जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 358वीं बैठक दिनांक 04.07.2024 मध्यान्ह 11.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ.प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
5. 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 गुलाब चन्द, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती निहारीका शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दिग्गज चांगल, उपायुक्त जोन– 12 व 13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री सुनिल शर्मा–1, उपायुक्त जोन–पी.आर.एन–दक्षिण–II, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री लोकेन्द्र सिंह मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री दिप्ती बवणात, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
12. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
14. श्रीमती स्नेहा सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–पी.आर.एन–दक्षिण–II, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (358 / 04.07.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 357वीं बैठक दिनांक 25.06.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:–
समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 357वीं बैठक दिनांक 25.06.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (358 / 04.07.2024)

विषय : ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 204/1, 205/1, 208 व 209 में स्थित ग्रुप हाउसिंग के उपविभाजित भूखण्ड (पार्ट बी) क्षेत्रफल 5331.63 वर्ग गज का पुनः उपविभाजन करने बाबत।	**जोन–08**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :–

1. एप्पल लग्जूरिया जरिये पार्टनर श्री नवीन कुमार सिंघल पुत्र श्री मोहन स्वरूप सिंघल, रविकेश बंसल पुत्र श्री मुरारीलाल बंसल एवं श्री संदीप गोयल पुत्र श्री सुरेश चन्द गोयल द्वारा ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत कर ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 204/1, 205/1, 208 व 209 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पार्ट बी क्षेत्रफल 5331.63 वर्ग गज का 2 भूखण्डों में उपविभाजन करने हेतु निवेदन किया गया है। श्री रामरतन धनोपिया पुत्र श्री मोतीलाल धनोपिया, श्री राम धनोपिया पुत्र श्री रामरतन धनोपिया, श्रीमती रामस्वरूपी देवी पत्नी श्री कुंज बिहारी, कुमारी युक्ति चौधरी पुत्री श्री विद्याधर सिंह, श्रीमती सरिता चौधरी पत्नी श्री विद्याधर सिंह, श्रीमती अनिता देवी पत्नी श्री तीर्थनारायण, श्रीमती गोपी देवी पत्नी श्री हरिकृष्ण चौधरी, कोमल डवलपर्स प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री अर्जुन चौधरी व श्री रामचन्द्र अग्रवाल पुत्र श्री बद्रीनारायण के नाम से क्रमांक 7106 दिनांक 13.09.2023 को जारी की गई थी। तत्पश्चात इनके द्वारा उक्त भूखण्ड जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से एप्पल लग्जूरिया जरिये पार्टनर श्री नवीन कुमार सिंघल पुत्र श्री मोहन स्वरूप सिंघल, रविकेश बंसल पुत्र श्री मुरारीलाल बंसल एवं श्री संदीप गोयल पुत्र श्री सुरेश चन्द गोयल को बेचान कर दिया गया। इनके द्वारा नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदन करने पर कार्यालय द्वारा दिनांक 15.03.2024 को नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
2. मौका रिपोर्ट : कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है।

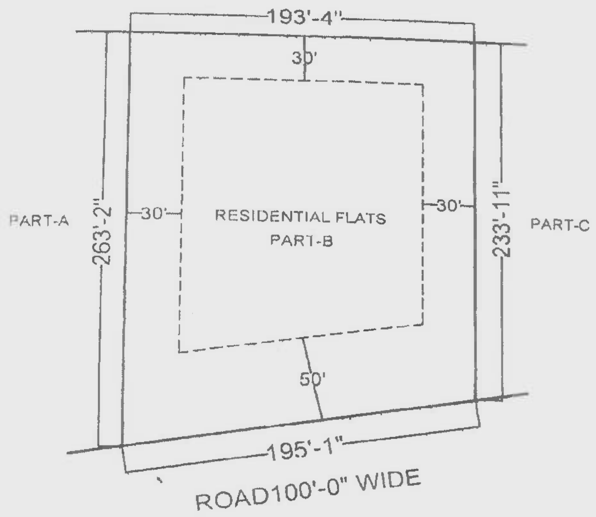
Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

3. लेखा स्वामित्व की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड के पेटे बकाया राशि शून्य है।

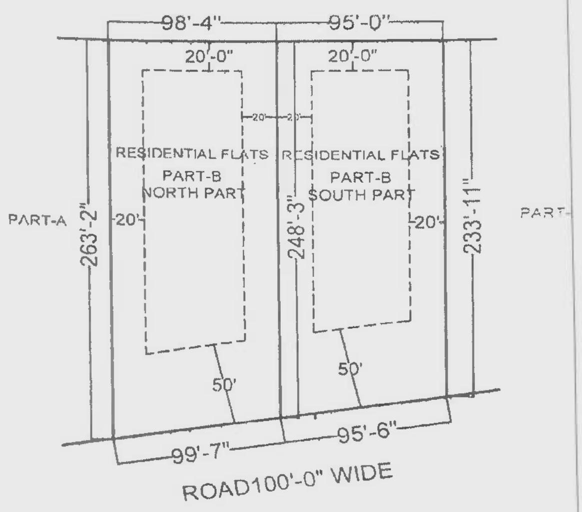
4. अनुमोदित मानचित्र अनुसार व उपविभाजित भूखण्डों की स्थिति :–

5.

मूल भूखण्ड



उपविभाजित भूखण्ड



प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों पर क्षेत्रफल विश्लेषण के अनुसार निम्नलिखित सेटबैक अंकित है :–

पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार सैटबैक	उपविभाजन प्लान अनुसार भूखण्डों के प्रस्तावित सैटबैक	
मूल ग्रुप हाउसिंग के उपविभाजित भूखण्ड क्षेत्रफल 5331.63 (वर्ग गज)	भू.स. बी (north part) क्षेत्रफल 2787.02 व.ग	भू.स. बी(south part) क्षेत्रफल 2544.61 वर्ग गज
अग्र 50'फीट साईड–1 30'फीट साईड–2 30'फीट पार्श्व 30'फीट	50'फीट 20'फीट 20'फीट 20'फीट	50'फीट 20'फीट 20'फीट 20'फीट

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत विचाराणीय बिन्दु :–</u>

- नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–3 दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विनियम 5.4(4)(ii)(ख) "न्यूनतम अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होगें। पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों के अनुमोदित अग्र सैटबेक को मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार अनुमोदित भवन रेखा का आधार नहीं माना जावेगा। वर्तमान में लागू भवन विनियम–2020 से पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों के पूर्व में निर्धारित अग्र सेटबैक का पुनर्निर्धारण वर्तमान में लागू भवन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा। जोकि मूल योजना में उस भूखण्ड की लाईन में निर्धारित सैटबेक अथवा भवन विनियम–2020 की बिन्दु संख्या 10.7 की तालिका 4.1 में सडक की चौडाई के आधार पर निर्धारित सैटबेक से कम नहीं होगा। ऐसे प्रकरण जिनमें भवन विनियम–2020 लागू होने के उपरान्त सैटबेक का निर्धारण किया गया है उक्त प्रावधान के अनुरूप अग्र सैटबेक का पुनर्निर्धारण किया जाकर संशोधित साईट प्लान जारी किया जा सकेगा। अन्य सैटबेक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगें।"
- प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
- उपविभाजित भूखण्ड पर भवन निर्माण किये जाने पर समस्त सेटबैक का निर्धारण भवन विनियम 2020 की तालिका 4.2 (अथवा प्रचलित भवन विनियम) के तहत भवन की प्रस्तावित उंचाई के अनुरूप रखे जाने अनिवार्य होगें। उक्त प्रावधान की पालना किया जाना प्रस्तावित है।
- जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार तथा पैरा 186/एन पर बीपीसी (बीपी) की रिपोर्ट अनुसार प्रस्ताव भूखण्ड के ...

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

मानचित्र बीपीसी (बीपी) प्रकोष्ठ द्वारा अनुमोदित नहीं किये गये है।

- राजस्थान सरकार, नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 31.08.2021 तथा भवन विनियम 2020 के अनुसार उपविभाजन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
- प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण राज्य सरकार को भी स्वीकृति हेतु भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

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

1. एप्पल लग्जूरिया जरिये पार्टनर श्री नवीन कुमार सिंघल पुत्र श्री मोहन स्वरूप सिंघल, रविकेश बंसल पुत्र श्री मुरारीलाल बंसल एवं श्री संदीप गोयल पुत्र श्री सुरेश चन्द गोयल द्वारा ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत कर ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 204/1, 205/1, 208 व 209 में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पार्ट बी क्षेत्रफल 5331.63 वर्ग गज का 2 भूखण्डों में उपविभाजन करने हेतु निवेदन किया गया है। श्री रामरतन धनोपिया पुत्र श्री मोतीलाल धनोपिया, श्री राम धनोपिया पुत्र श्री रामरतन धनोपिया, श्रीमती रामस्वरूपी देवी पत्नी श्री कुंज बिहारी, कुमारी युक्ति चौधरी पुत्री श्री विद्याधर सिंह, श्रीमती सरिता चौधरी पत्नी श्री विद्याधर सिंह, श्रीमती अनिता देवी पत्नी श्री तीर्थनारायण, श्रीमती गोपी देवी पत्नी श्री हरिकृष्ण चौधरी, कोमल डवलपर्स प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री अर्जुन चौधरी व श्री रामचन्द्र अग्रवाल पुत्र श्री बद्रीनारायण के नाम से क्रमांक 7106 दिनांक 13.09.2023 को जारी की गई थी। तत्पश्चात इनके द्वारा उक्त भूखण्ड जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से एप्पल लग्जूरिया जरिये पार्टनर श्री नवीन कुमार सिंघल पुत्र श्री मोहन स्वरूप सिंघल, रविकेश बंसल पुत्र श्री मुरारीलाल बंसल एवं श्री संदीप गोयल पुत्र श्री सुरेश चन्द गोयल को बेचान कर दिया गया। इनके द्वारा नाम हस्तान्तरण हेतु आवेदन करने पर कार्यालय द्वारा दिनांक 15.03.2024 को नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 6 विनियम 10.7(v) : यदि तालिका 1 के बिन्दु संख्या 1(i) से (ix) में शामिल आवासीय/व्यावसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सैटबेक्स के कारण न्यूनतम 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबैक को छोडकर अन्य सेटबैक्स में शिथिलता दी जा सकेगी।

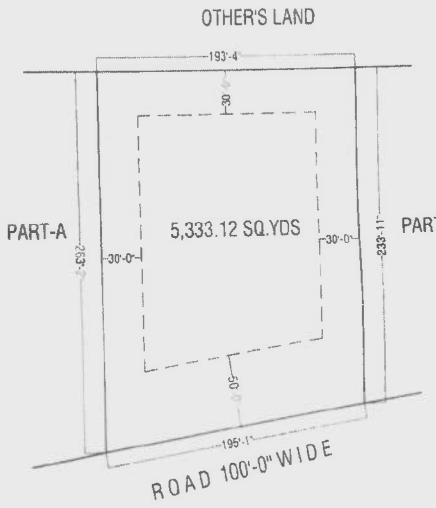
   उपरोक्त के क्रम में तीन विकल्प प्रस्तुत किये गये हैः–

   विकल्प 1 मूल भूखण्ड की लीजडीड अनुसार उपविभाजित भूखण्डों के चारों तरफ 30 फीट सैटबेक रखते हुए उपविभाजित भूखण्डों के मध्य मे भी 30 फीट सैटबेक रखा जाना प्रस्तावित है।

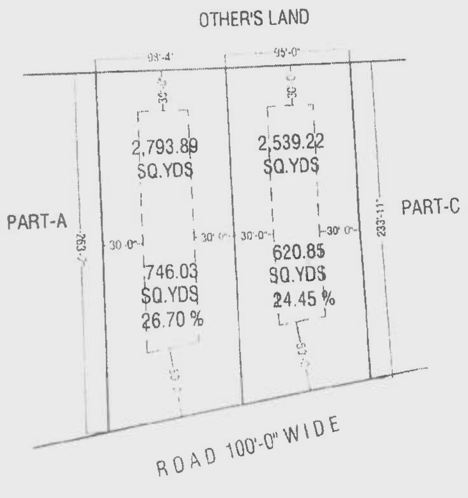
   विकल्प 2 मूल भूखण्ड की लीजडीड अनुसार उपविभाजित भूखण्डों के चारों तरफ 30 फीट सैटबेक रखते हुए भूखण्डों के क्षेत्रफल अनुसार मध्य में 20 फीट सैटबेक रखा जाना प्रस्तावित है।

   विकल्प 3 मूल भूखण्ड की लीजडीड अनुसार उपविभाजित भूखण्डों के सामने एवं पीछे 30 फीट सैटबेक रखते हुए बाकी पार्श्व 1, पार्श्व 2 एवं मध्य में 20 फीट सैटबेक रखा जाना प्रस्तावित है।

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

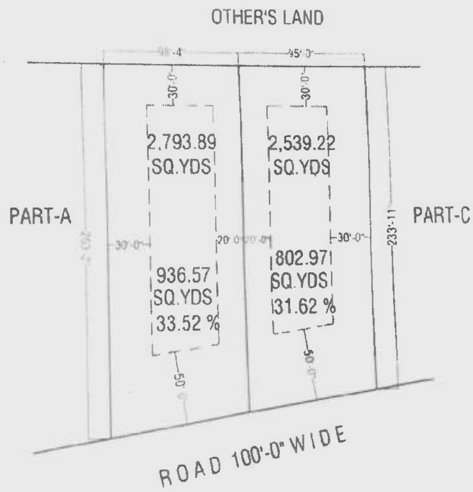


मूल भूखण्ड

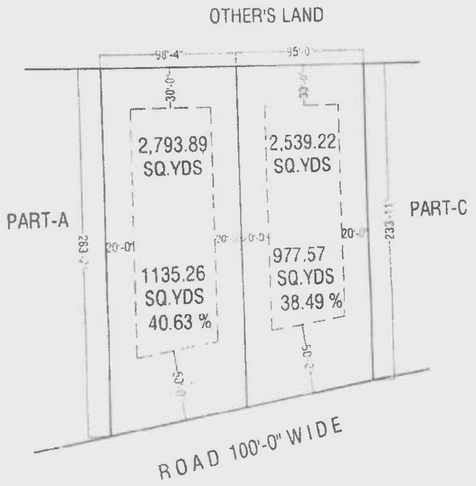


विकल्प 1

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889



विकल्प 2



विकल्प 3

3. उपविभाजित भूखण्ड पर अन्य प्रावधान भवन विनियम के अनुसार मान्य होगें जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर स्थित है। पूर्व में इस सडक पर फ्रन्टेज चार्जेज लिये गये है अथवा नही के संबंध में कोई दस्तावेज संलग्न नही है। किन्तु पूर्व में मूल भूखण्ड के उपविभाजन हेतु संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज देय होना अंकित है। यदि पूर्व में फ्रन्टेज चार्जेज नही लिये गये है तो उक्त की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। इसके अलावा भूखण्ड के पश्चिमी भाग का पूर्व में भी उपविभाजन की कार्यवाही की गई है। उक्त भूमि पर भी फ्रन्टेज चार्जेज देय होगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं 13.04.2023 के बिन्दु सं. 05 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों का उपविभाजन किये जाने पर भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग का ना होते हुए फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित होता है, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर होता है। उक्त स्थिति में यदि आवेदक द्वारा पूर्व में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु समतुल्य राशि दी गई है तो उक्त राशि को पुनः आवेदक को नही दी जावेगी एवं न्यूनतम 2 प्रतिशत भूमि उक्त उपविभाजित भूमि पर जीएसएस, पानी की टंकी आदि हेतु प्रस्तावित की जानी होंगी। उक्त के अतिरिक्त 15 प्रतिशत भूमि हरित क्षेत्र हेतु भूमि के सीमा में प्रस्तावित किया जाना होगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के समय किया जाना प्रस्तावित है। उक्त प्रावधान का उपविभाजित भूखण्ड के मानचित्र पर अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार देय है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु संख्या 01 व 03 से 08 को मान्य करते हुये, ग्रुप हाउसिंग के मूल भूखण्ड के उपविभाजित भूखण्ड (पार्ट बी) क्षेत्रफल 5331.63 वर्ग गज का पुनः उपविभाजन निम्नलिखित शर्तों के साथ करते हुए उपविभाजित मानचित्र का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टे को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में यदि मूल भूखण्ड अथवा उपविभाजित भूखण्ड (पार्ट बी) क्षेत्रफल 5331.63 वर्ग गज पर फ्रन्टेज चार्जेज नही लिये गये है, उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि पर फ्रन्टेज चार्जेज लेने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। आवेदक के स्वामित्व की अन्य भूमि जो कि मूल भूखण्ड का भाग है**

Signature valid
Digitally signed by Pradoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref
8735889

(पार्ट–ए) एवं जिसमें पूर्व में उपविभाजन की कार्यवाही की जा चुकी है पर भी फन्टेज चार्जेज लिया जाना जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से उप विभाजन शुल्क लिया जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्ड 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में उपविभाजन हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति ली जावें। 5. प्रश्नगत भूमि के उपविभाजित भूखण्डों पर अग्र सैटबेक 50 फीट एवं अन्य सभी ओर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 10.08.2023 के क्रम में 20 फीट रखा जावें। 6. पूर्व में जारी पट्टों हेतु कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि बकाया नहीं होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–03 (358/04.07.2024)

विषयः– आरजीवी इनोवेशन प्रा0लि0 जरिये निदेशक श्री गौरव कुमार बरडिया द्वारा ग्राम चक गैटोर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 424, 425, 427/2 कुल किता 3 रकबा 0.79 हैक्टेयर (7900 व.मी.) के जारी आवासीय एकल पट्टा का उपविभाजन करते हुये निजी खातेदारी योजना "बरसाना सिटी" का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	जोन–09

