शन चाहा गया था। उक्त पत्र पर राज्य सरकार से प्राप्त पत्र में निम्नानुसार टिप्पणी प्राप्त हुई है:–*

"ले–आउट प्लान/साईट प्लान में संशोधन हेतु जविप्रा सक्षम है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जारी एकल पट्टे का समर्पित किया जाकर ले–आउट/साईट प्लान में आवश्यक संशोधन की कार्यवाही जविप्रा स्वयं अपने स्तर पर नियमानुसार कर सकता है। बशर्ते सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि, ले–आउट प्लान संशोधन हेतु राशि आदि नियमानुसार जमा करवाई जावें।

प्रकरण में जयपुर विकास प्राधिकरण स्तर पर निदेशक(विधि) की राय के अनुरूप परीक्षण कर नियमानुसार एवं गुणवागुण के आधार पर निर्णय लिया जावें।

राज्य सरकार के पत्र में प्राप्त टिप्पणी अनुसार जोन द्वारा बीपीसी एलपी को भिजवाया गया है।

<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दु :–</u>

1. जोन स्तरीय समिति के एजेण्डा/निर्णय के बिन्दु संख्या 05 अनुसार प्रार्थी द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.11.2016 के क्रम में 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि छोडे जाने का विकल्प प्रस्तुत किया गया था। किन्तु [illegible] द्वारा वर्तमान मे पत्र प्रस्तुत कर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड के स्थान पर समतुल्य राशि जमा कराये [illegible] किया गया है। वर्तमान में उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है एवं भौतिक कब्जा [illegible] द्वारा पूर्व में लिया जा चुका है। अतः जविप्रा मे समर्पित सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को आवेदक को [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

समतुल्य राशि लिये जाने व उक्त भूमि के क्षेत्रफल को एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जाकर संशोधित मानचित्र जारी किये जाने के क्रम में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में सुविधा क्षेत्र भूमि को पहुँच मार्ग हेतु आवेदित भूमि के 30 मीटर प्लानटेशन कोरीडोर भाग में से 12 मीटर चौडी सडक दर्शित है। उक्त सडक विद्यमान संचालित रास्ते (डब्ल्यू.बी.एम. सडक) का भाग है एवं उक्त सडक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि तक पहुँच मार्ग हेतु आवेदक द्वारा भूमि निःशुल्क समर्पित की गई है। प्रश्नगत सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 362.27 वर्गमीटर को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया गया है। चुंकि प्रकरण में सुविधा क्षेत्र भूमि को आवेदक द्वारा पुनः एकल पट्टे में सम्मिलित करवाने हेतु निवेदन किया गया है। अतः बिन्दु संख्या 01 पर लिये गये निर्णय के क्रम में उक्त 12 मीटर सडक की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में सुविधा क्षेत्र की भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है एवं भौतिक कब्जा भी जविप्रा द्वारा पूर्व में लिया जा चुका है। माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर की डी.बी.सिविल रिट पीटिशन 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में जारी आदेश दिनांक 12.01.2017 में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये हैः–

"(xi)The Open spaces, green spaces, common facilities, playgounds, gardens, parks, recreational areas specified in the Master Development Plan or Zonal Development Plan shall be Protected during the operative period of the plans and even thereafter, while undertaking revision thereof or preparing a new plan and the same shall not be diverted to the use other than those specified.

(xi) The local authorites and state government are directed to take appropritate steps in accordance with law, for restoration of the uses of the Open spaces, green spaces, common facilities, playgounds, gardens, parks, recreational areas specified in the Master Development Plan or Zonal Development Plan or the Layout Plan of the colonies developed by colonisers in all the six major cities and other towns of the state, which stand diverted to other unauthorised use."

उक्त आदेश में यह स्पष्ट नहीं है कि केवल योजना पर लागू है अथवा एकल भूखण्डों हेतु। एकल भूखण्ड के प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र सिटी लेवल सुविधा हेतु आरक्षित रखी जाती है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 19.07.2018 में यह स्पष्ट किया गया है कि सिटी लेवल सुविधाओं में पुलिस चौकी/पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, राजकीय डिस्पेन्सरी व स्वास्थ्य केन्द्र, बिजली सब–स्टेशन, वाटर टैंक, वाचनालय, ओर सामुदायिक केन्द्र आदि हेतु ही रखे जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र सिटी लेवल सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखी गई थी। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मे सम्मिलित किया जाना उचित नही है। उपरोक्त के अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि जो की जविप्रा के नाम दर्ज है को पुनः आवेदक को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मे सम्मिलित किये जाने का वर्तमान में कोई प्रावधान नही है।

उपरोक्त तथ्यो के परिपेक्ष में समिति द्वारा सर्वसमिति से प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक को दिनांक 28.03.2017 को जारी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के साथ जविप्रा में समर्पित 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड (क्षेत्रफल 503.16 वर्गमीटर) को यथावत रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–09 (353/21.05.2024)

