जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 प्रातः 10.30 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. श्री मुकेश मित्तल, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राजेन्द्र सिंह कविया, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर ।
3. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री संजय माथुर, उपायुक्त जोन–02, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–05, 12 जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती अपूर्वा परवाल, उपायुक्त जोन–06, 10 जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
9. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्रीमती दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–02, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जैनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री नीतिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
17. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
18. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
19. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
20. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
21. श्रीमती ज्योति वर्मा, तहसीलदार जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01(394 / 06.05.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 393वीं बैठक दिनांक 30.04.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 393वीं बैठक दिनांक 30.04.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02(394 / 06.05.2025)

विषय:– विद्याधर नगर सैक्टर–04 में मंदिर मोड से नया खेडा, आरपीए रोड पर स्थित मदन बाडी, राजीव नगर के सामने 120 फीट चौडी सडक के संबंध में।	जोन–02
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:– पृथ्वी नगर एवं राजीव नगर के मध्य 120 फीट सड़क मार्गाधिकार की तथ्यात्मक रिपोर्ट निम्नानुसार है:–	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

- योजना का अनुमोदन बीपीसी एलपी की 71वीं बैठक दिनांक 13.10.2004 को किया गया, योजना मं प्रस्तावित 55 मीटर व चौपड को यथावत रखा गया एवं इससे प्रभावित होने वाले भूखण्ड संख्या– 85 से लेकर 103ए व 105 से 108 पूर्वी 103 के प्रभावित आशिंक भाग का नियमन नहीं किये जाने का निर्णय किया गया।
- बीपीसी एलपी की 86वीं बैठक में दिनांक 24.09.2005 को निर्णय लिया गया की इस सड़क को 36 मीटर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। अतः सड़क को 36 मीटर कर दिया गया।
- बीपीसी एलपी की 95वीं बैठक में दिनांक 12.05.2006 में जोन द्वारा प्रेषित सर्वे मानचित्र में 120 फीट रोड का अलाईमेन्ट मानचित्र पर अंकित करते हुये प्रभावित भूखण्डों का रिप्लानिंग मेप एसटीपी (एमपी) द्वारा तैयार किया गया का अनुमोदन कर दिया गया। वर्तमान में उक्त ले–आउट प्लान जोन में उपलब्ध नहीं है, जिसके संबंध में एसटीपी (एमपी) को यू.ओ. नोट क्रमांक जविप्रा/उपा. जोन–2/2025/डी–286 दिनांक 24.02.2025 को लिखा जा चुका है।
- अनुमोदित मानिचत्र में 120 फीट रोड के अलाईमेन्ट से प्रभावित भूखण्डों को जविप्रा की अवाप्त भूमि पर 20 भूखण्डों को समायोजित किया गया। बीपीसी एलपी की बैठक में रिप्लानिग अनुसार अनुमोदन किये गये तद्अनुसार ही 180 फीट सडक को जेपी कॉलोनी में मकानों के आने से 120 फीट में परिवर्तित किया गया। मौका स्थिति अनुसार प्रतीत होता है।
- अवाप्ति के पश्चात् राजकीय भूमि पर जविप्रा द्वारा 120 फीट सडक अनुमोदन एवं प्रभावित भूखण्डधारको को बेदखल नही कर अन्य भूखण्ड देकर समायोजित किया गया, रिप्लानिंग की कार्यवाही जनहीत में की गई। जिसकी लीज डीड भी जविप्रा द्वारा जारी की जा चुकी है।
- उक्त संबंध में श्री मख्खन लाल मीणा द्वारा लगाया गया डीटीएस 191283 में यह बताया गया है कि पृथ्वी नगर के भूखण्ड संख्या–107 (अनुमोदित एवं रिप्लान) के पीछे भूखण्ड संख्या–7ए व 8ए, (मदन बाडी राजीव नगर गैर अनुमोदित योजना) का नगण्य रूप से प्रभावित होना बताया गया है। जिसके संबंध में जोन द्वारा पीटी सर्वे करवाया गया एवं मौके पर डिमार्केशन करवाया गया। डिमार्केशन एवं सर्वे अनुसार 107 भूखण्ड (अनुमोदित एवं रिप्लान) एवं भूखण्ड संख्या–7ए व 8ए, (मदन बाडी राजीव नगर गैर अनुमोदित योजना) पूर्ण रूप से प्रभावित है। जिसके संबंध में जेडीए द्वारा किये पूर्व कमिटमेन्ट का सूपर इम्पोजिसन से ज्ञात हुआ की पृथ्वी नगर के सामने जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा अनुमोदित योजना जेपी कॉलोनी अवस्थित है, जो की पृथ्वी नगर के अनुमोदन 2004 से पूर्व ही 2002 में अनुमोदित है एवं जिनके पट्टे भी जविप्रा द्वारा 2002 में ही जारी कर दिये गये है। जेपी कॉलोनी के अनुमोदित मानचित्र में सड़क मार्गाधिकार 45 फीट चौडाई का ही अनुमोदन किया गया एवं उक्त सडक मार्गाधिकार के अनुसार ही पट्टे भी जारी किये गये है।
- पृथ्वी नगर योजना की पत्रावली के पैरा–19/एन के अनुसार अनुमोदित मानचित्र में 120 फीट अलाईमेन्ट से प्रभावित भूखण्डो को जविप्रा की अवाप्त भूमि पर संशोधित ए ब्लॉक बनाकर 20 भूखण्डों का समायोजन किया गया, जो कि जविप्रा की में दायर रेफरेन्स में प्रस्तुत किये जाकर बीपीसी (एलपी) की बैठक में रिप्लानिंग अनुसार अनुमोदन किये गये। तद्नुसार ही 180 फीट सड़क को जेपी कॉलोनी के निर्मित मकानों की वजह से 120 फीट किया गया।
- वर्तमान में डीटीएस पर जोन द्वारा किसी भी तरह की कार्यवाही नहीं की जा सकती क्योकि पूर्व में ही योजना का अनुमोदन कर रोड अलाईमेन्ट निश्चित किया गया एवं प्रभावित भूखण्डो को रिप्लानिंग के जरीये पट्टे जारी किये गये। मदन बाडी राजीव नगर गैर अनुमोदित योजना है।