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		आरजीवी इनोवेशन प्रा0लि0 जरिये निदेशक श्री गौरव कुमार बरडिया।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम चक गैटोर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 424, 425, 427/2 कुल किता 3 रकबा 0.79 हैक्टेयर (7900 व.मी.)			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			424	0.1200	बारानी ए	
			425	0.2900	बारानी ए	
			427/2	0.3800	बारानी ए	
			किता 3	0.79 हैक्ट.		
			424	0.1200	गै.मु.	–
			425	0.2900		
			427/2	0.3800		
			किता 3	0.79 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम चक गैटोर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 424, 425, 427/2 कुल किता 3 रकबा 0.79 हैक्टेयर (7900 व.मी.) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90बी का आदेश दिनांक 27.04.2004 को पारित किया गया।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		**आवासीय योजना**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			–

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु

Signature valid
Digitally signed by Praboon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–02 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–02 की 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है तथा एक टीनशैड स्ट्रक्चर निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 230/सी)		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर मे)	प्रतिशत
1	आवासीय	4385.60	55.51
2	खुदरा व्यावसायिक	235.05	02.98
ए	**कुल 1 + 2**	**4620.65**	**58.49**
3	पार्क	395.00	05.00
4	एस.डब्ल्यू.एम + मोबाईल टॉवर	60.00	00.75
5	जेडडीपी रोड	757.73	09.60
6	सड़क	2066.62	26.16
बी	**कुल 3+4+5+6**	**3279.41**	**41.51**
	योजना का क्षेत्रफल ए + बी	**7900.00**	**100**

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>**–पत्रावली के पैरा 343/एन पर की गई है।		

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

1. आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में जारी पट्टे पर आदेश दिनांक 31.08.2021 के क्रम में उपविभाजन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया जा रहा है, किन्तु आवेदक द्वारा पट्टे की भूमि नही प्रस्तावित करते हुए प्रस्तावित योजना को खसरें अनुसार प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा पूर्व में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक हेतु समर्पित भूमि को भी योजना का भाग मानते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पट्टे अनुसार भूमि का उपविभाजन किया जाना प्रस्तावित है अथवा खसरें अनुसार अथवा मौका स्थिति अनुसार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व निरस्त की गई 60 फीट सैक्टर रोड की भूमि को योजना में जोडते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में पट्टा जारी है, जिसमें उक्त भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई गई है। अतः निःशुल्क समर्पित सडक हेतु भूमि को योजना में पुनः सम्मिलित किये जाने के संबंध समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना में आवेदक द्वारा खसरें की भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। जिसमें पट्टे की भूमि के पश्चात् आवेदक द्वारा कुछ भूमि पर कोई उपयोग प्रस्तावित नही किया गया है एवं कुछ भूमि पर विभिन्न उपयोग प्रस्तावित किये गये है। उक्त के अतिरिक्त पट्टे में अंकित जोनल विकास योजना की सडक पर पार्क की भूमि प्रस्तावित की गई है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि हेतु जारी लीजडीड पूर्व वर्ष–2007 में जारी है। उक्त पट्टे में अंकित 60 फीट सैक्टर रोड एवं जोनल विकास योजना में अंकित 60 फीट रोड में आंशिक भिन्नता है। मौका स्थिति अनुसार उक्त सडक निर्मित नही है। अतः उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार अथवा मौका अनुसार रखा जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 290वीं बैठक दिनांक 15.04.2024 मे प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा लिये गये निर्णयानुसार खसरा नम्बर 424, 425, 427/2 ग्राम चक गैटोर, जयपुर के बीपीसी–बीपी की 57वीं बैठक दिनांक 27.02.07 मे अनुमोदित तथा दिनांक 06.07.07 को जारी भवन मानचित्रों को एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्रों का बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा निरस्त किया जा चुका है एवं सभी बकाया राशि भी जमा की जा चुकी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के खसरें पर योजना प्रस्तुत की गई है किन्तु मूल खसरें का एक भाग पर कोई उपयोग प्रस्तावित नहीं है। मौके पर खसरें में अतिरिक्त भूमि उपलब्ध होना अंकित है। अतः अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व मे जविप्रा द्वारा जारी मूल पट्टा समर्पित करवाया [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
8735889

	किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रार्थी से उपविभाजन शुल्क एवं 18 मीटर सैक्टर रोड पर समिति द्वारा निर्णय लिये जाने पर संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टा प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सड़क के आधार से जारी की गई है। वर्तमान में मौके पर उक्त सडक निर्मित नही है एवं प्रश्नगत भूमि को गैर अनुमोदित योजना की सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पूर्व जारी एकल पट्टे के मापों के अनुरूप नही है। प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में विद्यमान नाले एवं भूमि के मध्य की दूरी के संबंध में भी स्पष्ट उल्लेख नही है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि को नियमानुसार विद्यमान सडक उपलब्ध नही होने, एवं प्रस्तावित योजना पूर्व जारी एकल पट्टे के मापों के अनुरूप नही होने के क्रम में जोन उपायुक्त को निम्नानुसार सूचना प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि को नियमानुसार मौके पर पहुँच मार्ग किस अनुमोदित सडक से प्राप्त हो रही है, के संबंध में रिपोर्ट।**
2. **प्रश्नगत भूमि के पूर्व जारी पट्टे के क्षेत्रफल व माप के अनुसार ही योजना मानचित्र प्रस्तुत किया जावे, जिसमें जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अथवा कमिटमेंट के अनुसार अंकित हो।**
3. **प्रश्नगत भूमि एवं पूर्वी दिशा में संचालित नाले के मध्य की दूरी।**

उपरोक्त अनुसार प्रकरण में विधिक रूप से स्पष्ट पहुँच मार्ग उपलब्ध होने एवं उक्त की पूर्ति उपरान्त प्रकरण को बैठक में रखा जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–04 (358/04.07.2024)</u>

विषयः– **आवेदक श्री संजय छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल छाबड़ा एवं श्री संदीप छाबडा पुत्र श्री मोतीलाल छाबड़ा, जाति जैन, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता राकेश कुमार जैन निवासी प्लॉट नं. बी–9, विवेकानन्द मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर की ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 42, 43, 44/1, 45/1, 1042/45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 118, 119 कुल किता 27 कुल रकबा 10.355 हैक्ट भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनांक 28.03.13 को के पक्ष में जारी किया गया था। आवेदनकर्ता द्वारा निजी खातेदारी की जविप्रा से अनुमोदित आवासीय योजना मोती सन्स टॉउनशिप के अनुमोदित ले–आउट प्लान में संशोधन करने हेतु**	जोन–11

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1 **90एः–** आवेदित भूमि ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 42, 43, 44/1, 45/1, 1042/45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 118, 119 कुल किता 27 कुल रकबा 10.355 हैक्ट भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनांक 28.03.13 किया गया है। (संलग्न प्रति पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Praroon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

47–48 / सी)

2 **नामान्तरण / वर्तमान स्वामित्वः–** आवेदित भूमि ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 42, 43, 44 / 1, 45 / 1, 1042 / 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 118, 119 कुल किता 27 कुल रकबा 10.355 हैक्ट भूमि का 90ए आवासीय हेतु आदेश दिनांक 28.03.13 जिसका तहसीलदार सांगानेर के द्वारा दिनांक 08.04.2013 को नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है। (पृष्ठ सं. 54 से 57 / सी)

3 उक्त भूमि पर सृजित योजना **मोती सन्स टॉउनशिप** का मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय श्रीमान आयुक्त महोदय जविप्रा द्वारा दिनांक 19.09.2013 को लिया जा चुका है। (पैरा 71 / एन)

4 नवीन आवेदित प्रस्तावित योजना मोती सन्स टॉउनशिप–प्रथम के उत्तर दिशा में डेन्टल कॉलेज, दक्षिण दिशा में अनुमोदित योजना यूनिक सिटी, पूर्व दिशा में अनुमोदित योजना मोती सन्सं टॉउनिशप तथा पश्चिमी दिशा में अन्य खातेदारी भूमि स्थित है। जिसकी 90ए की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। अतः नवीन प्रस्तावित योजना के चारो तरफ 12 मीटर सड़क उपलब्ध नही होने के कारण अनुमोदित योजना मोती सन्स टॉउनशिप में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधन चाहा गया है। (पृष्ठ सं.201 / सी)

5 अनुमोदित योजना मोती सन्स एंव नवीन योजना मोती सन्स टॉउनशिप–प्रथम के खातेदार एंव विकासकर्ता एक ही होने के कारण नवीन योजना को अनुमोदित योजना मोती सन्स टॉउनशिप की 9 मीटर सड़क को निरन्तरता में प्रस्तावित करने से सड़क द्वारा पहुच मार्ग उपलब्ध होता है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 22.11.2016 अनुसार प्रस्तावित योजना को 12 मीटर चौड़ा पहुच मार्ग उपलब्ध ना होने की स्थिती में 9 मीटर सड़क मार्गधिकार से पहुंच मार्ग उपलब्ध कराया जा सकता है।

6 आवेदक द्वारा उक्त योजना में संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 94 क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर की लीजडीड संदीप छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल छाबड़ा को इस कार्यालय के लीजडीड क्रमांक 2728 दिनांक 17.07.2014 को जारी की गई थी। उक्त लीजडीड को संशोधित योजना मानिचत्र में 9 मीटर सड़क से पहुच मार्ग हेतु दिनांक 31.07.2023 को मूल लीजडीड समर्पित कर दी गई है। किन्तु यह लेख है कि आवेदक द्वारा पूर्व में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भूखण्ड संख्या 94 को सड़क भाग में दर्शाये जाने हेतु लीजडीड व साईट प्लान के समर्पण हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया जा चुका है तथा पुनः दिनांक 16.05.2024 पुनः प्रार्थना पत्र में समर्पण के संबंध में उल्लेख किया गया है। (पृष्ठ संख्या 201–202 / सी)

7 आवेदित नवीन प्रस्तावित योजना **मोती सन्स टॉउनशिप–प्रथम** से लगती हुई योजना है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एंव संलग्न प्रस्तावित संशोधित योजना मानिचत्र अनुसार नव सृजित आवासीय योजना मोती सन्स टॉउनिशप प्रथम को पहुंच मार्ग हेतु मोती सन्स टॉउनशिप से 9 मीटर सड़क उपलब्ध कराने हेतु योजना के में भूखण्ड संख्या 94 के क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर को सड़क में दर्शाये जाने बाबत नियमानुसार संशोधन चाहा गया है। **मोती सन्स टॉउनिशप** के योजना मानिचत्र में उक्त संशोधन के अतिरिक्त सम्पूर्ण योजना को यथावत रखा गया है।

8 **<u>मौका रिपोर्ट</u> :–** राजकाज के पैरा 59 / एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या 94 पर मकान निर्मित ना किया जाकर मौके पर ग्रेवल सड़क का निर्माण किया गया है।

9 **क्षेत्रफल का विश्लेषणः–207** / सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानिचत्र का गणना शीट संलग्न कर संशोधित प्रस्तावित योजना मानचित्र पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्र. सं.	भू–उपयोग		अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल गणना व.मी.			प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र क्षेत्रफल गणना व.मी.		
			क्षेत्रफल	प्रतिशत		क्षेत्रफल	प्रतिशत	
1.	आवासीय	भूखण्ड	22125.06	21.39	45.50	21996.80 आवासीय का कम क्षेत्रफल होने पर परिवर्तन	21.26	45.27
		ग्रुप हॉउसिंग	23512.67	22.73		23512.67	22.73	
		ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई. जी	1320.57	1.28		1320.57	1.28	
2.	व्यवसायिक	फुटकर	252.00	0.24	5.75	252.00	0.24	5.75
		व्यवसायिक (होटल)	5702.77	5.51		5702.77	5.51	
3.	सड़क		25255.39	–	24.42	25883.65 सड़क का बढा हुआ परिवर्तन क्षेत्रफल	–	24.55
4.	सुविधा क्षेत्र व पार्क एंव ग्रीन बैल्ट	सुविधा क्षेत्र	10411.51	10.06	24.43	10411.51	10.06	24.43
		पार्क	10378.36	10.03		10378.36	10.03	
		ग्रीन बैल्ट	4491.52	4.34		4491.52	4.34	

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

	कुल योग	1,03,450.00		100.00	1,03,450.00		100.00

जोन के प्रस्तावः—

i. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर प्लान 2025 में यू—2 दर्शित है। दिनांक 19.09.2013 को आवासीय प्रयोजनार्थ योजना अनुमोदित है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधन चाहा गया है। जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

ii. प्रकरण में अनुमोदित योजना के संशोधन हेतु सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन राज्य स्तरीय समाचार पत्र में किया जा चुका है। प्रकाशित सार्वजनिक सूचना के संबध में किसी प्रकार की काई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। (प्रति पृष्ठ संख्या 206 / सी पर संलग्न है) अतः उपरोक्तानुसार मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।

iii. आवेदित भूमि **मोती सन्स टॉउनशिप** से लगती हुई योजना मोती सन्स टॉउनशिप—प्रथम को पहुंच मार्ग उपलब्ध कराने हेतु भूखण्ड संख्या 94 क्षेत्रफल 123.76 वर्गमीटर को सड़क में दर्शाया जाकर **मोती सन्स टॉउनशिप** के योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।

iv. अनुमोदित योजना **मोती सन्स टॉउनशिप** में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 94 के स्थान पर सड़क दर्शाया जाना प्रस्तावित है।

v. योजना में आन्तरिक विकास पेटे रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त करा लिया गया है। प्रति पृष्ठ संख्या 204 / सी)

vi. अनुमोदित योजना मानचित्र में संशोधन हेतु नियमानुसार मानचित्र संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

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

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

जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित योजना के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित योजना को पहुॅच देने हेतु योजना में संशोधन चाहा गया है, ताकि योजना को पहुॅच उपलब्ध हो सके। दोनो योजनाओं के विकासकर्ता एक ही होने के क्रम में प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 94 को सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए साथ लगती हुई प्रस्तावित योजना को जविप्रा के स्वामित्व की खसरा नं. 122 किस्म गै.मु.रास्ते की भूमि के साथ सम्मिलित करते हुए 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त संशोधन के प्रस्ताव जोन द्वारा बीपीसी एलपी बैठक में रखे जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।

प्रश्नगत योजना के साथ लगती हुई योजना की धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है।

प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित संशोधन के क्रम में भूखण्ड सं. 95 कोने का भूखण्ड प्रस्तावित होता है एवं योजना में उक्त भूखण्ड पर अग्र एवं पार्श्व सैटबेक अंकित है। प्रस्तावित संशोधन के क्रम में उक्त भूखण्ड प्रस्तावित सडक की ओर भी सैटबेक प्रस्तावित होंगे। जिसके संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा भूखण्ड सं. 95 के बेचान एवं बेचान की स्थिति में आवेदक की सहमति भी प्रस्तुत नही की गई है। जोन द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर पहुॅच योजना की 9 मीटर से की गई है। उक्त 12 मीटर के भाग में जविप्रा की खसरा नं. 122 किस्म गै.मु.रास्ते की भूमि सम्मिलित की गई है। उक्त 12 मीटर सडक की चौडाई गै.मु.रास्ते की भूमि जोडने से अधिक हो रही है एवं भूखण्ड सं. 93 एकेले सडक के भाग में प्रस्तावित हो रहा है। उक्त भूखण्ड पर भी सडक अनुसार पीछे के सैटबेक में संशोधन हो रहा है। उक्त के संबंध में भी जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उपरोक्त सभी बिन्दुओं 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 आवेदक के स्वामित्व एवं प्रश्नगत योजना के पश्चिमी दिशा से लगती हुई प्रस्तावित योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार" को पहुॅच उपलब्ध करवाये जाने हेतु प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 94 जिसकी लीजडीड विकासकर्ता के नाम से जारी है, को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित कराते हुए योजना में उक्त भूखण्ड के स्थान पर सडक प्रस्तावित करते हुए योजना में संशोधन चाहा गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तुत भूमि के साथ लगती हुई प्रस्तावित योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार" के भूमि का उक्त संशोधन से पूर्व ही धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित योजना एवं प्रश्नगत योजना के मध्य जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 गै.मु. रास्ता स्थित है, जिसकी भूमि को आवेदक द्वारा बिना सक्षम अनुमति के समायोजित करते हुए प्रस्तावित योजना को पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 को आवेदक द्वारा स्वयं की योजना में 12 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा योजना की 9 मीटर सडक को खसरा नं. 122 में सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार" को 12 मीटर पहुॅच दर्शाई गई है।

उपरोक्त सभी तथ्यों के दृष्टिया समिति द्वारा विचार—विमर्श उपरान्त, प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित संशोधन की कार्यवाही से पूर्व निम्न कार्यवाही जोन स्तर से सुनिश्चित करने के उपरान्त ही प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
8735889

प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 की भूमि को स्वयं की भूमि के साथ पहुँच सडक में सम्मिलित करते हुए पहुँच उपलब्ध की गई है। अतः जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 को पहुँच के रूप में लिये जाने के क्रम में उक्त भूमि हेतु आवेदक द्वारा पृथक से आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।

2. उक्त आवेदन के क्रम में जोन द्वारा प्रस्ताव तैयार कर सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा एवं सक्षम समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार कार्यवाही पूर्ण की जावें।

एजेण्डा संख्याः—05 (358 / 04.07.2024)