विषयः– रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		गुलशन फैशन एलएलपी जरिये अधिकृत निदेशक विक्रम सुखानी हिस्सा पूर्ण कार्यालय एफई–18, मालवीया इण्डस्ट्रीयल एरिया, मालवीया नगर, जयपुर (LLP No. ABZ-6809) खातेदार।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–टीकमपुरा, तहसील –जमवारामगढ़, जिला– जयपुर के खरारा नम्बर 383 रकबा 0.0379 हेक्टेयर, 384 रकबा 0. 1517 हेक्टेयर 385 रकबा 8.0296 हेक्टेयर किता–03 कुल रकबा 8.2192 हेक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			383	0.0379	बंजड–1	
			384	0.1517	गै.मु.चाह	
			385	8.0296	चाही,बंजड–1	
			किता 03	कुल रकबा [illegible]		
		90ए के पश्चात	383	0.0379	रिसॉर्ट प्रयोजनार्थ	–
			384	0.1517		
			385	8.0296		

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

		किता 03 कुल रकबा 8.2192 हैक्ट.	
12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम–टीकमपुरा, तहसील–जमवारामगढ़, जिला– जयपुर के खसरा नम्बर 383 रकबा 0.0379 हेक्टेयर, 384 रकबा 0.1517 हेक्टेयर 385 रकबा 8.0296 हेक्टेयर किता–03 कुल रकबा 8.2192 हेक्टेयर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए का आदेश दिनांक 16.11.2023 को गुलशन फैसन एलएलपी जरिये अधिकृत निदेशक विक्रम सुखानी हिस्सा पूर्ण कार्यालय एफई–18, मालवीया इण्डस्ट्रीयल एरिया, मालवीया नगर, जयपुर (LLP No. ABZ- 6809) खातेदार के पक्ष में पारित किये गये है।	–
13.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
14.	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
15.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
16.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
17.	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			
18.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (LIZ, HIZ) व आंशिक भाग जी–2 दर्शित है।	–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (LIZ, HIZ) व आंशिक भाग जी–2 दर्शित है।	–
21.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।	–
22.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
23.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोनल विकास योजना 13 की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का अंकन नहीं किया गया है किन्तु जोन द्वारा अंकित किया गया है कि कब्जे से बाहर तथा 30 मीटर सडक से प्रभावित 1996.59 वर्गमीटर भूमि है।	–
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा द्वारा उक्त के संबंध में कोई रिपोर्ट प्रेषित नहीं की गई है। प्रश्नगत भूमि यू–3 क्षेत्र में प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित है। उक्त क्षेत्र में फन्टेज चार्जेज / सेक्टर कॉमर्शियल के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया गया है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 वॉल्यूम–04 व नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के प्रावधान अनुसार रिसोर्ट अनुज्ञेय है।	–
26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना –13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है जो कि जो मौके पर 7.50 मीटर में डामरीकृत/सिमेन्टेड सडक निर्मित है जिसका मार्गाधिकार मौका अनुसार 25 से 30 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है।।	–
28.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुये पश्चिम, उत्तर व पूर्व दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 386 रकबा 0.6196 हेक्टेयर (किस्म गैर मुमकिन रास्ता, बंजड़ 1, बंजड डोल, बारानी 1) व अन्य भूमि में मौके पर 3.75 से 5.00 मीटर चौडाई में डामरीकृम एव सिमेन्टेड सडक बनी हुई है जिसका आर. ओ. डब्ल्यू. 7 से 12 मीटर में उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते से आस–पास की आबादी व कुछ घरों को पहच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त रास्ते को 18 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त 18 मीटर चौडे रास्ते में आने वाली भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में मौके पर 2 मकान निर्मित है।	–
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
32.	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			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
34.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (101/सी व 107/एन)**		

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
धारा 90ए आदेश अनुसार भूमि का क्षेत्रफल	82192.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	96862.90
कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल (822.08 + 323.00 + 4464.72)	5609.81
कब्जे से बाहर व जेडडीपी–13 की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	1996.59
कब्जे से बाहर व प्रतावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	5557.22
शेष भूमि का क्षेत्रफल (2–3–4–5)	83699.28
रिसोर्ट हेतु आवेदित कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल	4464.72
रिसोर्ट एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	88164.00

35.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
38.	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।	
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	

RajKaj Ref
7426085
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
40.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**—पत्रावली के पैरा 37/एन पर की गई है।		
41.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**		