अतः पीटी सर्वे अनुसार 120 फीट सड़क के निर्माण का कार्य किये जाने के बाबत पत्रावली निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत नही किया गया है। बैठक में उपस्थित जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं प्रकरण से संबंधित मौका स्थिति का मानचित्र का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श उपरान्त विद्याधर नगर सैक्टर–04 में मंदिर मोड से नयाकेडा, आरपीए रोड पर स्थित मदनबाडी,

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

राजीव नगर के सामने प्रस्तावित 120 फीट सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार रखते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–03(394 / 06.05.2025)

विषय :–शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना राधा विहार के भूखण्ड संख्या ए 18 नियमन किये जाने के संबंध में।	जोन–05

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना राधा विहार के भूखण्ड संख्या ए 18 कुल क्षेत्रफल 400.88 वर्ग गज के प्रति नियमन एवं पट्टा विलेख जारी करने हेतु श्री प्रदीप कुमार बाकलीवाल पुत्र श्री पुष्पराज बाकलीवाल द्वारा ऑफ लाईन दिनांक 22.02.2024 से आवेदन किया गया है।
2. शकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. द्वारा राधा विहार की प्रस्तुत सदस्यता सूची में भूखण्ड संख्या ए–18 पर श्री प्रदीप कुमार बाकलीवाल पुत्र श्री पुष्पराज बाकलीवाल का नाम अंकित है।
3. आवेदक द्वारा सहकारी समिति से दिनांक 15.03.1990 को श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री गणेश नारायण सैनी के पक्ष में जारी तथा दिनांक 19.03.1995 को श्री प्रदीप बाकलीवाल पुत्र श्री पुष्पराज कुमार बाकलीवाल नाम से हस्तान्तरित आवंटन पत्र साईट प्लान व रसीद की फोटो प्रतियां संलग्न की गई।
4. श्रीमती कौशल्या देवी द्वारा उक्त भूखण्ड का जरिये अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 13.03.195 से आवेदक श्री प्रदीप कुमार बाकलीवाल पुत्र श्री पुष्पराज बाकलीवाल के पक्ष में विक्रय किया गया है।
5. आवेदक द्वारा भूखण्ड पर कब्जा एवं निर्माण साक्ष्य हेतू बिजली बिल एवं मकान की फोटो ग्रामस् प्रस्तुत किये गये है।
6. पैस 3 / एन जोन सहायक अधिवक्ता की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड के संबंध में किसी प्रकार का कोई वाद विवाद विचाराधीन / लम्बित नही है।
7. पैरा 28 / एन योजना सहायक की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के नियमन के संबंध में दिनांक 03.07.2024 को विज्ञप्ति का प्रकाशन राजस्थान पत्रिका में करवाया गया है जिसके संबंध में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
8. पैस 13 व 33 / एन कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड में 10 बाई 10 एक कमरा निर्मित एवं शेष भूखण्ड रिक्त है एवं मौके से डेयरी हटा ली गई है। मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल (87'+89')/2x40'=391.11 वर्गगज पर कब्जा है।
9. आनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या ए–18 पर क्रॉस दर्शाकर डेयरी लिखा हुआ है, अत योजना अनुमोदन के समय मौके पर डेयरी संचालित होने के कारण भूखण्ड को गैर अनुमोदित किया गया था।