विषयः— श्री संजय छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल जैन एवं श्री संदीप छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल द्वारा ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 32 रकबा 0.25 हैक्ट में से 0.2065 हैक्ट ख.नं. 33 रकबा 0.24 हैक्ट में से 0.2315 हैक्ट ख.नं. 123 रकबा 0.53 हैक्ट, ख.नं. 124 रकबा 0.49 हैक्ट. ख.नं. 125 रकबा 0.60 हैक्ट किता 5 कुल रकबा 2.058 हैक्ट पर आवासीय योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री संजय छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल जैन एवं श्री संदीप छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 32 रकबा 0.25 हैक्ट में से 0.2065 हैक्ट ख.नं. 33 रकबा 0.24 हैक्ट में से 0.2315 हैक्ट ख.नं. 123 रकबा 0.53 हैक्ट, ख.नं. 124 रकबा 0.49 हैक्ट. ख.नं. 125 रकबा 0.60 हैक्ट किता 5 कुल रकबा 2.058 हैक्ट।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			32	0.2500 हैक्ट में से 0.2065 हैक्ट	चाही—2 जाव—2	
			33	0.24 हैक्ट में से 0.2315 हैक्ट	चाही—2 जाव—2	
			123	0.5300	चाही—2	
			124	0.4900	चाही—2	
			125	0.6000	चाही—2	
			कुल किता 05	कुल रकबा 2.058 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			32 (नवीन खसरा नं 1059/34)	0.2500 हैक्ट में से 0.2065 हैक्ट		
			33 (नवीन खसरा नं 1061/33)	0.2400 हैक्ट में से 0.2315 हैक्ट		
			123	0.5300		
			124	0.4900		
			125	0.6000		
			कुल किता 05	कुल रकबा 2.058 हैक्ट		

Signature valid
Digitally signed by Praboon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

17.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 32 रकबा 0.25 हैक्ट में से 0.2065 हैक्ट ख.नं. 33 रकबा 0.24 हैक्ट में से 0.2315 हैक्ट ख.नं. 123 रकबा 0.53 हैक्ट, ख.नं. 124 रकबा 0.49 हैक्ट. ख.नं. 125 रकबा 0.60 हैक्ट किता 5 कुल रकबा 2.058 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 14.09.2023 को श्री संजय छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल जैन एवं श्री संदीप छाबड़ा पुत्र श्री मोतीलाल के पक्ष में पारित किया गया।	—
18.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
19.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना "मोतीसंस टाउनशिप विस्तार "	—
20.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
21.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
22.	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			
23.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
24.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।	—
25.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड व आंशिक आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है।	—
26.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	—
27.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
28.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
29.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	—

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

30.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08. 2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"	–
31.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अतः उपरोक्त के क्रम आवेदक द्वारा 2.058 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है, जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
32.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गोतीसंस टाउनशिप की 9 मीटर ग्रेवल/बी. टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
33.	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			
34.	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।	–
35.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
36.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
37.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
38.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

39. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (85/सी)**

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	9640.36	46.84
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	910.20	4.42
3.	इन्फार्मल	310.66	1.51
	योग	**10861.22**	**52.77**
4.	पार्क	1030.79	5.00
5.	सुविधा क्षेत्र	2058.28	10.00
6.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.24
7.	मोबाईल टावर	23.09	0.12
8.	योजना सडक	6556.62	31.87
	योग	**9718.78**	**47.23**
	कुल क्षेत्रफल	20580.00	100.00

40.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्ले ाण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
41.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
42.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
43.	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।	–
44.	राज्य सरकार से स्वीकृत ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

45. <u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 47/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत योजना की जोन द्वारा प्रेषित जेडएलसी में जोन में वर्तमान पदस्थापित अधिकारियों द्वारा नहीं की गई है। जोन में पदस्थापित अधिकारियों को प्रस्तावित जेडएलसी को मान्य एवं अनुशंषा किये जाने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड व सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.1 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश 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 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।"*

   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 की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गयी है। **अतः आवेदक द्वारा मास्टर प्लान–2025 के यू–2 भू–उपयोग में 2.0580 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु उपरोक्त वर्णित आदेशों के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।**

3. आवेदित भूमि पूर्व में अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना मोतीसंस टाउनशिप से लगती हुई स्थित है। जोन द्वारा जेडएलसी एजेण्डा में आवेदित भूमि राजस्व ग्रामों की आबादी की 500 मीटर परिधि में स्थित होने का उल्लेख किया गया है। परन्तु प्रस्तुत ले–आउट में अंकित योजना के नाम अनुसार योजना को विस्तार के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र एवं पार्क की भूमि भी धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल के अनुसार ही प्रस्तावित किया गया है। उक्त योजना को विस्तार के रूप अनुमोदित किया जाना है अथवा नवीन योजना के रूप में, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा नोट में पूर्व में अनुमोदित योजना मोतीसंस टाउनशिप की 9 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होने के संबंध में अंकन किया गया है। उक्त पहुँच मार्ग हेतु पृथक से पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है, जो कि वर्तमान में प्रक्रियाधीन है। अतः योजना को पहुँच उपलब्ध होने एवं पूर्व अनुमोदित योजना में संशोधन का अनुमोदन होने एवं उक्त संशोधन का मानचित्र पर अनुमोदन दर्ज होने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर स्थित खसरा नं. 122 किस्म गै.मु.रास्ता, जिसको योजना में 12 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है एवं दक्षिण दिशा की ओर स्थित खसरा नं. 126 किस्म गै.मु.रास्ता दर्शित है एवं उक्त खसरें के पश्चिमी छोर पर खसरा नं. 142 (गै.मु.रास्ता) स्थित है, जो कि पूर्व में अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना युनिक सिटी में गै.मु.रास्ते के रूप में दर्शाया गया है। परन्तु उक्त रास्ते के मार्गाधिकार के संबंध में योजना के अनुमोदित मानचित्र में अंकन नहीं है, सम्पूर्ण खसरें की भूमि को गै.मु.रास्ते की भूमि अंकित की गई है। आवेदक द्वारा खसरा नं. 122 को 12 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है एवं खसरा नं. 126 को खसरें अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त गै.मु.रास्ता खसरा नं. 126 व 122 के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि में 218.80 वर्गमीटर भूमि क्लब हाउस हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में न्यूतनम 5 प्रतिशत भूमि को जनसुविधा हेतु पृथक की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत योजना में मोबाईल टावर हेतु भूमि 3 मीटर X 3 मीटर प्रस्तावित की जानी आवश्यक है। अतः योजना में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि के स्थान पर मोबाईल टावर व मोबाईल टावर के स्थान पर ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। योजना में 9640.36 वर्गमीटर भूमि पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त के एवज में आवेदक द्वारा केवल 910.02 वर्गमीटर भूमि पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, जो कि नियमानुसार नही है। योजना में नियमानुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु प्रस्तावित की जानी अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश बिना पहुँच मार्ग उपलब्धता के जारी किये गये है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना को विस्तार के रूप में प्रस्तुत किया गया है, किन्तु योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल के अनुरूप टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना "मोती सन्स टॉउनशिप" की 9 मीटर सडक एवं योजना में संशोधन प्रस्तावित करते हुए पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। मौके पर प्रश्नगत भूमि के आस–पास की भूमि रिक्त है।

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
8735889

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को निम्नानुसार प्रस्तुत विकल्प के अनुरूप कार्यवाही करते हुए प्रकरण में अनुशंषा के साथ पुनः प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में यदि धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल अनुसार योजना प्रस्तावित की जाती है, उक्त स्थिति आवेदक द्वारा नियमानुसार 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया जाना अपेक्षित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में यदि आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना, पूर्व अनुमोदित "मोती सन्स टॉउनशिप" योजना के विस्तार के रूप में प्रस्तावित किया जाता है, उक्त स्थिति में जोन द्वारा प्रस्तावित 9 मीटर पहुँच मार्ग हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए एवं उक्त हेतु सक्षम स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण को विस्तार के रूप में 10 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल अनुसार टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत किया जावें।

उपरोक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा जोन उपायुक्त को यह भी निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत योजना में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 122 हेतु सक्षम स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही उक्त खसरें की भूमि को योजना में सडक हेतु प्रस्तावित किया जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (358 / 04.07.2024)</u>

विषयः– आवेदक मैसर्स तिरूपति इन्फ्राटेक जरिये पार्टनर श्री विनीत कुमार अग्रवाल पुत्र श्री नरेश अग्रवाल, पता–एफ 113, वेंकटेश्वर टावर, सेन्ट्रल स्पाईन, विधाधर नगर, जयपुर के ग्राम नीदड तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 3707 / 693, 3712 / 691, 3714 / 692, 3717 / 694, 3719 / 695 कुल किता 05 रकबा 0.9510 हैक्ट. भूमि की पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स तिरूपति इन्फ्राटेक जरिये पार्टनर श्री विनीत कुमार अग्रवाल पुत्र श्री नरेश अग्रवाल।			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नीदड तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 3707 / 693, 3712 / 691, 3714 / 692, 3717 / 694, 3719 / 695 कुल किता 05 रकबा 0.9510 हैक्ट.।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			3707 / 693	0.1894	—	
			3712 / 691	0.0337	चाही 2	
			3714 / 692	0.2912	चाही 2	
			3717 / 694	0.2362	चाही 2	
			3719 / 695	0.2005	चाही 2	
			कुल किता 05	**कुल रकबा** 0.9510 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	**पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ**	—
			3707 / 693	0.1894		
			3712 / 691	0.0337		
			3714 / 692	0.2912		
			3717 / 694	0.2362		
			3719 / 695	0.2005		
			कुल किता 05	**कुल रकबा** 0.9510 हैक्ट.		
17.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नीदड तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 3707 / 693, 3712 / 691, 3714 / 692, 3717 / 694, 3719 / 695 कुल किता 05 रकबा 0.9510 हैक्ट. भूमि का **पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश LU2012/JDA/2022-23/102528 दिनांक 03.08.2023 को खातेदार मैसर्स तिरूपति इन्फ्राटेक जरिये पार्टनर श्री विनीत कुमार अग्रवाल पुत्र श्री नरेश अग्रवाल, के पक्ष में पारित किया गया।			—
18.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		**पर्यटन इकाई (होटल)**			—
19.	आवेदित उपयोग		**पर्यटन इकाई (होटल)**			—
20.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित		अनुरूप है।			—

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

	प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		
21.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
22.	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			
23.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
24.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं कॉमर्शियल दर्शित है। DPCR वॉल्यूम–4 के अनुसार पर्यटन ईकाई उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
25.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं व्यावसायिक दर्शित है।	–
26.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 में स्थित है। जोनल विकास योजना 12 की (90 मीटर + 30 मीटर प्लानटेशन कोरीडोर) सडक से प्रभावित है। उक्त सडक मास्टर प्लान 2025 की मेजर रोड में आती है। जिसमें सडक की चौडाई को डेढ गुना तक व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
27.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
28.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
29.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार जोनल विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग के अंतर्गत वाणिज्यिक– **पर्यटन इकाई (होटल)**उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
31.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
32.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि जयपुर–सीकर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। जिसमें 90 मीटर का मुख्य मार्ग एवं 30 मीटर का प्लानटेशन कोरीडोर प्रस्तावित है।	–
33.	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			
34.	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।	–
35.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
36.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
37.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
38.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

39. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (118/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	पर्यटन इकाई होटल प्रयोजनार्थ भूमि का क्षेत्रफल	6676.37	70.20
2.	30 मीटर चौड़ा प्लान्टेंशन कोरीडोर	1397.98	14.70
	कुल भूमि का क्षेत्रफल	8074.35	
4.	जोनल डवलपमेंट की 90 मीटर रोड से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	1435.65	15.10
5.	कुल आवेदित क्षेत्रफल	9510.00	100.00
	कुल क्षेत्रफल	**9510.00**	**100**

40.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
41.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नही।	–
42.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
43.	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।	–
44.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
45.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 61/एन पर की गई है।		

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित है एवं उक्त सडक मास्टर विकास योजना–2025 के प्रमुख सडको में आती है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक पर सडक की चौडाई का 1.5 गुणा अथवा एकल भूखण्ड की गहराई जो भी कम हो तक व्यावसायिक भू–उपयोग रखे जाने का प्रावधान है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–04 डीपीसीआर अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग होटल न्यूनतम 0.075 हैक्ट क्षेत्रफल पर अनुज्ञेय गतिविधि दर्शाई गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत योजना में जोनल विकास योजना की 90 मीटर रोड मे 1435.65 वर्गमीटर (15.10 प्रतिशत) भूमि जा रही है। अतः नविवि के परिपत्र दिनांक 14.06.2021 के अनुसार 10 प्रतिशत से अधिक भूमि मास्टर प्लान/ सडक प्लान सडक/नाले/नहर/वाटर बॉडी हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी के तहत विकासकर्ता से निःशुल्क प्राप्त की जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान अंकित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना के राष्ट्रीय राजमार्ग 90 मीटर चौडाई तथा 30 मीटर का प्लान्टेशन कॉरीडोर पर स्थित है। प्रार्थी की भूमि उक्त राष्ट्रीय राजमार्ग के प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 1397.98 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. भवन विनियम–2020 के बिन्दु सं. 21 ''विशेष प्रावधान के उपबिन्दु 5.1 ''राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनो ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा।'' प्लानटेशन बैल्ट में आ रही भूमि पर आवेदक द्वारा अधिकतम 30 प्रतिशत भूमि पर ही अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। उक्त की सुनिश्चिता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक (जयपुर–सीकर राष्ट्रीय राजमार्ग) पर स्थित है, जिसमें 90 मीटर का मुख्य मार्ग एवं 30 मीटर का प्लान्टेशन कोरीडोर प्रस्तावित है। प्रस्तावित 90 मीटर रोड में जाने वाली आवेदक की भूमि 1435.65 वर्गमीटर का प्रार्थी द्वारा निःशुल्क समर्पण किया जा चुका है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

	6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 को मान्य करते हुये, प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्रम में सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान करते हुए निम्नलिखित शर्तों के साथ वाणिज्यिक– पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वार की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार के पश्चात् प्रस्तावित 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर की भूमि को अग्र सैटबेक के रूप में प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग में आ रही भूमि पर आवेदक द्वारा अधिकतम 30 प्रतिशत भूमि पर ही अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावें। उक्त की सुनिश्चिता जोन द्वारा की जावें एवं उक्त बिन्दु का अंकन मानचित्र पर किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक 30 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9–9 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
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 उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–07 (358/04.07.2024)

विषयः– क्रिस्टल पार्क रिसोर्टस् प्रा०लि० जरिये निदेशक श्री राजीव मिश्रा एवं श्री मुकेश कुमार मीणा पुत्र श्री नारायण मीणा द्वारा राजस्व ग्राम–हरवर, तहसील आमेर, जिला– जयपुर के खसरा नम्बर 359 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 360 रकबा 0.045 हेक्टेयर, 359/1 रकबा 0.07 हेक्टेयर, 360/1 रकबा 0.45 हेक्टेयर कुल किता 4 कुल रकबा 0. 2300 हैक्ट.खसरा नम्बर 354 रकबा 0.6700 कुल किता 1 कुल रकबा 0.6700 हेक्टेयर, खसरा नम्बर 368 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 378 रकबा 0.0133 हेक्टेयर, 378/1 रकबा 0.02 हेक्टेयर, 378/2 रकबा 0.0067 हेक्टेयर किता–4 कुल रकबा 0.97 हेक्टेयर एवं पूर्व में जारी लीजडीड खसरा नम्बर 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 कुल किता 15 कुल रकबा 20266.18 वर्गमीटर पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		क्रिस्टल पार्क रिसोर्टस् प्रा०लि० जरिये निदेशक श्री राजीव मिश्रा एवं श्री मुकेश कुमार मीणा पुत्र श्री नारायण मीणा।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम–हरवर, तहसील आमेर, जिला– जयपुर के खसरा नम्बर 359 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 360 रकबा 0.045 हेक्टेयर, 359/1 रकबा 0.07 हेक्टेयर, 360/1 रकबा 0.45 हेक्टेयर कुल किता 4 कुल रकबा 0.2300 हैक्ट.खसरा नम्बर 354 रकबा 0.6700 कुल किता 1 कुल रकबा 0.6700 हेक्टेयर, खसरा नम्बर 368 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 378 रकबा 0.0133 हेक्टेयर, 378/1 रकबा 0.02 हेक्टेयर, 378/2 रकबा 0.0067 हेक्टेयर किता–4 कुल रकबा 0.97 हेक्टेयर एवं पूर्व में जारी लीजडीड खसरा नम्बर 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 कुल किता 15 कुल रकबा 20266.18 वर्गमीटर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			359	0.0700	चाही–1 जाव–1	
			360	0.045	चाही–1	

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

			359 / 1	0.07	चाही–1 जाव–1	
			360 / 1	0.045	चाही–1 जाव–1	
			कलु किता 4	**कुल रकबा**	**0.2300 हैक्ट.**	
			354	0.6700	बारानी–2	
			कलु किता 1	**कुल रकबा**	**0.6700 हैक्ट.**	
			368	0.03	चाही–A	
			378	0.0133	बारानी–2	
			378 / 1	0.02	बारानी–2	
			378 / 2	0.0067	बारानी–2	
			कलु किता 4	**कुल रकबा 0.0700 हैक्ट.**		
			355	0.09	बारानी–2	
			356	0.09	बारानी–2	
			357	0.10	बारानी–2	
			358	0.09	बारानी–2	
			369	0.21	चाही–A	
			370	0.04	चाही–A	
			372	0.13	चाही–A जाव– A	
			373	0.04	चाही–A	
			374	0.05	चाही–A जाव– A	
			375	0.24	चाही–A	
			376	0.26	चाही–A	
			377	0.15	चाही–A	
			379	0.02	बारानी–2	
			380	0.09	बारानी–2	
			381	0.74	बारानी– A	
		90ए के पश्चात	359	0.0700	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
			360	0.045		
			359 / 1	0.07		
			360 / 1	0.045		
			354	0.6700		
			368	0.03		
			378	0.0133		
			378 / 1	0.02		
			378 / 2	0.0067		
			355	0.09		
			356	0.09		
			357	0.10		
			358	0.09		
			369	0.21		
			370	0.04		
			372	0.13		
			373	0.04		
			374	0.05		
			375	0.24		
			376	0.26		
			377	0.15		