1. प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए के आदेश में खसरा नं. 384 किस्म गै.मु.चाह की भूमि को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा उपरोक्त के संबंध में बीपीसी एलपी की 276वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 के नीतिगत निर्णय का उल्लेख करते हुए उपरोक्त खसरें को गै.मु.चाह से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किये जाने का उल्लेख किया गया है साथ ही उक्त भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित करने का उल्लेख किया गया है। अतः खसरा नं. 384 किस्म गै.मु.चाह की भूमि को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि का जमाबन्दी एवं धारा 90–ए आदेश के अनुसार क्षेत्रफल 82192 वर्गमीटर है। उक्त भूमि का खसरा सुपरईम्पोजिशन किए जाने पर क्षेत्रफल 96862.90 वर्गमीटर प्राप्त होता है। इस प्रकार आवेदित खसरों का क्षेत्रफल 14670.90 वर्गमीटर बढा हुआ है। खसरा सुपरईम्पोजिशन से प्राप्त कुल क्षेत्रफल 96862.90 वर्गमीटर में से 1996.59 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर व जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है व 5557.22 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर व आवेदित भूमि के पश्चिम, उत्तर व पूर्व दिशा में लगते हुए प्रस्तावित 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है, जिसे सडक हेतु निःशुल्क समर्पण बाबत् आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में प्रश्नगत भूमि तथा खसरा नं. 382/1 गै.मु.नाला के मध्य खसरा नं. 386 स्थित है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि गै.मु.नाले की भूमि के पश्चात् आवेदक की भूमि तक लगभग 11 मीटर चौडी भूमि उपलब्ध है। प्रश्नगत भूमि के ले–आउट प्लान में प्रस्तावित गै.मु.सडक की भूमि का कुछ भाग नाले में प्रस्तावित किया गया है। अतः गै.मु.नाले की भूमि को छोडने के पश्चात् 18 मीटर सडक में आ रही भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त भूमि का भाग वर्तमान में आवेदक के कब्जे में नही है।
   उपरोक्त के अतिरिक्त उपरोक्त अंकित सडको में आ रही भूमि तथा सडक सीमा में आ रही कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् 5609.81 वर्गमीटर आवेदक के कब्जे में नहीं है। उपरोक्त भूमि के अतिरिक्त, वर्तमान में मौके पर कुल 83699.28 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे में है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. सडक सीमा में आ रही भूमि व कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् एवं वर्तमान में मौके पर कुल 83699.28 वर्गमीटर भूमि जो आवेदक के कब्जे में है के अतिरिक्त कब्जे के बाहर की भूमि लगभग 5609.81 वर्गमीटर है। उक्त भूमि में से आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को छोडते हुए शेष भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में नियमानुसार राशि जमा करवाते हुए आवेदक के कब्जे में स्थित 83699.28 वर्गमीटर में सम्मिलित करते हुए कुल 88164.00 वर्गमीटर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करवाने बाबत् प्रार्थना पत्र के माध्यम से निवेदन किया गया है तथा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है कि आवेदित भूमि के पूर्वी – दक्षिणी दिशा में आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित 4464.72 वर्गमीटर भूमि को आवेदक द्वारा खुला क्षेत्र/वृक्षारोपण के उपयोग में लिया जावेगा व उक्त भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं किया जावेंगा। आवेदक के कब्जे में उपलब्ध अतिरिक्त भूमि तथा कब्जे की भूमि के पूर्वी भाग में खसरें में स्थित अतिरिक्त भूमि को सम्मिलित करते भूमि लगभग 5800 वर्गमीटर हो रही है जो कि धारा 90ए के आदेश में अंकित भूमि के 10 प्रतिशत से कम है। अतः आवेदक के कब्जे की अतिरिक्त भूमि तथा कब्जे की भूमि के पूर्वी भाग में खसरें में स्थित अतिरिक्त भूमि को आवंटन/सम्मिलित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदक के खसरें में शामिल किन्तु आवेदक के कब्जे के बाहर की भूमि जो कि 18 व 30 मीटर के पश्चात् स्थित है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. मास्टर प्लान–2025 के अनुसार प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग के साथ विद्युत लाईन गुजरना दर्शित है। जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि उक्त विद्युत लाईन 220 केवी की है तथा आवेदक की भूमि/खसरे से लगभग 38.42 मीटर पर स्थित है। नियमानुसार उक्त क्षमता की विद्युत लाईन का आर.ओ.डब्ल्यू. 35 मीटर होता है। अतः उक्त विद्युत लाईन से आवेदक की भूमि प्रभावित नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है। मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (LIZ, HIZ) व आंशिक भाग जी–2 दर्शित है। दोनो ही उपयोगों में रिसोर्ट भू–उपयोग मान्य है। अतः रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना –13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है जो कि जो मौके पर 7.50 मीटर में डामरीकृत/सिमेन्टेड सडक निर्मित है जिसका मार्गाधिकार मौका अनुसार 25 से 30 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वारा कोई उल्लेख नहीं किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उक्त सडक में आ रही भूमि को निःशुल्क समर्पित करते हुए चारदीवारी निर्मित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुये पश्चिम, उत्तर व पूर्व दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 386 रकबा 0.6196 हेक्टेयर (किस्म गैर मुमकिन रास्ता, बंजड़ 1, बंजड डोल, बारानी 1) व अन्य भूमि में मौके पर 3.75 से 5.00 मीटर चौडाई में डामरीकृम एव सिमेन्टेड सडक बनी हुई है जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. 7 से 12 मीटर में उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते से आस–पास की आबादी व [illegible] मार्ग उपलब्ध होता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त रास्ते को 18 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त 18 मीटर चौडे रास्ते में आने वाली भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवायी जानी प्रस्तावित है। किन्तु [illegible] अनुसार 18 मीटर सडक में आने वाली भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करते हुए आवेदक के [illegible] चारदीवारी निर्मित है। उक्त 18 मीटर में आ रही भूमि की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाने के पश्चात् प्रकरण में अग्रिम