10. उपरोक्तानुसार प्रकरण शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना राधा बिहार के भूखण्ड संख्या ए–18 कुल क्षेत्रफल 400.88 वर्ग गज का आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेज कब्जे एवं मौका रिपोर्ट अनुसार राधा विहार योजना के अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या ए–18 निमयन किये जाने के संबंध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।
11. प्रश्नगत भूखण्ड संख्या ए–18 को योजना अनुमोदन में क्षेत्रफल विश्लेषण में आवासीय में गणना की गयी है, योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

क्र. स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (वर्ग गज में)	प्रतिशत
1	आवासीय	57126.95	67.25
2	सड़क	25824.48	30.40
3	स्कूल मंदिर	2000.82	2.35
	कुल	84952.25	100.00

12. जोन में पदस्थापित पटवारी द्वारा योजना खसरा सीमा का अंकन अनुमोदित मानचित्र पर किया जा का है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना राधा विहार के भूखण्ड संख्या ए–18 के नियमन के संबंध में प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दुः–

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा 400.88 वर्गगज का नियमन कर पट्टा जारी किये जाने हेतु निवेदन किया है। जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल (87'+89')/2x40'=391.11 वर्गगज का उल्लेख किया गया है, किन्तु पत्रावली मे संलग्न प्राप्त सी.डी. से जॉच किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल मे भिन्नता दर्शित होती है। उक्त के अतिरिक्त अनुमोदित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या ए–18 के पूर्वी दिशा मे 40 फीट सडक एवं पश्चिमी दिशा मे 30 फीट सडक दर्शाते हुये योजना का अनुमोदन वर्ष 2013 मे किया गया, परन्तु संलग्न सी.डी. मे प्रश्नगत भूखण्ड ए–18 के पूर्वी एवं पश्चिमी भाग मे क्रमशः 30 फीट व 40 फीट सडक पूर्ण रूप से प्राप्त नही हो रही है। अतः भूखण्ड ए–18 के पूर्वी व पश्चिमी ओर दर्शित 30 फीट व 40 फीट सडक का मार्गाधिकार पूर्ण रूप से प्राप्त होने के पश्चात् भूखण्ड ए–18 का मौके पर प्राप्त भूमि अनुसार ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना 04 मे आवेदित भूमि 12 मीटर सडक पर स्थित है, जिसमे आंशिक भिन्नता होना बताया गया है। मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या ए–18 में 10 X 10 एक कमरा निर्मित एवं शेष भूखण्ड रिक्त है एवं मौके से डेयरी हटाये जाने का उल्लेख है। अतः जोनल विकास योजना 04 की 12 मीटर सडक के भिन्नता की जॉच एवं निर्मित कमरे का हटाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या ए–18 को योजना अनुमोदन में क्षेत्रफल विश्लेषण में आवासीय में गणना किये जाने का उल्लेख किया गया है किन्तु योजना राधा विहार की मूल पत्रावली के पृ.सं. 86/सी पर संलग्न सोसायटी द्वारा जारी उक्त भूखण्ड के साईट प्लान मे भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल 343.20 वर्गगज का अंकन है, किन्तु पत्रावली के पृ.सं. 81/सी पर उक्त योजना की विकास समिति की सदस्यता सूची मे भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल 400.88 वर्गगज अंकित है।

   जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल 391.11 वर्गगज होने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रकरण में भूखण्ड संख्या ए–18 से लगते हुये भूखण्डों की यदि लीजडीड जारी कि गई है तो, उक्त लीजडीडों के क्षेत्रफल की जॉच कर एवं भूखण्ड संख्या ए–18 के क्षेत्रफल की मौका स्थिति अनुसार लीजडीड जारी की जानी है अथवा पूर्व में जारी सोसायटी द्वारा साईट प्लान के अनुसार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत योजना मे यदि पूर्व मे कोई पुलिस केस अथवा न्यायालय मे कोई वाद/प्रकरण विचाराधीन/लम्बित होने अथवा नही की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में योजना अनुमोदित है। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को उक्त योजना का भाग/अनुमोदित क्षेत्रफल विश्लेषण का भाग माना गया है। अतः समिति द्वारा अनुमोदन की स्थिति में उक्त भूखण्ड का नियमन का अंकन मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं उक्त तथ्यों के क्रम में भूखण्ड संख्या ए–18 के नियमन किये जाने के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना राधा विहार जोन स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 22.02.2013 में अनुमोदित की गई थी। उक्त समिति के बैठक कार्यवाही विवरण के बिन्दु सं. 03 में स्कूल, डेयरी, कारखाना(फैक्ट्री) आदि उपयोग में आ रहे भूखण्डों का आवासीय नियमन नही किये जाने का निर्णय लिया गया था। जोन उपायुक्त द्वारा

Signature valid
Digitally signed by [illegible]
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड सं. ए–18 पर तत्समय डेयरी संचालित होने के कारण उक्त भूखण्ड को गैर अनुमोदित रखा गया था एवं अनुमोदित योजना में उक्त भूखण्ड पर डेयरी अंकित है। जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड अनुमोदित योजना मानचित्र के क्षेत्रफल में सम्मिलित है तथा वर्तमान में उक्त भूखण्ड पर संचालित डेयरी संबंधित सभी प्रकार की पशु एवं निर्माण हटा लिया गया है। मौके पर केवल एक कमरा निर्मित है। योजना राधा विहार की मूल पत्रावली में संलग्न सोसायटी द्वारा जारी उक्त भूखण्ड के साईट प्लान मे भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल 343.20 वर्गगज का अंकन है, किन्तु पत्रावली के पृ.सं. 81/सी पर उक्त योजना की विकास समिति की सदस्यता सूची मे भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल 400.88 वर्गगज अंकित है। जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या ए–18 का क्षेत्रफल 391.11 वर्गगज होने का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श एवं जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाये गये तथ्य व मौके पर प्रश्नगत भूमि पर डेयरी संबंधी गतिविधि नही होने के क्रम में एवं इस भूखण्ड को गैर अनुमोदित करने का कोई और कारण पत्रावली, नक्शे आदि में उपलब्ध नही होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड सं. ए–18 के पूर्वी एवं पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 30 फीट व 40 फीट सडक में आ रही भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल के अनुसार निम्न शर्तो के साथ नियमन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत भूखण्ड के नियमन की कार्यवाही से पूर्व उक्त भूखण्ड हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावें एवं यह सुनिश्चित किया जावें, कि पूर्व में उक्त भूखण्ड का अन्य किसी व्यक्ति को बेचान नही किया गया है अथवा प्रश्नगत भूमि का अन्य कोई दावेदार नही है। उक्त विज्ञप्ति की एक प्रति मौके पर भी प्रदर्शित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत भूखण्ड ए–18 के पूर्वी व पश्चिमी ओर दर्शित 30 फीट व 40 फीट सडक का मार्गाधिकार पूर्ण रूप से प्राप्त होने एवं उक्त सडकों के मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत योजना मे पूर्व मे कोई पुलिस केस अथवा न्यायालय मे कोई वाद/प्रकरण विचाराधीन/लम्बित नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत भूखण्ड के नियमन के संबंध में मूल मानचित्र पर अंकन किया जावें।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर स्थित निर्माण पर नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावें।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या:–04(394/06.05.2025)