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

		379 — 0.02	
		380 — 0.09	
		381 — 0.74	
55.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–हरवर, तहसील आमेर, जिला– जयपुर के खसरा नम्बर 359 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 360 रकबा 0.045 हेक्टेयर, 359/1 रकबा 0.07 हेक्टेयर, 360/1 रकबा 0.045 हेक्टेयर कुल किता 4 कुल रकबा 2300 हैक्ट. क्षेत्रफल की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 30.12.2021 को मुकेश कुमार मीणा के पक्ष में की गई। खसरा नं. 354 रकबा **0.6700** की मोटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 16.12.2013 को मुकेश कुमार मीणा के पक्ष में की गई। तत्पशचात् दिनांक 24.03.2023 को खसरा नं. 354 की संशोधित धारा 90ए की कार्यवाही रिसोर्ट प्रयोजनार्थ की जा चुकी है। खसरा नं. 368 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 378 रकबा 0.0133 हेक्टेयर, 378/1 रकबा 0.02 हेक्टेयर, 378/2 रकबा 0.0067 हेक्टेयर कुल 4 किता कुल रकबा 0.0700 हैक्ट. की मोटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 26.11.2013 को मुकेश कुमार मीणा के पक्ष में की गई । तत्पश्चात दिनांक 24.03.2023 को खसरा नं. 368, 378, 378/1, 378/2 की संशोधित धारा 90ए की कार्यवाही रिसोर्ट प्रयोजनार्थ की जा चुकी है। खसरा नम्बर 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 क्षेत्रफल 20266.18 वर्गमीटर क्षेत्रफल 20266.18 वर्गमीटर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90बी के आदेश दिनांक 14.03.2007 को क्रिस्टलपार्क रिसोर्टस् प्रा०लि० जरिये निदेशक श्री राजीव मिश्रा एवं श्री मुकेश कुमार मीणा पुत्र श्री नारायण मीणा के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खसरा नं. 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 क्षेत्रफल 20266.18 वर्गमीटर की मोटल प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 13.07.2007 को मुकेश कुमार मीणा के पक्ष में जारी की गई तथा दिनांक 25.05.2022 को रिसोर्ट	–
56.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ।	–
57.	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा	–
58.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
59.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
60.	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			
61.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल एवं हाईवे कन्ट्रोल बैल्ट दर्शित है।	–
62.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 HIZ एवं सडक के सहारे–सहारे 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है।	–
63.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 HIZ सडक के सहारे–सहारे 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है।	–
64.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की 90 मीटर सडक व उसके सहारे सहारे 30 मीटर चौडी प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है।	–
65.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ़ सेन्चुरी बाउण्ड्री, नाहरगढ़ सेन्चुरी बाउण्ड्री से बाहर स्थित है।	

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

66.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
67.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
68.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–3 भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
69.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
70.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी संशोधित लीजडीड खसरा नं. 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 क्षेत्रफल 20266.18 वर्गमीटर से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं।	—
71.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
72.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार पूर्व में जारी संशोधित लीजडीड खसरा नं. 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 क्षेत्रफल 20266.18 वर्गमीटर रिसोर्ट में 227.95 वर्गमीटर में पक्का निर्माण किया हुआ है।	—
73.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
74.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ़ सेन्चुरी बाउण्ड्री, नाहरगढ़ सेन्चुरी बाउण्ड्री 01 कि.मी बफर तथा नहारगढ़ इको–सेन्सिटीव जोन से बाउण्ड्री से बाहर स्थित है।	—
75.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
76.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—

Signature valid

Digitally signed by Pragoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
8735889

77.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 69/सी**

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	पूर्व में जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड क्षेत्रफल	20266.18
2.	90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल मोटल – 7400.00 रिसोर्ट– 2300.00	9700.00
3.	खसरा सुपरईम्पोज पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल	9291.33
4.	प्लाटेशन कॉरीडोर में आ रही भूमि का क्षेत्रफल	1963.44
	कुल अनुमोदित योग्य क्षेत्रफल (1+3+4)	**31520.95**

बीपीसी (एलपी) द्वारा उपरांत प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	पूर्व में जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड क्षेत्रफल	20266.18
2.	90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल मोटल – 7400.00 रिसोर्ट– 2300.00	9700.00
पूर्व में जारी लीजडीड + 90ए भूमि का कुल क्षेत्रफल विश्लेषण		29966.18
3.	90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल खसरा सुपरईम्पोज पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल	9291.33
4.	कब्जे से बाहर स्थित भूमि	408
	कुल अनुमोदित योग्य क्षेत्रफल (1+3)	**29149.51**

78.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
79.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
80.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	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।	–
81.	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।	–
82.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	
83.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**</u>–पत्रावली के पैरा 40/एन पर की गई है।		

84. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 332वी बैठक दिनांक 06.04.2023 में रखा गया था एवं माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में निम्नानुसार मत प्रस्तुत किया गया था :–

1. ***ऐजण्डा बिन्दु संख्या 1 अनुसार आवेदक क्रिस्टल पार्क रिसोर्टस प्रा0 लि0 है जबकि बिन्दु संख्या 4 के अनुसार 90ए की कार्यवाही एवं मोटल/रिसोर्टस की लीजडीड श्री मुकेश मीणा के पक्ष में जारी की गई है। स्वामित्व आवेदक कम्पनी के पक्ष में कैसा हुआ?***
2. ***बिन्दु 33(5) में उल्लेखित आवेदक के कब्जे से बाहर रिक्त स्थित भूमि पर वर्तमान मे क्या निर्माण/उपयोग है।***

उपरोक्त मत के क्रम में जोन द्वारा निम्न टिप्पणी प्रस्तुत की गई है :–

1. पूर्व में जारी लीजडीड मुकेश कुमार मीणा व लालचन्द के पक्ष में जारी की गई थी। जिसको जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा क्रिस्टल पार्क रिसोर्ट द्वारा क्रय कर लिया गया है। प्रश्नगत खसरा भूमि की 90ए मुकेश कुमार मीणा के पक्ष में की गई है। उक्त पट्टा शुदा भूमि का स्वामित्व क्रिस्टल पार्क रिसोर्ट का है एवं प्रश्नगत खसरा भूमि को स्वामित्व मुकेश मीणा का है। तत्पश्चात् उक्त दोनो खातेदारों द्वारा एकजाई एकल

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

पट्टा लेने हेतु आवेदन किया गया है। दोना खातेदारो द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया है।

2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदक के कब्जे से बाहर भूमि वर्तमान मे रिक्त है।

माननीय मंत्री महोदय द्वारा व्यक्त किये गये मत के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण को पुनः आगामी बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है–

1. पूर्व में राजस्व ग्राम हरवर के खसरा नम्बर खसरा नं. 355, 356, 357, 358, 369, 370, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381 क्षेत्रफल 20266.18 वर्गमीटर की मोटल प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 13.07.2007 को मुकेश कुमार मीणा के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 25.05.2022 को उक्त भूमि की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित लीजडीड जारी की गई। वर्तमान में आवेदक द्वारा उक्त लीजडीड़ के क्षेत्रफल में खसरा नं0 359, 360, 359/1, 360/1, 354, 58, 378, 378/ 1, 378/2 कुल किता 09 क्षेत्रफल 0.97 हैक्ट. भूमि (मौके पर 9291.33 वर्गमीटर) को सम्मिलित करते हुए कुल 29557.51 वर्गमीटर क्षेत्रफल की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकजाई लीजडीड हेतु आवेदन किया है। उक्त खसरा नं0 359, 360, 359/1, 350/1, 354, 368, 378, 378/1, 378/2 मे से अधिकांश खसरों को मौके पर रास्ता उपलब्ध नही है। जोन द्वारा उक्त खसरों की धारा 90ए की कार्यवाही उपरोक्त पूर्व मे जारी लीजडीड मे सम्मिलित करते हुये एकजाई लीजडीड जारी करने की शर्त पर ही धारा 90ए की कार्यवाही कि गई है। उक्त जारी धारा 90ए शुदा भूमि में 408 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे में नही है। अतः उपरोक्त परीपेक्ष्य मे पूर्व मे रिर्सोट प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड मे खसरा नं0 359, 360, 359/1, 360/1, 354, 368, 378, 378/1, 378/2 मे सम्मिलित करते हुये कुल 29149.51 वर्गमीटर भूमि की रिर्सोट प्रयोजनार्थ संशोधित लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। पूर्व जारी लीजडीड श्री मुकेश कुमार मीणा एवं श्री लालचन्द मीणा के नाम जारी है एवं वर्ष–2007 में उक्त भूमि को विक्रय पत्र के द्वारा क्रिस्टल पार्क रिसोर्ट को बेचान किया गया है। जिसका उल्लेख संशोधित लीजडीड में किया गया है। वर्तमान में उक्त भूमि को सम्मिलित करते हुए संशोधित लीजडीड आवेदक क्रिस्टल पार्क रिसोर्ट द्वारा आवेदन किया गया है। श्री मुकेश कुमार मीणा एवं अन्य के मध्य पार्टनरशिप डीड संलग्न की गई है, किन्तु पूर्व में आवेदन में अंकित कम्पनी के निदेशक एवं वर्तमान में प्रस्तुत पार्टनरशिप डीड में अंकित निदेशक भिन्न–भिन्न है। अतः उक्त पार्टनरशिप डीड को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. बिन्दु संख्या 1 मे लिये गये निर्णय अनुसार नवीन संशोधित एकजाई लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व आवेदक द्वारा पूर्व मे जारी लीजडीड को समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के पश्चिमी ओर खसरा नं. 382 गै. मु. रास्ता दर्ज है। पूर्व मे जारी लीजडीड मे उक्त रास्ते को 9 मीटर दर्शाया गया है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त सडक की चौडाई 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः पूर्व में जारी लीजडीड में संशोधन के परीपेक्ष्य मे आवेदित भूमि के पश्चिमी ओर स्थित सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जाना है अथवा 9 मीटर के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना में पूर्व में जारी लीजडीड में सडक में सम्मिलित भूमि तथा प्लान्टेशन कोरीडोर की भूमि को छोडते हुए 20266.18 वर्गमीटर भूमि का पट्टा जारी किया गया था। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार पूर्व जारी लीजडीड में प्रस्तावित खसरों में कुछ भूमि कब्जे के बाहर की भूमि स्थित है। पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार उक्त भूमि को पट्टे की भूमि में सम्मिलित करते हुए योजना क्षेत्रफल विश्लेषण नही किया गया है। वर्तमान में प्राप्त दस्तावेज अनुसार पूर्व जारी पट्टे में प्रस्तावित खसरें में 1137.38 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर प्रस्तावित है, जो कि सडक सीमा प्लान्टेशन के भाग एवं भूमि के भाग में आस–पास स्थित है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान प्रस्तावित खसरों की भूमि में भी खसरा नं. 354 में भी 195.57 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा कब्जे से बाहर की भूमि 408.00 वर्गमीटर भूमि अंकित किया गया है। अतः अतिरिक्त कब्जे से बाहर की भूमि के क्षेत्रफल एवं उक्त भूमि को पृथक से प्रस्तावित की जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. पूर्व मे जारी पट्टा विलेख मे 1963.44 वर्गमीटर भूमि 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित थी, उक्त प्लान्टेशन कॉरीडोर को भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र के रूप में दर्शाया गया था। संशोधित मानचित्र मे भी उक्त प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि को दर्शाया जाकर उक्त क्षेत्र को सैटबेक रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के धारा 90–ए के जारी आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी. पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड के क्षेत्रफल के अलावा कुल 09 खसरों क्षेत्रफल 9700 वर्गमीटर की धारा 90ए की कार्यवाही की गई थी परन्तु खसरा सुपरईम्पोजिशन पश्चात् मौके पर 9291.33 वर्गमीटर भूमि ही उपलब्ध है। आवेदक द्वारा खसरा सुपरईम्पोजिशन पश्चात उपलब्ध भूमि एवं कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोडते हुये कुल 29557.51 व.मी. का पट्टा विलेख चाहा गया है। किन्तु बीपीसी एलपी द्वारा किये गये क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार कब्जे से बाहर की भूमि को छोडने के पश्चात् आवेदक को **29149.51** वर्गमीटर भूमि उपलब्ध होती है। अतः मौके अनुसार खसरा सुपरईम्पोजिशन पश्चात उपलब्ध भूमि एवं कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोडते हुये ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है
8. जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में जारी लीजडीड के क्षेत्र में निर्माण दर्शित है [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref
8735889

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 ।

9. मौके पर खसरा नम्बर 368 पर पी. टी. सर्वे अनुसार एक मन्दिर निर्मित है। उक्त निर्मित सार्वजनिक है अथवा निजी, के संबंध मे जोन द्वारा परीक्षण कर यदि मन्दिर सार्वजनिक है तो मन्दिर की भूमि को पट्टा विलेख मे सम्मिलित नही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ़ सेन्चुरी बाउण्ड्री, नाहरगढ़ सेन्चुरी बाउण्ड्री 01 कि.मी. बफर तथा नाहरगढ़ इको सेन्सिटीव जोन बाउण्ड्री से बाहर स्थित है। अतः नाहरगढ़ इको–सेन्सिटीव जोन से संबंधित प्रावधान आदि आवेदित भूमि पर लागू नही होंगे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण मे पूर्व मे 20266.18 व.मी. क्षेत्रफल का पट्टा विलेख राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त जारी किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड मे क्षेत्रफल 9291.33 व.मी. भूमि का सम्मिलित करते हुये कुल 29557.51 व.मी. का नवीन पट्टा विलेख चाहा गया है। अतः प्रस्तावित नवीन भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. पूर्व मे दिनांक 13.07.2007 को जारी पट्टा विलेज में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के पेटे भूमि अथवा भूखण्ड छुडवाने का प्रावधान नहीं होने के कारण उक्त भूखण्ड पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र नहीं छुडवाया गया था। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित एकल पट्टों के प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि के एवज में उस क्षेत्र की कृर्षि भूमि की डी. एल. सी दर से राशि वसूल किये जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण संशोधन का होने के कारण आवेदक से सम्पूर्ण भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार अथवा नवीन सम्मलित क्षेत्रफल 9291.33 वर्गमीटर भूमि के पेटे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के एवज में आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार राशि लिया जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी एकल पट्टे की भूमि में तीन पृथक–पृथक धारा 90ए शुदा भूमि को सम्मिलित करते हुए संशोधित एकल पट्टा जारी करने हेतु प्रकरण प्रस्तुत किय गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदककर्ता एवं धारा 90ए के धारक पृथक–पृथक है। धारा 90ए के धारक प्रश्नगत प्रकरण के आवेदकर्ता/कम्पनी के निदेशक के रूप में अंकित है एवं प्रकरण में धारा 90ए के धारक द्वारा प्रश्नगत भूमि को सम्मिलित किये जाने हेतु सहमति प्रदान की गई है तथा क्रिस्टल पार्क रिसोर्टस् प्रा०लि० द्वारा नवीनतम पार्टरशिप डीड प्रस्तुत की गई है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुरूप पृथक–पृथक अराजी की भूमि शामिल करने एवं उनके खातेदार द्वारा संयुक्त आवेदन करने के क्रम में एक दूसरें के पक्ष में परस्पर एक दूसरें के द्वारा असाईनमेन्ट–डीड (रजिस्टर्ड) प्रस्तुत नही की गई है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि आवेदित भूमि के पश्चिमी ओर खसरा नं. 382 गै. मु. रास्ता दर्ज है। पूर्व मे जारी लीजडीड मे उक्त रास्ते को 9 मीटर दर्शाया गया है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त सडक की चौडाई 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व जारी पट्टे में सडक सीमा के पश्चात् प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी की भूमि को जारी पट्टे में शामिल नही किया गया है। उक्त भूमि जविप्रा स्वामित्व की प्रस्तावित करते हुए केवल उक्त भूमि में से आवेदक को नियमानुसार पहुँच मार्ग हेतु अनुमति प्रदान की गई है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 05 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ केवल राजस्व रिकॅार्ड में अंकित प्रस्तावित खसरों के क्षेत्रफल में से सडक हेतु समर्पित भूमि, कब्जे से बाहर की भूमि एवं प्लान्टेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि को छोडते हुए शेष कब्जे की भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुरूप पृथक–पृथक अराजी के भूमि शामिल करने एवं उनके खातेदार द्वारा संयुक्त आवेदन करने के क्रम में एक दूसरें के पक्ष में परस्पर एक दूसरें के द्वारा असाईनमेन्ट–डीड (रजिस्टर्ड) प्रस्तुत की जावें एवं तत्पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुरूप पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
3. आवेदक द्वारा पूर्व मे जारी लीजडीड को समर्पित किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्लान्टेशन कॉरीडोर की भूमि पूर्व जारी पट्टे के अनुरूप उक्त भाग जविप्रा स्वामित्व का है एवं आवेदक द्वारा उक्त भाग में से नियमानुसार पहुच मार्ग के रूप में उपयोग ले सकता है। शेष भाग की भूमि पर जविप्रा स्तर पर सघन वृक्षारोपण किया जावें। इसके उपरान्त भूखण्ड में सैटबेक रखा जावें।
5. आवेदित भूमि के धारा 90–ए के जारी आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी. पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावे एवं नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Pra[illegible]oon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