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

कार्यवाही की जावेगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. बिन्दु संख्या 7 व 8 पर निर्णय होने के उपरान्त, आवेदित भूमि में से प्रस्तावित 30 मीटर 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि के खसरा नं 384 गै.मु. चाह दर्ज है, जिसे रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में जारी लीजडीड के क्षेत्र में निर्माण दर्शित है, अतः उक्त निर्माण भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार है अथवा नहीं की सुनिश्चितता जोन द्वारा करते हुए भवन विनियम 2020 के नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 12.05.2023 के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा पर्यटन इकाई की एनओसी दिनांक 18.01.2024 को संलग्न की गई है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
15. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए के आदेश 8.2192 हेक्टेयर भूमि के है। जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि का खसरा सुपरईम्पोजिशन किए जाने पर क्षेत्रफल 96862.90 वर्गमीटर प्राप्त होता है, जो कि 14670.90 वर्गमीटर बढा हुआ है। खसरा सुपरईम्पोजिशन से प्राप्त कुल क्षेत्रफल 96862.90 वर्गमीटर में से 1996.59 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर व जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है व 5557.22 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर व आवेंदित भूमि के पश्चिम, उत्तर व पूर्व दिशा में लगते हुए प्रस्तावित 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है, जिसे सडक हेतु निःशुल्क समर्पण बाबत् आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त सडक सीमा में आ रही भूमि व कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् एवं वर्तमान में मौके पर कुल 83699.28 वर्गमीटर भूमि जो आवेदक के कब्जे में है के अतिरिक्त कब्जे के बाहर की भूमि लगभग 5609.81 वर्गमीटर है। उक्त 5609.81 वर्गमीटर कब्जे से बाहर की भूमि मे से आवेदक द्वारा 4464.72 वर्गमीटर भूमि चाही गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में खसरा सीमा में प्रस्तावित अतिरिक्त भूमि के संबंध में राज्य सरकार द्वारा आवेदक को दिये जाने के संबंध में कोई दिशा–निर्देश जारी नहीं है। उपरोक्त स्थिति में समिति द्वारा केवल खसरा में धारा 90ए के आदेश के क्षेत्रफल के अनुसार ही आवेदक को दिये जाने का निर्णय लिया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन रिपोर्ट अनुसार का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ आवेदित भूमि की धारा 90ए के आदेश में खसरा नं. 384 किस्म गै.मु.चाह की भूमि को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा उपरोक्त के संबंध में बीपीसी एलपी की 276वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 के नीतिगत निर्णय का उल्लेख करते हुए उपरोक्त खसरें को गै.मु.चाह से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ प्रस्तावित किये जाने का उल्लेख किया गया है साथ ही उक्त भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित करने का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त केवल राजस्व रिकॉर्ड एवं धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल की भूमि पर विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 05 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि तथा धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल का ही व्यावसायिक (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिया गया :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल, जो आवेदक के कब्जे में है का ही लीजडीड जारी की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण 30 मीटर सडक तथा 18 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। शेष रही पृथक–पृथक स्थानों पर कब्जे के बाहर की भूमि का जोन द्वारा उक्त क्षेत्र की तारबंदी कर कब्जा प्राप्त किया जावें। जोन द्वारा उक्त क्षेत्र हेतु पृथक से End use निर्धारण की कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के कब्जे में धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल से अतिरिक्त भूमि है। सडक सीमा में आ रही भूमि के पश्चात् शेष रही अतिरिक्त भूमि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी कोने में स्थित 4464. 72 वर्गमीटर भूमि के साथ सम्मलित करते हुए अतिरिक्त भूमि को आवेदक की भूमि से पृथक की जावें एवं उक्त भूमि का जोन द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही पट्टा जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 30 मीटर सडक तथा 18 मीटर सडक में आ रही भूमि को छोडने के पश्चात् आवेदक के कब्जे में अतिरिक्त भूमि तथा कब्जे से बाहर की सभी अतिरिक्त भूमि का जविप्रा द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् जोन द्वारा उक्त पृथक–पृथक क्षेत्र हेतु पृथक से End use निर्धारण की कार्यवाही की जावें।
5. आवेदित भूमि के लगते हुये पश्चिम, उत्तर व पूर्व दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 386 रकबा 0.6196 हेक्टेयर (किस्म गैर मुमकिन रास्ता, बंजड़ 1, बंजड डोल, बारानी 1) व अन्य भूमि में मौके पर 3.75 से 5.00 मीटर चौडाई में डामरीकृत एव सिमेन्टेड सडक बनी हुई है जिसका आर. ओ. डब्ल्यू. 7 से 12 मीटर में उपलब्ध होता है। उक्त रास्ते से आस–पास की आबादी व कुछ घरों को पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त रास्ते को 18 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त 18 मीटर चौडे रास्ते में आने वाली भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. आवेदित भूमि के मध्य स्थित खसरा नं 384 गै.मु. चाह की भूमि को खुला क्षेत्र के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

जावें।

7. आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
8. प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि की एवज में समतुल्य राशि ली जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–10 (353/21.05.2024)