विषय:– श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल द्वारा ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1535/1449 व 1539/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0669 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–06**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 15.01.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–**	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल,			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1535/1449 व 1539/1451 कुल किता 2 रकबा 0. 0669 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			1535/1449	0.0445	जाव–A	
			1539/1451	0.0224	जाव–A	
			किता 02	0.0669		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			1535/1449	0.0445		
			1539/1451	0.0224		
			किता 02	0.0669		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1535/1449 व 1539/1451 कुल किता 2 रकबा 0. 0669 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.01.2025 द्वारा श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग	विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय तथा शेष भूमि पर 24 मीटर मार्गाधिकार दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 260.95 व.मी. 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय एकल भूखण्ड 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 मौके पर रिक्त है एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच 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 रिक्त है एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे	नही	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।		

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान

25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (34/सी)**

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	669.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	260.95
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	408.05

बीपीसी–एलपी द्वारा परीक्षण उपरान्त प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	669.06	100.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	276.98	41.40
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	392.08	58.60

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 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 21/एन पर की गई है।

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

1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपर इम्पोज कर प्रमाणित नही किया गया है। प्रकरण में खसरा सीमा की सुनिश्चितता राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जोन द्वारा किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में पत्रावली के साथ संलग्न सी.डी. से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण एवं जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना –11बी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक है। पत्रावली में संलग्न गूगल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त सडक के निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही है। जोन द्वारा उक्त सडक मौके पर निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत सडक के मार्गाधिकार का लगभग 5 मीटर भाग जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना शांति नगर की योजना सीमा का भाग है एवं शेष मार्गाधिकार आवेदित भूमि मे स्थित है। प्रश्नगत 24 मीटर सडक पश्चिमी दिशा की ओर एक अन्य उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 24 मीटर सडक मे जाकर मिलती है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे उक्त सडक भी निर्मित दर्शित नही है। प्रकरण में उक्त सडक के मौके पर निर्मित टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 260.95 वर्गमीटर भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः प्रभावित भूमि के संबंध मे आवेदक से जविप्रा के पक्ष मे निःशुल्क समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक के अनुसार 4.5 मीटर एवं शेष सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 15 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित है। प्रकरण मे राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में सुविधा क्षेत्र मे छूट दिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा 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।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रूप से निर्मित है एवं आवागमन हेतु उपयोग में ली जा रही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में खसरा सुपरईम्पोज करवाते हुए ले–आउट मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त मानचित्र का जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी से प्रमाणित होने की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सीमा एवं क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड में 24मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे जावें।

6. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्या:–05(394/06.05.2025)

विषय:– श्री अविनाश कुमार पुत्र श्री सीताराम द्वारा ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1532/1449 व 1536/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0669 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–06**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 15.01.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–**	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री अविनाश कुमार पुत्र श्री सीताराम			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1532/1449 व 1536/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0669 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			1532/1449	0.0307	जाव–A	
			1536/1451	0.0362	जाव–A	
			किता 02	0.0669		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			1532/1449	0.0307		
			1536/1451	0.0362		
			किता 02	0.0669		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1532/1449, 1536/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0669 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.01.2025 द्वारा श्री अविनाश कुमार पुत्र श्री सीताराम के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय तथा शेष भूमि पर 24 मीटर मार्गाधिकार दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 263.00 व.मी. 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय भू–उपयोग 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 रपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच 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।	–	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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 एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (34/सी)**

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	669.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	263.00
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	406.00

बीपीसी–एलपी द्वारा परीक्षण उपरान्त प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	669.34	100.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	278.97	41.67
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	390.37	58.33