6.	प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड में अंकित प्रस्तावित खसरों के क्षेत्रफल में से सडक हेतु समर्पित भूमि, कब्जे से बाहर की भूमि एवं प्लान्टेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि को छोडते हुए शेष कब्जे की भूमि का ही पट्टा जारी किया जावें। खसरा सुपरईम्पोजिशन पश्चात मौके पर अतिरिक्त भूमि उपलब्ध होने की स्थिति में उक्त भूमि को पृथक करते हुए जविप्रा के हक में रखा जावें। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
7.	प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग से गुजर रही विद्यमान सडक जो कि गै.मु.रास्ते का भाग है, का मार्गाधिकार राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर किया जावें। उक्त खसरें के मध्य से सडक के दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8.	पूर्व जारी पट्टे के मध्य खसरा नं. 371 गै.मु.चाह स्थित है। उक्त खसरा पट्टा का भाग नही होने एवं आवेदक के नाम दर्ज होने के क्रम में उक्त खसरें की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा जावें।
9.	प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नम्बर 368 पर मन्दिर निर्मित होने का उल्लेख है। मन्दिर सार्वजनिक होने की स्थिति में मन्दिर की भूमि को पट्टा विलेख मे सम्मिलित नही किया जावें एवं खुले के भाग में प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10.	पूर्व में जारी लीजडीड के क्षेत्र में निर्माण भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार है अथवा नहीं की सुनिश्चितता जोन द्वारा करते हुए भवन विनियम 2020 के अनुरूप नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
11.	आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
12.	प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने एवं पुनर्गठित क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।
13.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।
14.	प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
15.	प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
16.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (358/04.07.2024)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– प्रदीप कुमार पुत्र धोंकल सिंह एवं विमला पत्नि श्री प्रदीप कुमार सिंह द्वारा राजस्व ग्राम–राजावास, तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नंबर 771/874 रकबा 0.1000 हैक्ट, खसरा नंबर 771/853 रकबा 0. 3100 हैक्ट. खसरा नंबर 771/872 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता–03 कुल रकबा 0.5200 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–13</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ.संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">प्रदीप कुमार पुत्र धोंकल सिंह एवं विमला पत्नि श्री प्रदीप कुमार सिंह।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">राजस्व ग्राम–राजावास, तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नंबर 771/874 रकबा 0.1000 हैक्ट, खसरा नंबर 771/853 रकबा 0.3100 हैक्ट. खसरा नंबर 771/872 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता–03 कुल रकबा 0.5200 हैक्टेयर.।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>771/874</td><td>0.1000</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>771/853</td><td>0.3100</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>771/872</td><td>0.1100</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>किता 03</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.5200 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए के पश्चात</td><td>771/874</td><td>0.1000</td><td rowspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>771/853</td><td>0.3100</td></tr>
<tr><td>771/872</td><td>0.110</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

		किता 03 — कुल रकबा 0.5200 हैक्ट.	
12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–राजावास, तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नंबर 771/874 रकबा 0.1000 हैक्ट, खसरा नंबर 771/853 रकबा 0.3100 हैक्ट. खसरा नंबर 771/872 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता–03 कुल रकबा 0.5200 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.10.2022 को आवेदक श्री प्रदीप कुमार पुत्र धोंकल सिंह एवं विमला पत्नि श्री प्रदीप कुमार सिंह के पक्ष में पारित किये गये 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।	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 30 मीटर हाईवे कन्ट्रोल बैल्ट तत्पश्चात् ग्रामीण दर्शित है।	–
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक व आवासीय दर्शित है।	–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक की चौडाई का 1.5 गुणा या एकल भूखण्ड या उससे कम) व आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि मास्टर प्लान शाखा की 90 मीटर प्रस्तावित सडक व 90 मीटर सडक के साथ लगते 30 मीटर प्लानटेंशन कोरीडोर से प्रभावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर व 18 मीटर के जंक्शन पर स्थित है। जिस पर मास्टर विकास योजना अनुसार व्यावसायिक भूमि प्रस्तावित नही की जा सकती है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड चाहा गया है।	–
21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की 18 व 90 मीटर 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।		
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के अनुसार आवेदित उपयोग	–

Signature valid

Digitally signed by Praboon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	MDP 2025/ DPCR–2025 वॉल्यूम–04 के प्रावधान व पूर्व में बीपीसी(एलपी) की 310वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में समान प्रकृति के प्रकरणों के संबध में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रकरण में व्यावसायिक उपयोग हेतु नियमानुसार लेय समस्त शुल्क राशि जमा करवाये जाने की शर्त पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की की प्रस्तावित 90 मीटर सडक पर स्थित है, जो वर्तमान में लगभग 45 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है तथा 7 मीटर चौडाई में स्लिप लेन से होकर पहुंच मार्ग 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।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही 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 (110/सी)**		

क्र.स.	क्षेत्रफल विश्लेषण	क्षेत्रफल व.मी.
1	धारा 90ए आदेश अनुसार भूमि का क्षेत्रफल	5200.00
2	खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरांत प्राप्त क्षेत्रफल	5200.00
3	30 मीटर चौडी वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित क्षेत्रफल	1422.32
4	जेड.डी.पी.–12 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	1002.21
5	जेड.डी.पी.–12 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	1039.07
6	कब्जे से बाहर भूमि का क्षेत्रफल	99.91
नेट प्लॉट एरिया		3058.81

35.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–

Signature valid

Digitally signed by Praboon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
8735889

37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि ली जानी 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 अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति नही ली जानी है।	—
40.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 116/एन पर की गई है।		

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

1- आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक पर स्थित है। उक्त सडक पर मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार सडक की चौडाई का 1.5 गुणा अथवा एकल सम्पति की गहराई तक व्यावसायिक भू–उपयोग रखे जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर एवं 18 मीटर सडक के जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में मास्टर विकास योजना में अंकित प्रावधान अनुसार उक्त भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी नही किया जा सकता है। प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन चाहा गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ उपयोग में चाहा गया है, किन्तु मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–04 डीपीसीआर अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग/प्लॉट अनुज्ञेय गतिविधि दर्शाई गई है, आवासीय एकल पट्टे के संबंध में कोई उल्लेख नही है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है।

ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही किये जाने की स्थिति में मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–04 डीपीसीआर प्रकरण में भूखण्ड के न्यूनतम मापदण्ड भवन विनियम के अनुसार रखे जाने का उल्लेख किया गया है। भवन विनियम–2020 में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर अंकित किया गया है। भवन विनियम, 2020 के बिन्दु 21 विशेष प्रावधान के उपबिन्दु सं. 02 के अनुसार ***"मूल भूखण्ड के क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जावेगा।"*** का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश 0.52 हैक्ट भूमि की गई है। अतः प्रकरण में आवासीय एकल भूखण्ड हेतु ले–आउट अनुमोदन किया जाना है अथवा नहीं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि (एकल सम्पत्ति) की गहराई, सड़क की चौडाई की डेढ गुना अर्थात 135 मीटर से कम होने के कारण 90 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कोरीडोर के पश्चात् शेष सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक है। प्रश्नगत 90 मीटर सडक सेक्टर सडक नहीं होकर मास्टर प्लान सड़क है जिस पर फ्रन्टेज चार्ज लेय नहीं है। प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है। इस संबंध में पूर्व में बीपीसी एलपी की 310वीं बैठक दिनाक 09.12.2021 में समान प्रकृति के प्रकरणों के संबध में नीतिगत निर्णय लिया गया है जो निम्नानुसार हैः–

"समिति द्वारा मास्टर विकास योजना–2025 के वाल्यूम 4 डीपीसीआर के बिन्दु संख्या 10.2.1 का अवलोकन किया गया जिसमें यह उल्लेखित है कि व्यावसायिक भू उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग /प्लाट सम्मिलित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उक्त गतिविधि व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत निम्न श्रेणी की होने कारण अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया परन्तु आवेदक द्वारा व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत यदि आवासीय प्लाटेड डवलपमेन्ट की योजना प्रस्तावित करने की दिशा में सभी शुल्क व्यावसायिक श्रेणी अनुसार ही देय होगे। उपरोक्त निर्णय सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त जोन उपायुक्त द्वारा पृथक से उक्त निर्णय के कम में प्रस्ताव तैयार कर मास्टर प्लान शाखा को प्रेषित किया जावेगा। उक्त के क्रम में मास्टर प्लान शाखा द्वारा उक्त गतिविधि को व्यावसायिक उपयोग की अनुज्ञेय गतिविधि के अन्तर्गत अंकित करने हेतु नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावे। उपरोक्त निर्णय के कम में समिति द्वारा विषयान्तर्गत दोनो प्रकरणों में धारा 90ए की कार्यवाही किए जाने के संबंध में सहमति प्रदान की गयी।"

प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना में अंकित प्रावधान अनुसार उक्त भू–भाग को आवासीय भू–उपयोग ही माना जा सकता है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही भी आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय माने जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे में आवेदित भूमि की स्थिति भिन्न–भिन्न दर्शित है एवं ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न सीडी के अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक होने के कारण सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन

Signature valid

Digitally signed by Pra[illegible]oon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 [illegible]3:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

	किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. जोनल विकास योजना 12 की प्रस्तावित 90.00 मीटर सड़क व 18 मीटर सडक के अन्तर्गत आने वाली भूमि क्रमश : क्षेत्रफल 1002.21 वर्गमीटर व क्षेत्रफल 1039.07 वर्गमीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना व उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि का कब्जा जोन द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग में 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है। उक्त भाग को अग्र सैटबेक के रूप में माना जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भाग का नियमानुसार आवेदक द्वारा 30 प्रतिशत भाग ही अप्रोच रोड, पार्किंग आदि हेतु उपयोग में लिया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन एजेण्डा अनुसार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की एवज में नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है। किन्तु आवेदक की 10 प्रतिशत से अधिक भूमि सडक सीमा में प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सुविधा क्षेत्र हेतु छूट दी जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया 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।

<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 03 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल के आधार पर एवं मास्टर विकास योजना के वाल्यूम–04 में डीपीसीआर में अंकित प्रावधानों के अनुरूप आवासीय (गुप हाउसिंग/प्लॉट) एकल भूखण्ड का ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे में आवेदित भूमि की स्थिति भिन्न–भिन्न दर्शित है एवं ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न सीडी के अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण का पुनः सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक होने के कारण सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया जावें।**
3. **जोनल विकास योजना 12 की प्रस्तावित 90.00 मीटर सड़क व 18 मीटर सडक के अन्तर्गत आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि के अग्र भाग में 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी से प्रस्तावित भाग को अग्र सैटबेक के रूप में माना जावें एवं उक्त भाग का नियमानुसार आवेदक द्वारा 30 प्रतिशत भाग ही अप्रोच रोड, पार्किंग आदि हेतु उपयोग में लिया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 30 मीटर एवं शेष सभी ओर 9–9 मीटर कायम किया जावे।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
7. **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 जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
9. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि जोनल विकास योजना की सडकों में आ रही भूमि का क्षेत्रफल 15 प्रतिशत से अधिक होने के कारण सुविधा क्षेत्र हेतु समानुपात में छूट प्रदान 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।**

<u>एजेण्डा संख्याः–09 (358/04.07.2024)</u>

विषयः–मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी, ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 224/201, 227/197,230/203, 232/176, 234/177, 239/207 कुल किता 06 कुल रकबा 0. 5350 हैक्ट. भूमि पर वाणिज्यक एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।			जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स रियासत इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री	–

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">सुभाष चन्द सैनी।</td><td></td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 224/201, 227/197,230/203, 232/176, 234/177, 239/207 कुल किता 06 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.।</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="16">3.</td><td rowspan="16">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="8">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="8">—</td></tr>
<tr><td>224/201</td><td>0.1950</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>227/197</td><td>0.0050</td><td>बंजड 1</td></tr>
<tr><td>230/203</td><td>0.1600</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>232/176</td><td>0.1100</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>234/177</td><td>0.0600</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td>239/207</td><td>0.0050</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 06 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.।</td></tr>
<tr><td rowspan="7">90ए के पश्चात</td><td>224/201</td><td>0.1950</td><td rowspan="6">वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="7">—</td></tr>
<tr><td>227/197</td><td>0.0050</td></tr>
<tr><td>230/203</td><td>0.1600</td></tr>
<tr><td>232/176</td><td>0.1100</td></tr>
<tr><td>234/177</td><td>0.0600</td></tr>
<tr><td>239/207</td><td>0.0050</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 06 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.। कुल रकबा 0.5404</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 224/201, 227/197,230/203, 232/176, 234/177, 239/207 कुल किता 06 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट. भूमि 90—ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/103170 दिनांक 14.02.2024 को आवेदक मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी के पक्ष में पारित किया गया है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>19.</td><td colspan="2">90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">वाणिज्यक प्रयोजन</td><td></td></tr>
<tr><td>20.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">वाणिज्यक प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>21.</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—
—</td></tr>
<tr><td>22.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान</td><td>—</td></tr>
<tr><td>23.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>24.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग प्लान्टेंशन कोरीडोर व स्पेशल एरिया तथा शेष ग्रामीण दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>25.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग प्लान्टेंशन कोरीडोर तथा यू—2, LIZ दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">26.</td><td rowspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग</td><td>आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग प्लान्टेंशन कोरीडोर व स्पेशल एरिया (ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट) दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>शिवदासपुरा स्पेशल एरिया लैण्डयूज प्लान में उक्त भूमि का भू—उपयोग 30 मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर 90 मीटर सडक के सहारें 45 मीटर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय के अनतर्गत</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
8735889

		आता है। आवेदित भूमि का कुछ भाग शिवदासपुरा स्पेशल एरिया लैण्डयूज प्लान की 90 मीटर चौडी सडक (टोक रोड) मार्गाधिकार में स्थित है।	
28.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।	–
29.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
30.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	1341.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल।	
31.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
32.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, 90 मीटर सडक के सहारे 45 मीटर व्यावसायिक तत्पश्चात् आवासीय भू–उपयोग में वाणिज्य भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
33.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
34.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को टोंक रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जिसकी चौडाई (ROW)लगभग 18 मीटर है।	–
35.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
36.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
37.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
38.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
39.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
40.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
41.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (40/सी)**		

Sr. N	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR)
1.	PLOT AREA (INCLUDING 1200.00 sq.mt PLANTATION CORRIDOR)	3000.00
2.	AREA SHORT IN KHASRA MAP	1009.00
3.	ZDP 90.00 MTR ROAD AREA	1341.00
4.	TOTAL AREA	5350.00

42.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
43.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण में आवेदित भूमि क्षेत्रफल 5350 व.मी. भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित	–

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

44.	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।	क्षेत्रफल 1341.00 व.मी. है जो आवेदित भूमि का 25.06 प्रतिशत है। प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे नियमानुसार छूट चाही गई है।	
45.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
46.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 45/एन पर की गई है।		
47.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u> 1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, 90 मीटर सडक के सहारे 45 मीटर सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। मास्टर प्लान 2025 अनुसार 90 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई का प्लान्टेशन कोरोडोर व उसके पश्चात् 45 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। आवेदक की भूमि में 90 मीटर सडक हेतु समर्पित भूमि के पश्चात् 30 मीटर प्लानटेशन तथा इसके पश्चात् सम्पूर्ण भूमि 45 मीटर सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में प्रस्तावित हो रही है। अतः सम्पूर्ण भूमि पर वाणिज्य प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत पट्टे दिये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूमि मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड, एच.आई.जेड दर्शित है तथा मास्टर प्लान 2025 में बंबाला पुलिया से जयपुर रीजन तक टोंक रोड का मार्गाधिकार 300 फीट तत्पश्चात् प्रत्येक ओर 100–100 फीट वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मीटर का प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 1200.00 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि के 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर हेतु भवन विनियम–2020 हेतु जारी आदेश दिनांक 29.11.2022 के विशेष प्रावधान के उप बिन्दु संख्या 5.1 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रासफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि के क्षेत्रफल अनुसार अग्र सैटबेक को छोडते हुए अन्य सभी ओर सैटबेक्स 9 मीटर प्रस्तावित किये जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में स्थित होने के क्रम फन्टेज चार्जेज लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में आवेदित भूमि क्षेत्रफल 5350 व.मी. भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1341.00 व.मी. है जो आवेदित भूमि का 25.06 प्रतिशत है। प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट चाही गई 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।		

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि एक अन्य प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुरूप प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी एवं तत्पश्चात् 45 मीटर व्यावसायिक से प्रभावित है चुंकि प्रश्नगत भूमि रिंग रोड के बाद प्रस्तावित है एवं रिंग रोड से पूर्व ही वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् मास्टर प्लान कॉमर्शियल प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वाणिज्यक एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक के पश्चात् प्रस्तावित 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी को सैटबेक के रूप में प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग में आवेदक द्वारा नियमानुसार 30 प्रतिशत भूमि ही अप्रोच रोड, पार्किंग आदि उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित कर सकता है शेष भाग में आवेदक द्वारा सघन वृक्षारापेण किया जावें। उक्त की**

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 3. आवेदित भूमि के क्षेत्रफल अनुसार अग्र सैटबेक को 30 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9 मीटर सैटबेक्स रखें जावें। 4. नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट दी जावें। 5. प्रश्नगत भूमि पर नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें। 7. 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 जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—10 (358/04.07.2024)

विषयः—	
विषयः— श्रीमती संगीता सैनी पत्नी श्री सुमेर सिंह सैनी द्वारा ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 175, 221/201, 225/197, 228/203, 231/176, 235/199, 237/205 कुल किता 07 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.पर वाणिज्य प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन—14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती संगीता सैनी पत्नी श्री सुमेर सिंह सैनी			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 175, 221/201, 225/197, 228/203, 231/176, 235/199, 237/205 कुल किता 07 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			175	0.0900	बंजड 1	
			221/201	0.1550	बारानी 2	
			225/197	0.0750	बंजड 1	
			228/203	0.0800	बारानी 2	
			231/176	0.0100	बारानी 2	
			235/199	0.1150	बंजड 1	
			237/205	0.0100	बारानी 2	
			कुल किता 07	कुल रकबा 0.5350 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	175	0.0900	वाणिज्य प्रयोजनार्थ	—
			221/201	0.1550		
			225/197	0.0750		
			228/203	0.0800		
			231/176	0.0100		
			235/199	0.1150		
			237/205	0.0100		
			कुल किता 07	कुल रकबा 0. 5350 हैक्ट.		