विषयः–संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी पंजीकृत कार्यालय–1, उदयपुर गिलारिया, जगतपुरा, जयपुर जरिये डेग्जिनेटेड पार्टनर व अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता प्रीती बक्शी पत्नी डॉ. संदीप बक्शी व डॉ संदीप बक्शी पुत्र श्री मलूक सिंह बक्शी, निवासी–प्लॉट नम्बर–ए–18, शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812/16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813/16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814/16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर, एवं राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर के 914/162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915/162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर कुल किता–6 कुल रकबा 5.5526 हेक्टेयर भूमि पर होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन–13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1	आवेदक का नाम		संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी पंजीकृत कार्यालय–1, उदयपुर गिलारिया, जगतपुरा, जयपुर जरिये डेग्जिनेटेड पार्टनर व अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता प्रीती बक्शी पत्नी डॉ. संदीप बक्शी व डॉ संदीप बक्शी पुत्र श्री मलूक सिंह बक्शी, निवासी–प्लॉट नम्बर–ए–18, शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812/16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813/16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814/16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर, कुल किता 04 कुल रकबा 3.7317 हैक्ट. एवं राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर के 914/162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915/162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर कुल किता 02 कुल रकबा 1.8209 हैक्ट. यथा कुल किता–6 कुल रकबा 5.5526 हेक्टेयर भूमि			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			2812/16	0.9731	बारानी–1	
			2813/16	1.6011	चाही–2, जाव–2, बजड–1 बारानी–1	
			2814/16	1.0900	चाही–2	
			2821/15	0.0675	बारानी–1	
			914/162	1.1409	चाही–3, जाव–3, बारानी–1	
			915/162	0.6800	चाही–3, जाव–3, बारानी–1	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			2812/16	0.9731	वाणिज्यिक (होटल)	
			2813/16	1.6011	[illegible]	
			2814/16	1.0900		
			2821/15	0.0675		
			914/162	1.1409		

RajKaj Ref
7426085
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

		915/162 0.6800	
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812/16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813/16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814/16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर कुल किता 04 कुल रकबा 3.7317 हैक्ट. एवं राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर के 914/162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915/162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर कुल किता 02 कुल रकबा 1.8209 हैक्ट. यथा कुल किता–6 कुल रकबा 5.5526 हेक्टेयर भूमि का होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 व दिनांक 08.04.2024 को संदीप एण्ड फेमिली एलएलपी जरिये डेग्जिनेटेड पार्टनर व अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता प्रीती बक्शी पत्नी डॉ. संदीप बक्शी व डॉ संदीप बक्शी पुत्र श्री मलूक सिंह बक्शी, जयपुर के पक्ष में पारित की गई है।	–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	होटल प्रयोजनार्थ	
6	आवेदित उपयोग	होटल प्रयोजनार्थ	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा	–
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3(HIZ) दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3(HIZ) दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान योजना–14 की प्रस्तावित 90 चौडी सडक (जयपुर–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग) से प्रभावित है एवं 30 मीटर की गहराई तक प्लानटेशन कोरीडोर से प्रभावित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	MDP 2025/DPCR–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में यू–2 भू–उपयोग की अनुज्ञेय गतिविधि होटल न्यूनतम 1 हेक्टेयर क्षेत्रफल व न्यूनतम 18 मीटर सडक मार्गाधिकार उपलब्ध होने पर अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 90 मीटर चौडी सडक (जयपुर–आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग) से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर 24 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है तथा 54 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध होता है। मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार जेडडीपी में उक्त सडक के अलाईन्मेंट में आंशिक भिन्नता दर्शित 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।	प्रस्तावित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर निजी खातेदारी भूमि में 4 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक निर्मित है, जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 4.5 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है, जो कि अन्त में मौके पर 15 से 20 मकान/ढाणी को जोडती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार ले–आउट प्लान में 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है।	–
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त	–

RajKaj Ref
7420083

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

	की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।		
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 केवी एचटी लाईन से प्रभावित है।	–
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–

26 **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 107/सी**

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल (1.8209 हैक्ट. + 3.7317 हैक्ट.)	55526.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल	55526.00
पार्ट–अ (15898.19) + पार्ट–ब (4214.99) + पार्ट–स (22857.81)	42970.99
कब्जे से बाहर भूमि का क्षेत्रफल	1402.14
90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	292.93
प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	625.04
प्लांटेशन कोरीडोर से प्रभावित क्षेत्रफल	672.77
400 केवी एचटी लाईन ROW से प्रभावित क्षेत्रफल	9562.13

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही है।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है। आदेश दिनांक 12.04.2018 के तहत्।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नही चाही गई है।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।	–

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

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

1. प्रकरण में राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर के 914/162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915/162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर किता–02 की दिनांक 04.12.2023 को होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए शुदा 1.8209 हैक्ट. भूमि व राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812/16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813/16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814/16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर किता 04 दिनांक 08.04.2024 को होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए शुदा 3.7317 हैक्ट. भूमि को ईकजाई कर होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.05.2023 के अनुसार प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क लिये जाने के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक में आंशिक भिन्नता है। उक्त सडक राष्ट्रीय राजमार्ग है एवं मौके पर निर्मित है। अतः मौके अनुसार जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुए कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 90 मीटर सडक से प्रभावित है। सडक से प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा में निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर निजी खातेदारी भूमि में 4 मीटर चौडाई में ग्रेवल सडक निर्मित है, जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 4.5 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है, जो कि अन्त में मौके पर 15 से 20 मकान/ढ़ाणी को जोडती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार ले–आउट प्लान में 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार विद्यमान सडक का मार्गाधिकार न्यू[illegible] 18 [illegible] रखे जाने का [illegible] है। अतः उक्त सउक के मार्गाधिकार निर्धारण के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योज[illegible] 30 मीटर की गहराई में प्लानटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। प्लानटेशन कॉरी[illegible] माना जाकर खुले के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मा[illegible] जाना [illegible]।
6. प्रचलित भवन विनियम के बिन्दु सं. 21.5 के अनुसार वृक्षारोपण पट्टी में [illegible]

Raj Kaj Ref 7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 19:48:52 IST
Reason: Approved