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 175, 221/201, 225/197, 228/203, 231/176, 235/199, 237/205 कुल किता 07 कुल रकबा 0.5350 हैक्ट. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 03.01. 2023 को श्रीमती संगीता सैनी पत्नी श्री सुमेर सिंह सैनी के पक्ष में पारित किया गया।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	"वाणिज्य प्रयोजन"	–
6.	आवेदित उपयोग	"वाणिज्य प्रयोजन"	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण एवं 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड, एच.आई.जेड दर्शित है तथा मास्टर प्लान 2025 में बंबाला पुलिया से जयपुर रीजन तक टोंक रोड का मार्गाधिकार 300 फीट तत्पश्चात् प्रत्येक ओर 100–100 फीट वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, 90 मीटर सडक के सहारे 45 मीटर व्यावसायिक तत्पश्चात् आवासीय के अंतर्गत आता है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से प्रभावित है	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को टोंक रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसकी चौडाई (ROW) लगभग 18 मीटर है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (53/सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA (including 1200.00 sq.mt. PLANTATION CORRIDOR)	3000.00
2.	AREA SHORT IN KHASRA MAP	1016.47
3.	ZDP 90.00 MTR ROAD AREA	1333.53
	TOTAL AREA	5350.00

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण में आवेदित भूमि क्षेत्रफल 5350 व.मी. भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1333.53 व.मी. है जो आवेदित भूमि का 24.92 प्रतिशत है। प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06. 2021 के क्रम मे नियमानुसार छूट चाही गई है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, 90 मीटर सडक के सहारे 45 मीटर सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। मास्टर प्लान 2025 अनुसार 90 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई का प्लान्टेशन कोरोडोर व उसके पश्चात् 45 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। आवेदक की भूमि में 90 मीटर सडक हेतु समर्पित भूमि के पश्चात् 30 मीटर प्लानटेशन तथा इसके पश्चात् सम्पूर्ण भूमि 45 मीटर सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में प्रस्तावित हो रही है। अतः सम्पूर्ण भूमि पर वाणिज्य प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत पट्टे दिये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड, एच.आई.जेड दर्शित है तथा मास्टर प्लान 2025 में बंबाला पुलिया से जयपुर रीजन तक टोंक रोड का मार्गाधिकार 300 फीट तत्पश्चात् प्रत्येक ओर 100–100 फीट वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मीटर का प्लान्टेशन कॉरिडोर से प्रभावित है। उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 1200.00 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सैटबेक के भाग के रूप में माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के क्षेत्रफल अनुसार अग्र सैटबेक को छोडते हुए अन्य सभी ओर सैटबेक्स 9 मीटर प्रस्तावित किये जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि के 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर हेतु भवन विनियम–2020 हेतु जारी आदेश दिनांक 29.11.2022 के विशेष प्रावधान के उप बिन्दु संख्या 5.1 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

	प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रासफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी में स्थित होने के क्रम फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में आवेदित भूमि क्षेत्रफल 5350 व.मी. भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1333.53 व.मी. है जो आवेदित भूमि का 24.92 प्रतिशत है। प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट चाही गई 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 निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि एक अन्य प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुरूप प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक के मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी एवं तत्पश्चात् 45 मीटर व्यावसायिक से प्रभावित है चुंकि प्रश्नगत भूमि रिंग रोड के बाद प्रस्तावित है एवं रिंग रोड से पूर्व ही वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् मास्टर प्लान कॉमर्शियल प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वाणिज्यक एकल पट्टा अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक के पश्चात् प्रस्तावित 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी को सैटबेक के रूप में प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त भाग में आवेदक द्वारा नियमानुसार 30 प्रतिशत भूमि ही अप्रोच रोड, पार्किंग आदि उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित कर सकता है शेष भाग में आवेदक द्वारा सघन वृक्षारापेण किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
3. **आवेदित भूमि के क्षेत्रफल अनुसार अग्र सैटबेक को 30 मीटर एवं अन्य सभी ओर 9 मीटर सैटबेक्स रखें जावें।**
4. **नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट दी जावें।**
5. **प्रश्नगत भूमि पर नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
7. **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 जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।**
9. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्याः—11 (358/04.07.2024)

विषयः— निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना दा पार्क रेजीडेन्सी, ग्राम बासडी जोगियान, तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1308/305, 1299/305, 1152/303, 1154/304, 302, एवं ग्राम भाटेड, तह. सांगानेर के ख.नं. 944/1664, 945, कुल किता 7 कुल रकबा 10 हैक्टेयर भूमि का मानचित्र अनुमोदन	**जोन—14**

जोन द्वारा प्रस्तु प्रकरण के तथ्य एवं प्रस्तावः—

प्रकरण के तथ्य

1. बीपीसी(एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 के एजेण्डा संख्या 09 (354/28.05.2024 के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार प्रश्नगत भूमि के उत्तरी छोर पर जाटावाली से बासडी को जाने वाली (बी.टी. सडक) से योजना को जोडने वाली (जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81) 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सडक से पहुँच उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। राजस्व रिकॉर्ड एंव मौका स्थिति पर जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81 की चौडाई 12 मीटर कम होने की स्थिति

Signature valid
Digitally signed by Pramoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

में आवेदक से 12 मीटर पहुँच मार्ग हेतु आस–पास की भूमि का समर्पणनामा लेते हुए उक्त भूमि को सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

2. बीपीसी (एलपी) के निर्णय की पालना में विकासकर्ता/आवेदक द्वारा दिनांक 26.06.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि ग्राम जाटावाली के बासडी जोगियान को जोडने वाली मौके पर निर्मित डब्ल्यूबी.एम. सडक जविप्रा के स्वामित्व की भूमि खसरा संख्या 81 गै.मु. रास्ता ग्राम बासडी जोगियान, तह. माधोराजपुरा की चौडाई 12 मीटर राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज करने हेतु अन्य खातेदारों द्वारा 12 मीटर पहुँच मार्ग से प्रभावित भूमि का समर्पण नहीं किये जाने के कारण राजस्व रिकॉर्ड में वांछित 12 मीटर चौडाई की भूमि का गै.मु. रास्ते के रूप में दर्ज किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है।
3. साथ ही विकासकर्ता द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि उक्त वर्णित तथ्यों/परिस्थितियों के दृष्टिगत हम विकासकर्ता 12 मीटर चौडाई के वैकल्पिक पहुँच मार्ग के रूप में कृषि भूमि ग्राम बासडी जोगियान, तह. माधोराजपुरा के खसरा संख्या 1176/271 रकबा 1.8907 हैक्ट. भूमि में से 3600 वर्गमीटर (0.36 हैक्ट.) संलग्न नक्शे के अनुसार भूमि का निःशुल्क समर्पण किया जाकर समर्पित भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण के स्वामित्व में गै.मु.रास्ता दर्ज करने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।
4. जोन कार्यालय द्वारा तहसीलदार, तहसील माधोराजपुरा, जयपुर को ग्राम बासडी जोगियान, तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1176/271 रकबा 1.8907 हैक्ट. में से 0.36 हैक्ट. अर्थात 3600.00 व.मी. भूमि को 12 मीटर सडक हेतु जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करने के कारण समर्पित भूमि का नामान्तरकण राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा के नाम दर्ज कर नामान्तकरण की प्रति कार्यालय को भिजवाने का पत्र क्रमांक डी–958 दिनांक 26.06.2024 को जारी किया जा चुका है। राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि जविप्रा के नाम से दर्ज हो गई है, जिसका नवीन खसरा नम्बर 1376/1176 रकबा 0.36 हैक्टेयर अर्थात 3600 व.मी. भूमि दर्ज है।
5. पैरा 96/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार "अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से 12 मीटर डब्ल्यूबीएम रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।"

विचारणीय बिन्दु :–

1. उक्त वर्णित तथ्यों/परिस्थितियों के दृष्टिगत अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क से 12 मीटर डब्ल्यूबीएम सडक से प्रश्नगत योजना "दा पार्क रेजीडेन्सी" को पहुँच मार्ग प्राप्त है। राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि जविप्रा के नाम से दर्ज हो गई है, जिसका नवीन खसरा नम्बर 1376/1176 रकबा 0.36 हैक्टेयर अर्थात 3600 व.मी. भूमि दर्ज है।

अतः उक्त योजना को नवीन पहुँच मार्ग अनुसार मानचित्र जारी करने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एंव निणयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी एलपी द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दुः–

प्रकरण प्रकरण को बीपीसी एलपी की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में एजेण्डा सं. 09 पर रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया थाः–

<u>समिति का निर्णयः–</u>

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

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

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

1. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी छोर पर जाटावाली से बासड़ी को जाने वाली (बी.टी. सड़क) से योजना को जोड़ने वाली (जविप्रा स्वामित्व

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref
8735889

के खसरा नम्बर 81) 12 मीटर डब्ल्यूबी.एम. सड़क से पहुँच उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। राजस्व रिकॉर्ड एवं मौका स्थिति पर जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 81 की चौडाई 12 मीटर कम होने की स्थिति में आवेदक से 12 मीटर पहुँच मार्ग हेतु आस–पास की भूमि का समर्पणनामा लेते हुए उक्त भूमि को सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

2. जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक से प्रभावित आवेदक से जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. प्रश्नगत योजना में भाग "ब" को जविप्रा द्वारा अनुमोदित रियासत ईको पार्क प्रथम की 12 मीटर बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त सडक का मौके पर उपलब्ध होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. आवेदित योजना के समीप पूर्व अनुमोदित योजना रियासत ईको पार्क–1 में आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन हेतु छोडे गए सेफ्टी कोरीडोर (22 मीटर) के साथ 10–10 मीटर चौडी सडके दोनों तरफ प्रस्तावित की गई है। उसी अनुरूप प्रस्तावित योजना में भी आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईन के सेफ्टी कोरीडोर एवं 10–10 मीटर चौडी सडकों का प्रावधान प्रस्तावित किया गया है। प्राप्त सर्वे में प्रश्नगत भूमि में अन्य लाईन भी गुजरना अंकित किया गया है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में आई.ओ.सी.एल. पाईप लाईनों के अलाईनमेंट को मौका स्थिति के अनुसार सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रस्तावित योजना में गैस पाईप लाईन गुजर रही है। गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरिडोर में से योजना में क्रॉसिंग प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा आई.ओ.सी.एल. गैस पाईप लाईन से उक्त क्रॉसिंग हेतु अनापत्ति पत्र लिया जाने के पश्चात् ही क्रॉसिंग अनुज्ञेय की जावें।
6. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रश्नगत योजना में कि गई सुपरईम्पोजिशन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत योजना में आंशिक भिन्नता दर्शित है। प्रस्तावित योजना का मास्टर प्लान शाखा द्वारा किये गये सुपरईम्पोजिशन अनुसार मानचित्र जारी किया जावें।
7. आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में आई.ओ.सी.एल लाईन से प्रभावित भूमि (3.34 प्रतिशत) के क्रम में आवेदक को सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि में 3.34 प्रतिशत की छूट दी जावें।
9. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा दो भूखण्ड यथा 168.45 वर्गमीटर व 320.55 वर्गमीटर कुल 489.00 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार के रूप में विक्रय योग्य क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को पहुँच उपलब्ध नहीं करवाई गई है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत दोनो भूखण्ड का नियमानुसार उपयोग निर्धारण एवं पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाये जाने के पश्चात् ही उक्त दोनो भूखण्डों का लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन योजना मानचित्र पर किया जावें।
10. योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जावें।
11. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।
    1. जोन द्वारा बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में प्रकरण को पुनः प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा उक्त बिन्दु में अंकित 12 मीटर सडक की पूर्ण मार्गाधिकार प्राप्त नही किये जाने के क्रम में अन्य 12 मीटर की विकल्प प्रस्तुत की गई है। जिसे पर समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्तानुसार ही निर्णय के बिन्दु सं. 01 में संशोधन होना प्रस्तावित है।
    2. उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा बीपीसी एलपी शाखा में पत्र दिनांक 28.06.2024 (प्रति संलग्न) से निवेदन किया गया है एवं निर्णय के बिन्दु सं. 11 में अंकित शर्त को योजना में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के क्रम में उक्त बिन्दु को विलोपित किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त बिन्दु सहवन से अंकन होने के क्रम में उक्त बिन्दु को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है। योजना में आवेदक द्वारा आवासीय एवं भविष्य विस्तार की भूमि जोडते हुए 44220.8 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसके एवज में आवेदक द्वारा 4469.24 वर्गमीटर भूमि ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. भूखण्डों हेतु प्रस्तावित की गई है, जो की नियमानुसार है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
    3. प्रकरण में पूर्व में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दु यथावत मान्य होंगे।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी (एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत 12 मीटर पहुँच मार्ग हेतु विकल्प को मान्य किया गया। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित नियमानुसार 10 प्रतिशत भूखण्डों के क्रम में बिन्दु सं. 11 को विलोपित करने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी (एलपी) की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में लिये गये निर्णय के शेष सभी बिन्दुओं को यथावत कायम रखे जाने का निर्णय लिया गया।

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

एजेण्डा संख्या:–12 (358 / 04.07.2024)

विषयः– मैसर्स रियसात इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी (जरिये पंजीकृत विकय पत्रों के माध्यम से) द्वारा ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 378, 454, 584 / 377, 582 / 376, 586 / 388, 570 / 389, 580 / 375, 373, 561 / 358, 357, 567 / 370, 564 / 369, 392, 393, 600 / 573, 578 / 350(नवीन ख.नं. 606 / 578), 576 / 349(नवीन ख.नं. 604 / 576), 602 / 595, 356, 374, 598 / 348 (नवीन ख.नं. 608 / 598) कुल किता 21 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. पर आवासीय योजना "रियासत निंवाणा" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रियसात इन्फा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी (जरिये पंजीकृत विकय पत्रों के माध्यम से)			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 378, 454, 584 / 377, 582 / 376, 586 / 388, 570 / 389, 580 / 375, 373, 561 / 358, 357, 567 / 370, 564 / 369, 392, 393, 600 / 573, 578 / 350(नवीन ख.नं. 606 / 578), 576 / 349(नवीन ख.नं. 604 / 576), 602 / 595, 356, 374, 598 / 348 (नवीन ख.नं. 608 / 598) कुल किता 21 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**ख.नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			378	0.9300	बारानी 3	
			454	0.1100	बारानी 3	
			584 / 377	4.6258	बारानी 3	
			582 / 376	1.6000	बारानी 3	
			586 / 388	0.1750	बारानी 3	
			570 / 389	0.2624	बारानी 3	
			580 / 375	0.0200	बारानी 3	
			373	0.0300	बारानी 3	
			561 / 358	0.1050	बारानी 3	
			357	0.2200	बारानी 3	
			567 / 370	0.2580	बारानी 3	
			564 / 369	0.7061	बारानी 3	
			392	0.1900	बारानी 3	
			393	0.0500	बारानी 3	
			600 / 573	0.1165	बारानी 3	
			578 / 350	0.2550 में से 0.1325	बारानी 2	
			576 / 349	0.0450 में से 0.0350	बारानी 2	
			602 / 595	0.0128	गै.मु.रास्ता	
			356	0.0600	गै.मु.रास्ता	
			374	0.0200	गै.मु.रास्ता	
			598 / 348	1.8553 में से 0.3409	बारानी 2	
			कुल किता 21	**कुल रकबा 10.00 हैक्ट.**		
		90ए के पश्चात	**ख.नं.**	**क्षेत्रफल है0**	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			378	0.9300		
			454	0.1100		

Signature valid
Digitally signed by Pramoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

			584 / 377	4.6258		
			582 / 376	1.6000		
			586 / 388	0.1750		
			570 / 389	0.2624		
			580 / 375	0.0200		
			373	0.0300		
			561 / 358	0.1050		
			357	0.2200		
			567 / 370	0.2580		
			564 / 369	0.7061		
			392	0.1900		
			393	0.0500		
			600 / 573	0.1165		
			606 / 578	0.1325		
			604 / 576	0.0350		
			602 / 595	0.0128		
			356	0.0600		
			374	0.0200		
			608 / 598	0.3409		
			कुल किता 21	**कुल रकबा 10.00 हैक्ट.**		
49.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 378, 454, 584 / 377, 582 / 376, 586 / 388, 570 / 389, 580 / 375, 373, 561 / 358, 357, 567 / 370, 564 / 369, 392, 393, 600 / 573, 578 / 350(नवीन ख.नं. 606 / 578), 576 / 349(नवीन ख.नं. 604 / 576), 602 / 595, 356, 374, 598 / 348 (नवीन ख.नं. 608 / 598) कुल किता 21 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 13.05. 2024 को खातेदार कालूराम पुत्र रामचन्द्र, किशनलाल पुत्र रामचन्द्र, दामोदर पुत्र भोरया, धन्ना पुत्र भुवाना, नवरतन पुत्र भोरया, पंकज पुत्र भोरया, प्रियंका पुत्री हनुमान, बृजेश पुत्र हनुमान, रामननिवास पुत्र भुवाना, रामसहाय पुत्र भुवाना, लछमा देवी पत्नी स्व. हनुमान, लल्लू पुत्र भोरया, विनोद पुत्र रामप्रसाद, विनोद पुत्र हनुमान, हरिनारायण पुत्र रामकुवार दत्तक पुत्र स्व. लछमा पत्नी स्व. घीस्या, गोविन्दराम पुत्र रामकल्याण, देवनारायण उर्फ यशपाल पुत्र रामकल्याण, पांची देवी पत्नी रामकल्याण, रामकल्याणी पत्नी छाजूराम, रामकुवार उर्फ रामलाल पुत्र रामकल्याण के पक्ष में पारित की गई है। तत्पश्चात् उक्त खातेदारों द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में अपने हिस्सानुसार अंकित भूमि हेतु पंजीकृत मुख्त्यारनामा आम पत्रों दिनांक 12.04.2024 से श्री धारा सिंह पुत्र श्री सीता राम को मुख्त्यारआम नियुक्त किया गया था। तत्पश्चात मुख्त्यारआम श्री धारा सिंह द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का जरिये पंजीकृत विक्रय पत्रों दिनांक 23.05.2024 से सम्पूर्ण भूमि कुल किता 21 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. का बेचान आवेदक मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चंद सैनी पुत्र श्री गणेशराम सैनी के पक्ष में किया गया			—
50.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

51.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	–
52.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
53.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
54.	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			
55.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
56.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोगयू–2 एच. आई.जेड, यू–2 एल.आई.जेड, दर्शित है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान जिसकी अधिसूचना दिनांक 29.04.2023 को जारी है, में आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय एवं 30 मीटर सडक के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक शेष आवासीय दर्शित है।	–
57.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट), यू–2 एच.आई.जेड, यू–2 एल.आई.जेड, आवासीय (आंशिक), पार्क (आंशिक) दर्शित है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, यू–2 एच.आई.जेड, यू–2 एल.आई.जेड, कॉमर्शियल (15 मीटर गहराई तक) दर्शित है	–
58.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की 30–30 मीटर की दो सडकों से प्रभावित है।	–
59.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
60.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
61.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित है।	–
62.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्र 10 हैक्ट. एवं जेडडीपी की 30 मीटर सडक पर स्थित है।	–
63.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
64.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्याम ऑगन की 18 मीटर निर्मित सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–

Signature valid

Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

65.	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 लगते हुए दो राजस्व रास्ते स्थित है जिनका मार्गाकिार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
66.	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।	–
67.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
68.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
69.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
70.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
71.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (305/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	44376.13	44.37
2.	EWS & LIG	4468.33	04.47
3.	RETAIL	306.00	0.98
	PARKING	671.08	
TOTAL = 1 TO 3		49821.54	49.82
4.	PARK	5000.14	05.00
5.	FACILITY	5000.11	0 10.00
6.	PUBLIC UTILITY	5000.12	0
7.	ZDP ROAD 30 mt.	17113.48	17.11
8.	S.W.M.	50.19	0.05
9.	PU (TOILET)	10.01	0.01
10.	MOBILE TOWER	40.03	0.04
11.	ROAD	17964.38	17.97
TOTAL = 4 TO 11		50178.46	50.18
SCHEME AREA		100000.00	100.00
		10.00 HECT.	

72.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	–
73.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
74.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
75.	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।	–
76.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

	अथवा नहीं।		
77.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 44/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 378, 454, 584/377, 582/376, 586/388, 570/389, 580/375, 373, 561/358, 357, 567/370, 564/369, 392, 393, 600/573, 578/350(नवीन ख.नं. 606/578), 576/349(नवीन ख.नं. 604/576), 602/595, 356, 374, 598/348 (नवीन ख.नं. 608/598) कुल किता 21 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 13.05.2024 को खातेदार कालूराम पुत्र रामचन्द्र, किशनलाल पुत्र रामचन्द्र, दामोदर पुत्र भोरया, धन्ना पुत्र भुवाना, नवरतन पुत्र भोरया, पंकज पुत्र भोरया, प्रियंका पुत्री हनुमान, बृजेश पुत्र हनुमान, रामननिवास पुत्र भुवाना, रामसहाय पुत्र भुवाना, लछमा देवी पत्नी स्व. हनुमान, लल्लू पुत्र भोरया, विनोद पुत्र रामप्रसाद, विनोद पुत्र हनुमान, हरिनारायण पुत्र रामकुवार दत्तक पुत्र स्व. लछमा पत्नी स्व. घीस्या, गोविन्दराम पुत्र रामकल्याण, देवनारायण उर्फ यशपाल पुत्र रामकल्याण, पांची देवी पत्नी रामकल्याण, रामकल्याणी पत्नी छाजूराम, रामकुवार उर्फ रामलाल पुत्र रामकल्याण के पक्ष में पारित की गई है।
   तत्पश्चात् उक्त खातेदारों द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में अपने हिस्सानुसार अंकित भूमि हेतु पंजीकृत मुख्त्यारनामा आम पत्रों दिनांक 12.04.2024 से श्री धारा सिंह पुत्र श्री सीता राम को मुख्त्यारआम नियुक्त किया गया था।
   तत्पश्चात मुख्त्यारआम श्री धारा सिंह द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का जरिये पंजीकृत विक्रय पत्रों दिनांक 23.05.2024 से सम्पूर्ण भूमि कुल किता 21 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. का बेचान आवेदक मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चंद सैनी पुत्र श्री गणेशराम सैनी के पक्ष में किया गया है।
   जोन में पदस्थापित तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार ***"90ए की कार्यवाही के पश्चात् भूमि का आवंटन स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदक स्वयं अथवा उसके उत्तराधिकारी समुनिदेशिती एवं हस्तान्तरिती के पक्ष में किये जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त नियमों के किसी भी प्रावधानों के अंतर्गत 90ए शुदा के सम्पूर्ण क्षेत्र के अन्य व्यक्ति/संस्था/कम्पनी/फर्म के पक्ष में विक्रय को प्रतिबंधित नही किया गया है।"*** अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि खसरा नम्बर 356, 374, 602/595 की किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज है जो राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी दर्ज थी। उक्त भूमि जरिये 90ए जविप्रा के नाम दर्ज होकर किस्म गै.मु.रास्ता अंकित की गयी है। विकासकर्ता द्वारा उक्त गै.मु.रास्ते को प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18 मीटर सड़क प्रस्तावति किया गया है एवं राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ता खसरा नम्बर 372, 391 व 394 को प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18 मीटर सडक प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना भू–उपयोग स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट), यू–2 एच.आई.जेड, यू–2 एल.आई.जेड, आवासीय (आंशिक), पार्क (आंशिक) दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2(HIZ) व यू–2(LIZ) भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क से पहुच मार्ग होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट. एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर स्थित है।
   मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आंशिक भाग में पूर्व कमिटमेंट आवासीय योजना श्याम आंगन के अनुमोदित पार्क की भूमि से प्रभावित है। उक्त आवरलैप के संबंध में मास्टर प्लान शाखा व संबंधित जोन द्वारा पुनः जॉच की जाकर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
   उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा अंकित किया गया है कि " उक्त योजना दो ग्रामों की सीमा पर स्थित है, दो ग्रामों की सीमा के मध्य आंशिक ऑवरलैप की संभावना रहती है।" उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा गूगल नक्शे संलग्न किये गये है। जिसमें योजना की भूमि ऑवरलैप नही होना दर्शाया गया है तथा मौके पर प्रश्नगत भाग रिक्त होना व पार्क निर्मित नही होने का उल्लेख किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा पृथक सर्वे मानचित्र संलग्न किया गया है। जिसमें ऑवरलैप क्षेत्र अंकित है। अतः जो भाग पूर्व अनुमोदित योजना से ऑवरलैप हो रहा है, को छोडते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. पर्वू अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित योजना के आवासीय भूखण्डों के मध्य न्यूनतम 3 मीटर लेन रखी जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित योजना में सैक्टर रोड से हेतु कुल 17113.48 व.मी. (17.11 प्रतिशत) भूमि प्रभावित हो रही है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.09.2013 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं में सेक्टर कॉमर्शियल हेतु अलग से भूमि छोडी जाती है जो कि मूल योजनाओं में सम्मिलित नही होती है। ऐसी आवासीय योजनाओं में जिसमें 10 प्रतिशत से अधिक भूमि सैक्टर रोड से प्रभावित हो रही है तथा पट्टा जारी नही किया गया है, ऐस प्रकरणों में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु भूमि छुडवाने की बाध्यता नही होने का प्रावधान है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना में सैक्टर कॉमर्शियल हेतु भूमि प्रस्तावित नहीं की गई है। सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नहीं होने के क्रम में फन्टेज चार्जेज लिये जाने है अथवा [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Praboon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

	भाग पर आवासीय भूखण्ड मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	6. प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में 12 मीटर सडक के सहारे जन सुविधा क्षेत्र की भूमि पट्टीनुमा प्रस्तुत की गई है। उक्त के अतिरिक्त योजना के पश्चिमी भाग में भूखण्ड सं. 230 एवं सुविधा क्षेत्र के मध्य पार्क एवं ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। पार्क एवं ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि के स्थान पर जन सुविधा क्षेत्र की भूमि प्रस्तावित की जावें एवं पट्टीनुमा जन सुविधा क्षेत्र की भूमि के स्थान पर पार्क एवं ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि प्रस्तावित की जावे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	7. प्रश्नगत योजना में भूखण्डों के सैटबेक लगाने के उपरान्त भूखण्ड सं. एल–2 को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। अतः भूखण्ड सं. एल–2 को भूखण्ड सं. एल–1 के साथ सम्मिलित करते हुए एक सामान्य आवासीय भूखण्ड के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है एवं भूखण्ड सं. एल–2 व भूखण्ड सं. एल–1 को अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जाकर, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु कुल आवासीय विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। फुटकर व्यावसायिक भाग का पुनः प्लानिंग करते हुए पार्किंग एवं पाथ–वे का स्पष्ट प्रस्तावित किया जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क को तीन भागों में प्रस्तावित किया गया है। जिसमें से दो भागों का क्षेत्रफल 102.72 वर्गमीटर व 86.96 वर्गमीटर अंकित है। उक्त में से एक भाग 5 सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त भाग को हरित क्षेत्र अंकित करते हुए योजना में 5 प्रतिशत पार्क की भूमि पूर्ण रूप से प्रस्तावित की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश कमांक प. 8(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 20.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 7.50 मीटर की सड़के प्रस्तावित है। उक्त दोनों सडके जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडकों पर आकर मिलती है। अतः उक्त ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 9.00 सडक रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सृजित भूखण्डों को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आवेदक एवं धारा 90ए शुदा भूमि के धारक एक नही है। ले–आउट अनुमोदन के आवेदक एवं धारा 90ए शुदा भूमि के धारक पृथक–पृथक होने के क्रम में पूर्व बीपीसी (एलपी) की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के धारक से प्रश्नगत भूमि के बेचान के संबंध में विक्रय पत्र एवं सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा धारा 90ए के नियमों के अंतर्गत भूमि धारक से प्राप्त सहमति पत्र जिसमें प्रश्नगत भूमि का ले–आउट मानचित्र जारी होने से पूर्व किसी को बेचान नही किये जाने एवं सहमति पत्र जो कि रजिस्टर्ड नही है, का अवलोकन किया गया एवं उपरोक्त तथ्यों पर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने को उचित नही माना गया।

एजेण्डा संख्याः–13 (358/04.07.2024)

विषयः– रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिकनेटेड पार्टनर राकेश कुमार सैनी द्वारा ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. पर आवासीय योजना "दा साउथन सिटी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिकनेटेड पार्टनर राकेश कुमार सैनी।	–

Signature valid
Digitally signed by Pra[illegible]oon Chaturvedi
Designation : Senio[illegible] Town Planner
Date: 2024.07.09 [illegible]3:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			173	0.21 में से 0.03	बंजड–1	
			174	0.31 में से 0.05	बंजड–1	
			178	0.88 में से 0.08	बारानी–2	
			179	0.54 में से 0.22	बारानी–2	
			180	0.31 में से 0.24	बारानी–2	
			181	0.78 में से 0.76	बारानी–2	
			182	0.07	बंजड–1	
			183	0.06	बंजड–1	
			184	1.55 में से 0.20	बारानी–2	
			185	2.24 में से 0.29	बारानी–2	
			किता 10	**2.00 हैक्ट.**		
		90ए के पश्चात्	196/173	0.03	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			198/174	0.05		
			200/178	0.08		
			202/179	0.22		
			204/180	0.24		
			206/181	0.76		
			182	0.07		
			183	0.06		
			208/184	0.20		
			210/185	0.29		
			किता 10	**2.00 हैक्ट.**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर एवं ग्रामीण दर्शित है।			—

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के तालिका सं. 2.8 के अनुसार टोंक रोड की चौडाई (बंबाला पुलिया से जविप्रा क्षेत्र तक) 300 फीट एवं इसके दोनो तरफ 100 फीट प्लान्टेशन कोरीडोर प्रावधानित है। वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु प्रस्तावित की सूची में 21 प्रमुख सडकों में टोंक रोड (रामबाग सर्किल से रिंग रोड तक) का उल्लेख किया हुआ है एवं मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के अनुसार निम्नानुसार प्रावधान किया हुआ है:– *"It is also recommended that one single plot depth or 1.5 times of the road width whichever is less could be considered for commercial development. Property depth above 1.5 times of roads width could be considered by the competent Statutory Committee of JDA."* **विचाराधीन भूमि विद्यमान रिंग रोड से बाहर स्थित है। अतः उपरोक्तानुसार प्रावधान विचाराधीन भूमि पर लागू नही है।** **आवेदित भूमि का भू–उपयोग** शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र अनुसार उक्त भूमि के सामने टोंक रोड की चौडाई 90 मीटर + 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर + 45 मीटर व्यावसायिक भू–पट्टी तथा शेष आवासीय दर्शित है एवं 24 मीटर सडक के सहारे 12 मीटर व्यावसायिक के अंतर्गत उक्त भूमि का 258 वर्गमीटर एरिया आता है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार प्रश्नगत भूमि स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) में दर्शित है। शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल किया जा चुका है। बिन्दु सं. 11 के अनुसार टिप्पणी।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से 258 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है। उल्लेखनीय है कि उक्त भूमि पट्टीनुमा रूप में प्रस्तावित है एवं राजस्व रिकॉर्ड में अंकित गै.मु.नाले के खसरें के साथ लगते हुए स्थित होने के क्रम में उक्त भूमि बफर का भाग है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु–			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 90 मीटर टोंक रोड से 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त हेतु आवेदक द्वारा पास लगते हुए खसरें 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में से 671.67 वर्गमीटर भूमि लेते हुए 12 मीटर पहुँच उपलब्ध करवाई गई है।	–

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा नं. 172 किस्म गै.मु. नाला स्थित है। जिसकी लगभग चौडाई 30 मीटर से अधिक है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अंतर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	**जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (91/सी)**		

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

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>**–पत्रावली के पैरा 63/एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण को अनुमोदन हेतु बीपीसी एलपी की 355वीं बैठक दिनांक 11.06.2024 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः– <u>समिति का निर्णयः–</u> ***"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुशील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री***		

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पीके पक्ष में किया गया है। वर्तमान में आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में स लग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है कि:–
"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"। नियमानुसार आवेदक द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन करते समय प्रारूप–2 को संलग्न किया जाता है, किन्तु आवेदक द्वारा उक्त की पालना किये बिना ही प्रश्नगत भूमि का बेचान/विक्रय किया गया, जबकि धारा 90ए के आदेश के पश्चात् प्रश्नगत भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है एवं बेचान नही किया जा सकता है। उपरोक्त बिन्दुओं के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन को धारा 90ए के नियमों के परिपेक्ष्य में परीक्षण करते हुए रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।

उक्त निर्णय के परिपेक्ष्य में जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार है:–

प्रश्नगत भूमि का सम्पूर्ण क्षेत्र 2.00 हैक्टेयर का विक्रय आवेदक खातेदारों द्वारा 90ए आदेश के पश्चात् प्रार्थी/क्रेता विकासकर्ता के पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र के द्वारा किया गया है।

इसी परिप्रेक्ष्य में भू–राजस्व अधिनियम–1956 की धारा 90–ए 7(बी) एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम–2012 के निम्न प्रावधान अवलोकनीय है:–

Section 90A(7)(b) of Rajasthan Land Revenue Act 1956
"the land shall be deemed to have been placed at the disposal of the local authority under section 102-A and shall be available for allotment to the person to whom permission is granted under this section, or to the successors assignees or transferees of such person, by the local authority for any permissible non-agricultural purposes in accordance with the rules, regulations or bye-laws made under the law applicable to the local authority, subject to the payment to the local authority of urban assessment or premium or both leviable and recoverable under sub-section (4)"
Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non-Agricultural Purposes and Allotment) Rules, 2012 के नियम

" 11. Allotment of land by Local Authority के उपनियम
(3) Allotment of land shall be made in favor of person to whom permission is granted under sub-section (6) of section 90&A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 or in favor of his successor, as signees or transferees-"
90ए की कार्यवाही के पश्चात् भूमि का आवंटन स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदक स्वयं अथवा उसके उत्तराधिकारी, समुनिदेशिती एवं हस्तान्तरिती के पक्ष में किये जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त नियमों के किसी भी प्रावधान के अन्तर्गत 90ए शुदा भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्र के अन्य व्यक्ति/संस्था/कम्पनी/फर्म के पक्ष में विक्रय को प्रतिबन्धित नहीं किया गया है।
उपरोक्त जोन द्वारा प्रेषित रिपोर्ट को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त बिन्दु के अतिरिक्त प्रकरण का परीक्षण उपरान्त बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार है:–

1. प्रश्नगत प्रकरण ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 173, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185 कुल किता 10 कुल रकबा 02.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.12.2023 को श्रीमती भावना मालपानी पत्नी श्री सुनील, श्रीमती मन्जूलता मालपानी पत्नी श्री परमानन्द मालपानी, श्री नटवर गोपाल एवं परमानन्ददास पुत्रान श्री गोरधनदास के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् खातेदारों द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2024 से आवेदक रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. के पक्ष में किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के तालिका सं. 2.8 के अनुसार टोंक रोड की चौडाई (बंबाला पुलिया से जविप्रा क्षेत्र तक) 300 फीट एवं इसके दोनो तरफ 100 फीट प्लान्टेशन कोरीडोर प्रावधानित है।

वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु प्रस्तावित की सूची में 21 प्रमुख सडकों में टोंक रोड (रामबाग सर्किल से रिंग रोड तक) का उल्लेख किया हुआ है एवं मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के अनुसार निम्नानुसार प्रावधान किया हुआ है:–

"It is also recommended that one single plot depth or 1.5 times of the road width whichever is less could be considered for commercial development. Property depth above 1.5 times of roads width could be considered by the competent Statutory Committee of JDA."