प्रतिशत भूमि ही अप्रोच रोड, सर्विस रोड एवं पार्किंग हेतु अनुज्ञेय की जा सकती है। प्रश्नगत प्रकरण में वृक्षारोपण पट्टी में आ रही भूमि की चौडाई केवल 17.22 मीटर है। यदि उक्त भाग में न्यूनतम 6.5 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया जाता है तो उक्त स्थिति में 195 वर्गमीटर भूमि पहुँच मार्ग हेतु आरक्षित होती है। आवेदक की कुल वृक्षारोपण पट्टी की भूमि का 30 प्रतिशत भाग 200 वर्गमीटर होता है। अतः प्रश्नगत भूमि को अधिकतम 6.5 मीटर चौडाई में ही वृक्षारोपण पट्टी में पहुँच मार्ग हेतु उपयोग की जा सकती है शेष भूमि पर आवेदक द्वारा सघन वृक्षारोपण प्रस्तावित किया जावें। जिसे समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट एवं प्रस्तुत जेडएलसी अनुसार आवेदित भूमि 400 के.वी एच.टी. लाईन से प्रभावित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.06.2022 में 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार निर्धारित किया गया है। सचिव जविप्रा कार्यालय आदेश जारी दिनांक 20.08.2014 एवं बीपीसी(एलपी) की 218वीं बैठक दिनांक 07.08.2014 के लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "विद्युत लाईनों से प्रभावित क्षेत्रों को भूखण्ड का भाग मानते हुए पुरे भूखण्ड क्षेत्रफल का पट्टा जारी किया जावें। इस प्रकार जारी किये जाने वाले साईट प्लानों में नियमानुसार सेफटी कॉरीडोर स्पष्ट रूप से नो कन्सट्रक्शन एरिया दर्शा कर जारी किया जावें।" का उल्लेख किया गया है। उपरोक्त आदेश के क्रम में जोन द्वारा एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर की सम्पूर्ण भूमि को आवेदक के भूखण्ड में खुले के रूप में प्रस्तावित किया गया है।

राज्य सरकार द्वारा जारी हाइटेशन लाईन के निर्देश दिनांक 17.06.2022 के बिन्दु संख्या 05 के अनुसार :–

"Further, it shall be mandatory to include road of appropriate width along high-capacity Electric lines in any future Master Plan/ Zonal Development plan Etc. preparedby thr State Government, whose minimun width must be of 9.0m on both sides of the Safety corridor of the high-capacity electric line(s). The responsibility of demarcationand impelementation of such safety corridor & roads would lie with concerned Urban local Body."

उक्त आदेश के क्रम में एच.टी. लाईन के नो कन्सट्रक्शन जोन के पश्चात् न्यूनतम 9 मीटर सडक प्रस्तावित किया जाना है अथवा सेफ्टी कोरीडोर की भूमि को एकल पट्टे के क्षेत्रफल में शामिल किया जाना है के संबध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि 400 के. वी. एच.टी. लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से प्रभावित है। आवेदक द्वारा योजना में 52 मीटर चौडे सेफ्टी कोरीडोर मे नॉ–कन्ट्रक्शन जोन (33.20 मीटर चौडी) के रूप में आरक्षित करते हुए उक्त गलियारें के दोनों आरे 9–9 मीटर चौडी सडक रखा जाना प्रस्तावित है। आवेदित भूमि में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रकरण मे जारी धारा 90ए के आदेश अनुसार कुल भूमि का क्षेत्रफल 55526.00 हैक्टे. है जिसमे से प्रार्थी के कब्जे से बाहर स्थित 1402.14 वर्गमीटर भूमि का उल्लेख किया गया है। अतः केवल आवेदक के कब्जे की भूमि का ही पट्टा दिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदक द्वारा दोनो धारा 90ए की भूमि हेतु पर्यटन विभाग से ट्यूरिजम यूनिट हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की एवज में नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया कि प्रकरण राजस्व ग्राम–मानसरखेडी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर के 914/162 रकबा 1.1409 हेक्टेयर, 915/162 रकबा 0.6800 हेक्टेयर किता–02 की दिनांक 04.12.2023 को होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए शुदा 1.8209 हैक्ट. भूमि व राजस्व ग्राम–बस्सी, तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 2812/16 रकबा 0.9731 हेक्टेयर, 2813/16 रकबा 1.6011 हेक्टेयर, 2814/16 रकबा 1.0900 हेक्टेयर, 2821/15 रकबा 0.0675 हेक्टेयर किता 04 दिनांक 08.04.2024 को होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए शुदा 3.7317 हैक्ट. भूमि को ईकजाई कर होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है। दिनांक 04.12.2023 व दिनांक 08.04.2024 को जारी धारा 90–ए के आदेश एक ही आवेंदक/कम्पनी के नाम होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 12.05.2023 लागू नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया की मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक में आंशिक भिन्नता है। उक्त सडक राष्ट्रीय राजमार्ग है तथा मौके पर निर्मित है। अतः उक्त सडक को मौके अनुसार जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुए कार्यवाही किये जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रस्तावित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर निजी खातेदारी भूमि में 4 मीटर चौडाई में ग्रेवंल सडक निर्मित है, जिसका मौके पर आर.ओ.डब्ल्यू. 4.5 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है, जो कि अन्त में मौके पर 15 से 20 मकान/ढ़ाणी को जोडती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार ले–आउट प्लान में 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार विद्यमान सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 05, 06, 08 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जे शुदा भूमि का व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का आवेदक द्वारा जविप्रा में से निःशुल्क समर्पित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

करवाई जावें।

2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 90 मीटर सडक व उक्त सडक के 30 मीटर की गहराई में प्लानटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है एवं मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना 90 मीटर सडक में भिन्नता है। उक्त सडक को जोनल विकास योजना अनुसार रखने तथा तत्पश्चात् प्लानटेशन कोरीडोर को दर्शाते हुए मानचित्र अनुमोदित किया जावें।
3. जोनल विकास योजना 90 मीटर सडक के पश्चात् प्रस्तावित प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को सैटबेक के रूप में प्रस्तावित किया जावें।
4. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर ग्रेवल सडक को नविवि के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के अनुसार विद्यमान सडक मानते हुए उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावे।
5. आवेदित भूमि 400 के.वी एच.टी. लाईन से प्रभावित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.06.2022 में 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार निर्धारित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा जारी हाइटेशन लाईन के निर्देश दिनांक 17.06.2022 के बिन्दु संख्या 05 के अनुसार :–
   "Further, it shall be mandatory to include road of appropriate width along high-capacity Electric lines in any future Master Plan/ Zonal Development plan Etc. preparedby thr State Government, whose minimun width must be of 9.0m on both sides of the Safety corridor of the high-capacity electric line(s). The responsibility of demarcationand impelementation of such safety corridor & roads would lie with concerned Urban local Body."
   उक्त आदेश के क्रम में आवेदित भूमि में से गुजर रही 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार नो कन्सट्रक्शन जोन रखा जावें तथा इस भाग में न्यूनतम सेफ्टी कोरीडोर के पश्चात् न्यूनतम 9–9 मीटर सडक रखी जावें। उक्त प्रावधानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. आवेदित भूमि के क्षेत्रफल में से कब्जे के बाहर की भूमि के क्षेत्रफल का पट्टा विलेख जारी नहीं किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि की एवज में समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (353/21.05.2024)</u>

विषयः श्री गोपाल पुत्र श्री भोमाराम, श्री लालाराम बैरवा, नाथूलाल बैरवा पुत्र भोमाराम, लोकेश बैरवा, रामदयाल बैरवा एवं शिवराज बैरवा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा वर्तमान आवेदक मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव को बेचान किया गया जिसके द्वारा ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 455 रकबा 0.23 हैक्ट. में से 0.1632 हैक्ट.ख.नं. 456 रकबा 0.31 हैक्ट.मे से 0.1136 हैक्ट. ख.नं. 457 रकबा 0.69 हैक्ट में से 0.4820 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.7587 हैक्ट. पर आवासीय प्रयोजनार्थ योजना "दा सीतारामपुरा विंग" अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं
1.	आवेदक का नाम		श्री गोपाल पुत्र श्री भोमाराम, श्री लालाराम बैरवा, नाथूलाल बैरवा पुत्र भोमाराम, लोकेश बैरवा, रामदयाल बैरवा एवं शिवराज बैरवा पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा वर्तमान आवेदक मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव को बेचान किया गया।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 455 रकबा 0.23 हैक्ट. में से 0.1632 हैक्ट.ख.नं. 456 रकबा 0.31 हैक्ट.मे से 0.1136 हैक्ट. ख.नं. 457 रकबा 0.69 हैक्ट में से 0.4820 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.7587 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	–
			455	0.23 हैक्ट. में से 0.1632 हैक्ट	चाही–2, जाव–2	
			456	0.31 हैक्ट.मे से 0.1136 हैक्ट.		
			457	0.69 हैक्ट में से 0.4820 हैक्ट.		
			कुल किता 03	कुल रकबा 0.7587 हैक्ट.		
		90ए के	698/455	0.1632	आवासीय	–

RajKaj Ref

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

		पश्चात्	700 / 456	0.1136	प्रयोजनार्थ	
			702 / 457	0.4820		
			कुल किता 03	कुल रकबा 0.7587 हैक्ट.		

12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम–सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 455 रकबा 0.23 हैक्ट. में से 0.1632 हैक्ट.ख.नं. 456 रकबा 0.31 हैक्ट.मे से 0.1136 हैक्ट. ख.नं. 457 रकबा 0.69 हैक्ट में से 0.4820 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.7587 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90–ए आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023&24/102982 दिनांक 07.02.2024 को श्री गोपाल पुत्र श्री भोमाराम, श्री लालाराम बैरवा, नाथूलाल बैरवा पुत्र भोमाराम, लोकेश बैरवा, रामदयाल बैरवा एवं शिवराज बैरवा के पक्ष में पारित किया गया है।	–
13.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
14.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
15.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	.
16.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	आवासीय योजना ले–आउट	–
17.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	आवासीय योजना ले–आउट	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
18.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
21.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	–	
22.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि किसी भी जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
23.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड	–

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	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 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			
27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत सीतारामपुरा विस्तार मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तावित सडक मौके पर निर्मित है अथवा नही के संबंध में टिप्पणी नही की गयी है।	–
28.	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			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पृ.सं. 54/सी पर संलग्न सर्वे मानचित्र जोन के अधिकारियों द्वारा प्रमाणित नही है। जोन की जेडएलसी एवं चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार प्रश्नगत भूमि जविप्रा अनुमोदित योजना "रियासत सीतारामपुरा विस्तार" के दक्षिणी दिशा से लगती हुई स्थित है।	–
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
34.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (90/सी)**		