विचाराधीन भूमि विद्यमान रिंग रोड से बाहर स्थित है। अतः उपरोक्तानुसार प्रावधान विचाराधीन भूमि पर लागू नही है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान के मानचित्र अनुसार उक्त भूमि के समाने टोंक रोड की चौडाई 90 मीटर + 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर + 45 मीटर व्यावसायिक भू–पट्टी तथा शेष आवासीय दर्शित है एवं 24 मीटर सडक के सहारे 12 मीटर व्यावसायिक के अंतर्गत उक्त भूमि का 258 वर्गमीटर एरिया आता है।

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

अतः प्रश्नगत भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत माने जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि को टोंक रोड से 12 मीटर पहुँच मार्गाधिकार उपलब्ध होता है। प्रश्नगत भूमि के 12 मीटर पहुँच मार्ग का अलाईन्मेंट टोक रोड के लगते हुए नाले की कलवर्ट से आंशिक भाग प्रभावित है। उक्त 12 मीटर सडक आवेदक द्वारा साथ लगते हुए खातेदार मैसर्स न्यू पाथ डवलपर्स एल.एल.पी. द्वारा 90ए शुदा भूमि ख.नं. 238/205, 222/201, 236/199, 226/197 में से पहुँच मार्ग हेतु 671.67 व.मी. भूमि को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करने हेतु सहमति प्रस्तुत की गयी है। अतः पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजना भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 172 की किस्म गै.मु.नाला की भूमि से जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार जी–1 (वॉटर बोडी, रिवर व नाला) के सहारे 12.00 मीटर बफर में सडक व पार्क प्रस्तावित किया गया है। किन्तु एक अन्य प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी पत्र में उक्त बफर का 30 प्रतिशत भाग ही पार्क, सडक आदि के उपयोग में लिये जाने तथा शेष भाग को सघन वृक्षारोपण रखे जाने बाबत् टिप्पणी प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार 10 मीटर से अधिक चौडाई के नाले आदि पर 9 मीटर बफर रखे जाने का प्रावधान है। अतः नाले के साथ प्रस्तावित पार्क एवं 12 मीटर सडक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल विकास योजना–15 के अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट) दर्शित है। जिसे राजस्थान राजपत्र विशेषांक अधिसूचना दिनांक 29.04.2023 के द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान में आवासीय एवं सेक्टर कॉमर्शियल (45 मीटर व 12 मीटर गहराई तक) किया जा चुका है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि **20000.00 वर्गमीटर**. भूमि में से 351.56 **वर्गमीटर** भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए 19648.44 **वर्गमीटर** भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

8. प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 46 एवं पार्क के मध्य 9 मीटर सडक लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक का अलाईन्मेंट सीधा प्रस्तावित करते हुए भूखण्ड सं. 59 को नियोजन की दृष्टि से भूखण्ड सं. 60 के साथ जोडा जावें तथा भूखण्ड 47 व 70 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

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

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

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 8735889

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ले—आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आवेदक एवं धारा 90ए शुदा भूमि के धारक एक नही है। ले—आउट अनुमोदन के आवेदक एवं धारा 90ए शुदा भूमि के धारक पृथक—पृथक होने के क्रम में पूर्व बीपीसी (एलपी) की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के धारक से प्रश्नगत भूमि के बेचान के संबंध में विक्रय पत्र एवं सहमति पत्र प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा धारा 90ए के नियमों के अंतर्गत भूमि धारक से प्राप्त सहमति पत्र जिसमें प्रश्नगत भूमि का ले—आउट मानचित्र जारी होने से पूर्व किसी को बेचान नही किये जाने एवं सहमति पत्र जो कि रजिस्टर्ड नही है, का अवलोकन किया गया एवं उपरोक्त तथ्यों पर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने को उचित नही माना गया।

अति.एजेण्डा संख्याः—01 (358 / 04.07.2024)

विषयः— जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर (दक्षिण) में अनुमोदित योजना कैलाश विहार—II में 24 मीटर रोड के अलाइमेंट में अनुचित तरीके से परिवर्तन कर जारी किये गये भूखण्ड संख्या 1 से 22 के अवैध पट्टों को निरस्त करने के संबध में।

जोन— PRN-SOUTH-II

जोन से प्राप्त प्रकरण तथ्य व प्रस्तावः—

प्रकरण में श्री सुधीर कोठारी पुत्र श्री रूपचन्द कोठारी, निवासी—सी—246, दयानन्द मार्ग, तिलक नगर, जवाहर नगर, जयपुर के द्वारा श्रीमान आयुक्त महोदया जी को योजना कैलाश विहार—II के अनुमोदित मानचित्र में 24 मीटर के अलाईमेन्ट में दिनांक 21.03.2023 को किये गये परिवर्तन को निरस्त करने बाबत निवेदन किया गया। उक्त के संबंध में रिपोर्ट बिन्दुवार निम्नानुसार हैः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व ग्राम कल्याणपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 137 व 138 के सम्पूर्ण व आंशिक भाग पर सृजित मित्र गृ.नि.स.स. लि. की योजना कैलाश विहार—द्वितीय का अनुमोदन जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 08.08.2022 को किया गया। जिसके अनुसार योजना का अनुपात निम्नानुसार रखा गया थाः—

क. सं.	भूमि का भू—उपयोग	पी.टी. सर्वे मानचित्र में दर्शायी मौका स्थिति के अनुसार	
		क्षेत्रफल (वर्गगज में)	प्रतिशत
1	आवासीय क्षेत्र	25410.86	54.83
2.	सड़क क्षेत्र	20936.50	45.17
	कुल	46347.36	100.00
क. सं.	भूमि का भू—उपयोग	प्रस्तावित योजना मानचित्र के अनुसार	
		क्षेत्रफल (वर्गगज में)	प्रतिशत
1	आवासीय क्षेत्र	22092.58	52.86
2.	सड़क क्षेत्र	19698.58	47.14
	कुल	41791.16	100.00

2. उक्त जेड.एल.सी. दिनांक 08.08.2022 के निर्णय के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार "प्राप्त आपत्ति के कम में भूखण्ड संख्या 8 से 22ए तक के 24 मीटर जोनल प्लान की सड़क से प्रभावित होने के कारण सभी भूखण्डों को प्राप्त आपत्ति के क्रम में परीक्षण कर 24 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट निर्धारण करवाये जाने के पश्चात् ही नियमन कर पट्टा जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।"
3. उक्त योजना का अनुमोदन दिनांक 08.08.2022 को किया गया। प्रकरण में जोनल विकास प्लान—10 दिनांक 22.05.

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

2018 के अनुसार सुपर ईम्पोज किया गया।

4. प्रकरण में दिनांक 08.08.2022 को भूखण्ड संख्या 11, 12, 14, 15 व 17 के भूखण्डधारियों द्वारा श्रीमान उपायुक्त महोदय के कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर जोनल प्लान 80 फीट को 40 फीट किये जाने हेतु निवेदन किया गया है, जिसके आधार पर पत्रावली को दिनांक 30.08.2022 को मास्टर प्लान शाखा में भिजवाई गई।

5. मास्टर प्लान शाखा की पैरा संख्या 59/एन पर अंकित रिपोर्ट अनुसार सर्वे में दर्शित सडकों एवं ZDP-10 की सडकों के अलाईमेन्ट में भिन्नता है। योजना में प्रस्तावित 80 फीट सडक रखते हुए स्कीपर्स वैली, शिव वाटिका–ए, नवकार नगर अनुमोदित की जा चुकी है। अतः ZDP-10 की प्रस्तावित सडक को संशोधन किये जाने के प्रस्ताव अस्वीकार किया गया।

6. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट पैरा संख्या 72/एन अनुसार प्रकरण में मौका रिपोर्ट एवं सत्यापन हेतु जोन कार्यालय में पत्रावली प्रेषित की गई। पैरा संख्या 76/एन अनुसार मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त पृ.सं. 92/सी से 95/सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार योजना का मानचित्र संशोधन करने हेतु जेड.एल.सी. एजेण्डा नोट दिनांक 21.03.2023 को निर्णय लिया गया। योजना का संशोधित आवासीय/सुविधा क्षेत्रफल का अनुपात निम्नानुसार किया गया हैः–

क.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.ग. में)	प्रतिशत
1.	आवासीय	29970.32	62.90
2.	सडक	17674.80	37.10
	कुल	47645.32	100.00

7. दिनांक **18.09.2012 को पृथ्वीराज नगर के रोड सेक्टर नेटवर्क प्लान का अनुमोदन किया गया।**

8. दिनांक **05.06.2015 को सेक्टर रोड के नेटवर्क प्लान के अनुसार नवकार नगर व स्कीपर्स वैली योजना का अनुमोदन किया गया। (सेक्टर रोड नेटवर्क प्लान के अनुसार)**

9. **इसी रोड को नेटवर्क को कमिटमेन्ट मानते हुए दिनांक 08.08.2022 को कैलाश विहार–II योजना का अनुमोदन किया गया, जिसमें जेड.एल.सी. के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार भूखण्ड संख्या 8 से 22ए तक भूखण्डों को रोड** अलाईमेन्ट के **संदर्भ में गैर अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।**

प्रकरण में 24 मीटर सडक के उत्तर दिशा में योजना शिव वाटिका एवं कैलाश विहार–II अनुमोदित है एवं दक्षिण दिशा में नवकार नगर व स्कीपर्स वैली योजना अनुमोदित है।

क.सं.	योजना का नाम	अनुमोदन वर्ष	24 मीटर रोड अलाईमेन्ट	जारी पट्टो की सूचना
1.	शिव वाटिका	19.09.2017	वर्तमान में अनुमोदित योजना कैलाश विहार–II के अनुसार।	भू.सं. 1 से 4 तक की लीजडीड जारी की जा चुकी है।
2.	कैलाश विहार–II	08.08.2022	ZDP-10 के अनुसार।	भू.सं. 8 से 22 तक की लीजडीड जारी की जा चुकी है।
3.	नवकार नगर	05.06.2015	योजना में 80 फीट + 60 फीट रोड अनुमोदित की है।	भू.सं. 53 से 58 की लीजडीड जारी नही की गई है।
4.	स्कीपर्स वैली	06.07.2015	जेड.एल.सी. दिनांक 08.08.2022 के अनुसार 24 मीटर रोड है।	भू.सं. 1, 1ए, 52 व 53 की लीजडीड जारी नही की गई है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निणयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

प्रश्नगत प्रकरण में आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के साथ संलग्न नोटशीट की प्रति में अंकन अनुसार पूर्व में जविप्रा आयुक्त महोदय द्वारा प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु जोन को निर्देश दिये गये थे। किन्तु, जोन द्वारा प्रकरण बीपीसी एलपी में नही भिजवाकर दिनांक 21.03.2023 को संशोधित जेडएलसी कर संशोधित मानचित्र अनुमोदन कर दिया गया। प्रकरण में आपत्ति/शिकायत प्राप्त होने पर प्रकरण को अध्यक्ष महोदया के निर्देशों के क्रम में बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रकरण में श्री सुधीर कोठारी पुत्र श्री रूपचन्द कोठारी, निवासी–सी–246, दयानन्द मार्ग, तिलक नगर, जवाहर नगर, जयपुर के द्वारा योजना कैलाश विहार–II के अनुमोदित मानचित्र में 24 मीटर के अलाईमेन्ट में दिनांक 21.03.2023 को किये गये परिवर्तन को निरस्त करने बाबत निवेदन किया गया। राजस्व ग्राम कल्याणपुरा

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 137 व 138 के सम्पूर्ण व आंशिक भाग पर सृजित मित्र गृ.नि.स.सं. लि. की योजना कैलाश विहार–द्वितीय का अनुमोदन जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 08.08.2022 को किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में स्कीपर्स वैली, शिव वाटिका–ए, नवकार नगर की योजनाऐं पूर्व वर्ष–2015 व 2017 में अनुमोदित है। उक्त योजनाओं में प्रस्तावित प्रश्नगत 80 फीट सडक का अलाईन्मेंट यथावत रखते हुए कैलाश विहार–II की योजना का अनुमोदन वर्ष–2022 में किया गया था। किन्तु उक्त अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट से भिन्न होने के क्रम में वर्ष–2023 में उक्त सडक के अलाईन्मेंट को जोनल विकास योजना में प्रस्तावित अलाईन्मेंट अनुसार रखते हुए कैलाश विहार–II की योजना का संशोधित मानचित्र अनुमोदन किया गया। उल्लेखनीय है कि वर्ष–2022 में अनुमोदित कैलाश विहार–II की योजना का मानचित्र सैक्टर रोड नेटवर्क के अनुसार प्रस्तावित है, जो कि पूर्व वर्ष–2012 में अनुमोदित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि प्रश्नगत सडक का पश्चिमी भाग जो कि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक एवं नवकार नगर तक है, में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट सैक्टर विकास योजना तथा जोनल विकास योजना दोनो के अनुरूप है। केवल नवकार नगर व स्कीपर्स वैली के उत्तरी भाग में ही जोनल विकास योजना की सडक में परिवर्तन हो रहा है। समिति द्वारा जोनल विकास योजना में अंकित नोट का अवलोकन किया गया, जिसमें पूर्व कमिटमेंट को ऑनर करने का उल्लेख है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त तथा व्यापक जनहित में पूर्व हुये कमिटमेंट को ऑनर करते हुए वर्ष–2022 में अनुमोदित कैलाश विहार–II की योजना में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक को यथावत कायम करने का निर्णय लिया गया।

अतः प्रकरण में जोन की जेडएलसी दिनांक 21.03.2023 में अनुमोदित मानचित्र को निरस्त करते हुए, जोन द्वारा जेडएलसी दिनांक 08.08.2022 में अनुमोदित मानचित्र अनुसार कार्यवाही की जावें एवं जेडएलसी दिनांक 21.03.2023 द्वारा अनुमोदित त्रुटिपूर्ण मानचित्र के अनुसार दिये गये पट्टो को नियमानुसार निरस्त करते हुए सडक का मार्गाधिकार कायम किया जावे।

<u>बीपीसी (एलपी) की 355वीं बैठक दिनांक 11.06.2024 में लिये गये नीतिगत निर्णय के बाबत्</u> :–

<u>बीपीसी (एलपी) की 355वीं बैठक दिनांक 11.06.2024 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार</u> :–

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजनार्थ के लिये उपयोग की अनुज्ञा ओर आवंटन) नियम –2012 के परिपत्र दिनांक 31.05.2012 में संलग्न शपथ पत्र के प्रारूप–2 में शर्त सं. 04 में निम्नानुसार उल्लेखित है कि:–
"भूखण्ड/भूमि या भवन कोई भी विक्रय, स्थानीय निकाय की पूर्व अनुज्ञा के बिना ओर स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि का अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा"।

प्रायः यह देखा जा रहा है कि धारा 90ए के आदेश में अंकित खातेदार द्वारा अन्य को विक्रय एवं क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन किया जा रहा है। जोन द्वारा ऐसे प्रकरणों पर कार्यवाही करते हुए प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। उपरोक्त के क्रम में सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया जाता है कि यह सुनिश्चित किया जावे कि धारा 90ए के आवेदक एवं मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही हेतु प्राप्त आवेदन में अंकित आवेदक एक ही रहे। उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी सुनिश्चित किया जावे कि धारा 90ए के आदेश में अंकित खसरें की भूमि का सम्पर्ण क्षेत्रफल लेते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की जावे।

वर्तमान में क्रम सं. 12 व 13 पर वर्णित प्रकरण एवं उपरोक्त प्रकार के कई प्रकरण जोन में विचाराधीन है। पूर्व में भी इस प्रकार के प्रकरणों में जविप्रा द्वारा ले–आउट अनुमोदन की कार्यवाही की जाती रही है। अतः ऐसे प्रकरणों जिनमें धारा 90ए उपरान्त खातेदार द्वारा भूमि का विक्रय रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा किसी अन्य खातेदार/विकासकर्ता को कर दिया है एवं क्रेता द्वारा ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया जाता है, उन पर समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. ले–आउट अनुमोदन धारा 90ए में वर्णित भूमि धारक के नाम पर किया जावें एवं मूल आवेदक के नाम ले–आउट अनुमोदन एवं लीजडीड जारी होने के उपरान्त क्रेता द्वारा अपने नाम से ले–आउट अनुमोदन /

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889

उपविभाजन की कार्यवाही संपादित करवाई जावें।

2. विकल्प के तौर निम्नानुसार दिशा–निर्देश हेतु राज्य सरकार को प्रकरण अग्रेषित किया जावें:–
   i. 90ए के उपरान्त क्रेता/आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि को बेचान क्रेता को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही क्रेता के नाम से की जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
   ii. दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावें, कि उक्त भूमि का बेचान किसी अन्य को तो नही किया गया है एवं क्रेता के नाम ले–आउट अनुमोदन एवं समस्त कार्यवाही किये जाने से किसी के हित तो नही प्रभावित होते है।
   iii. धारा 90ए के उपरान्त ले–आउट प्लान अनुमोदन से पूर्व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा बेचान की स्थिति में रजिस्ट्रार कार्यालय को भी सूचित किया जावें, ताकि उक्त भूमि का किसी अन्य को बेचान होने की स्थिति में नियमानुसार कार्यवाही की जा सके।

उपरोक्त दिशा–निर्देश प्राप्त होने के उपरान्त क्रेता के नाम से ले–आउट प्लान अनुमोदन एवं अन्य अग्रिम कार्यवाही की जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

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

Signature valid
Digitally signed by Prasoon Chaturvedi
Designation : Senior Town Planner
Date: 2024.07.09 13:03:12 IST
Reason: Approved
RajKaj Ref 8735889