Sr. No.	AREA IN (SQ. MTR.)	LAND USED	(%)
1.	RESIDENTIAL	4539.26	59.83
2.	INFORMAL	151.77	02.00
TOTAL (1 TO 2)		4691.03	61.83
3.	PARK	406.76	05.36
4.	SWM	50.23	0.66
5.	MOBILE TOWAR	10.02	0.13
6.	P.U.	10.48	0.14
7.	ROAD	2418.48	31.88
TOTAL (3 TO 7)		2895.97	38.17
APPLIED AREA		**7587.97**	**100.00**
GRAND TOTAL		**0.7587 HECT.**	

35.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
38.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नही चाही गई है।	
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
40.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 47/एन PUC No. 02/C पर की गई है।		

41\. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव :–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम–सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 455 रकबा 0.23 हैक्ट. में से 0.1632 हैक्ट. ख.नं. 456 रकबा 0.31 हैक्ट.मे से 0.1136 हैक्ट. ख.नं. 457 रकबा 0.69 हैक्ट में से 0.4820 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.7587 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90–ए आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023&24/102982 दिनांक 07.02.2024 को श्री गोपाल पुत्र श्री भोमाराम, श्री लालाराम बैरवा, नाथूलाल बैरवा पुत्र भोमाराम, लोकेश बैरवा, रामदयाल बैरवा एवं शिवराज बैरवा के पक्ष में पारित किया गया है। उक्त आवेदको ने दिनांक 17.02.2024 को पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा आवेदक मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव को बेचान किया गया। वर्तमान में मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लि. जरियें अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव द्वारा ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। जिसकों समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड 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 क्रमांक 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।"***

   जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट (पैरा संख्या 57/एन) अनुसार प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम–सीतारामपुरा की मूल आबादी खसरा संख्या 339 रकबा 1.69 हैक्टे. की 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने का उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना को जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत सीतारामपुरा विस्तार की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मौके पर निर्मित है या नही के संबध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त सडक मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना के उत्तर में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना रियासत सीतारामपुरा विस्तार की 7.5 मीटर की सडक स्थित है। उक्त 7.5 मीटर सडक में प्रार्थी द्वारा स्वंय की भूमि में से उक्त 1.5 गहराई की भूमि को सडक में प्रस्तावित करते हुए उक्त 7.5 मीटर सडक को 9 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावित किया गया है। जिस पर प्रस्तावित योजना के भूखण्ड संख्या 4, 5, 6, S.W.M. व फूटकर व्यावसायिक स्थित है। उक्त 9 मीटर प्रस्तावित सडक हेतु समिति द्वारा मान्य किये जाने का निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहा विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में उत्तरी छोर पर 12 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुये उक्त सडक कों पूर्वी दिशा की ओर घुमा दिया गया है। नियोजन की दृष्टि से उक्त सडक कों योजना में दक्षिणी छोर तक 12 मीटर प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त संशोधन को मान्य किये जाने की स्थिति में संशोधित मानचित्र [illegible] निदेशक आयोजना से करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref 7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

	7. 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 को पृथक से सक्षम समिति द्वारा अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा समिति को अवगत की प्रकरण में ग्राम–सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 455 रकबा 0.23 हैक्ट. में से 0.1632 हैक्ट. ख.नं. 456 रकबा 0.31 हैक्ट.मे से 0.1136 हैक्ट. ख.नं. 457 रकबा 0.69 हैक्ट में से 0.4820 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.7587 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90–ए आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023&24/102982 दिनांक 07.02.2024 को श्री गोपाल पुत्र श्री भोमाराम, श्री लालाराम बैरवा, नाथूलाल बैरवा पुत्र भोमाराम, लोकेश बैरवा, रामदयाल बैरवा एवं शिवराज बैरवा के पक्ष में पारित किया गया है। उक्त आवेदको ने दिनांक 17.02.2024 को पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा आवेदक मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव को बेचान किया गया। वर्तमान में मैसर्स गोकुल कृपा कॉलोनाईजर्स एण्ड डवलपर्स प्राईवेट लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री लोकेश यादव द्वारा ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम–सीतारामपुरा की मूल आबादी खसरा संख्या 339 रकबा 1.69 हैक्टे. की 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित जिसमें नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 व दिनांक 22.08.2023 के अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट की आवासीय योजना अनुमोदित की जा सकती है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दा सीतारामपुरा विंग" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रस्तावित योजना की भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत सीतारामपुरा विस्तार की 12 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक का मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही कि जाना जावें।
2. प्रस्तावित योजना में उत्तरी छोर में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को नियोजन की दृष्टि से योजना में दक्षिणी छोर तक 12 मीटर प्रस्तावित किया जावें। उक्त संशोधन का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही प्रश्नगत के मानचित्र जारी किये जावें।
3. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जावे।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यूओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जावें।
5. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण के 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 जावे। 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।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करने हेतु।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।

RajKaj Ref
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved

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 8. 11 व 12, 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
7426085

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.05.23 09:48:52 IST
Reason: Approved