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 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपर इम्पोज कर प्रमाणित नही किया गया है। प्रकरण में खसरा सीमा की सुनिश्चितता राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जोन द्वारा किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में पत्रावली के साथ संलग्न सी.डी. से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण एवं जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना –11बी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक है। पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त सडक के निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही है। जोन द्वारा उक्त सडक मौके पर निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत सडक के मार्गाधिकार का लगभग 5 मीटर भाग जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना शांति नगर की योजना सीमा का भाग है एवं शेष मार्गाधिकार आवेदित भूमि मे स्थित है। प्रश्नगत 24 मीटर सडक पश्चिमी दिशा की ओर एक अन्य उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 24 मीटर सडक मे जाकर मिलती है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे उक्त सडक भी निर्मित दर्शित नही है। प्रकरण में उक्त सडक के मौके पर निर्मित टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 263.00 वर्गमीटर भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः प्रभावित भूमि के संबंध मे आवेदक से जविप्रा के पक्ष मे निःशुल्क समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक के अनुसार 4.5 मीटर एवं शेष सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 750 वर्गमीट से कम है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 15 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित है। प्रकरण मे राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में सुविधा क्षेत्र मे छूट दिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा 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 एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रूप से निर्मित है एवं आवागमन हेतु उपयोग में ली जा रही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में खसरा सुपरईम्पोज करवाते हुए ले–आउट मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त मानचित्र का जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी से प्रमाणित होने की**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सीमा एवं क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। 3. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 4. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। 5. प्रश्नगत भूखण्ड में 24मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें। 7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्याः—06(394/06.05.2025)

विषयः— श्री अविनाश कुमार पुत्र श्री सीताराम द्वारा ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1534/1449 व 1538/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0646 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—06**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— **धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 15.01.2025** **ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—**	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री अविनाश कुमार पुत्र श्री सीताराम			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1534/1449 व 1538/1451 कुल किता 2 रकबा 0. 0646 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			1534/1449	0.0376	जाव—A	
			1538/1451	0.027	जाव—A	
			किता 02	0.0646		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			1534 / 1449	0.0376		
			1538 / 1451	0.027		
			किता 02	0.0646		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1534 / 1449 व 1538 / 1451 कुल किता 2 रकबा 0. 0646 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.01.2025 द्वारा श्री अविनाश कुमार पुत्र श्री सीताराम के पक्ष मे पारित किये गये है।	–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय तथा शेष भूमि पर 24 मीटर मार्गाधिकार दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 243.78 व.मी. 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच 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।	नही।	–
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 एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (34/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	646.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	247.15
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	398.85

बीपीसी–एलपी द्वारा परीक्षण उपरान्त प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	646.00	100.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	262.58	40.64
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	383.42	59.36

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 20/एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपर इम्पोज कर प्रमाणित नही किया गया है। प्रकरण में खसरा सीमा की सुनिश्चितता राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जोन द्वारा किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में पत्रावली के साथ संलग्न सी.डी. से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण एवं जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना –11बी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक है। पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त सडक के निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही है। जोन द्वारा उक्त सडक मौके पर निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत सडक के मार्गाधिकार का लगभग 5 मीटर भाग जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना शांति नगर की योजना सीमा का भाग है एवं शेष मार्गाधिकार आवेदित भूमि मे स्थित है। प्रश्नगत 24 मीटर सडक पश्चिमी दिशा की ओर एक अन्य उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 24 मीटर सडक मे जाकर मिलती है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे उक्त सडक भी निर्मित दर्शित नही है। प्रकरण में उक्त सडक के मौके पर निर्मित टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 247.15 वर्गमीटर भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः प्रभावित भूमि के संबंध मे आवेदक से जविप्रा के पक्ष मे निःशुल्क समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक के अनुसार 4.5 मीटर एवं शेष सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 750 वर्गमीट से कम है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 15 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित है। प्रकरण मे राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में सुविधा क्षेत्र मे छूट दिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा 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 होंगे।		

<u>समिति का निर्णयः–</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रूप से निर्मित है एवं आवागमन हेतु उपयोग में ली जा रही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा सुपरईम्पोज करवाते हुए ले—आउट मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त मानचित्र का जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी से प्रमाणित होने की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सीमा एवं क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
5. प्रश्नगत भूखण्ड में 24 मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्याः—07(394/06.05.2025)

विषयः— श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल द्वारा ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1533/1449 व 1537/1451 कुल किता 2 रकबा 0.0647 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—06
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 15.01.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

1.	आवेदक का नाम		श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1533/1449 व 1537/1451 कुल किता 2 रकबा 0. 0647 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			1533/1449	0.0332	जाव–A	
			1537/1451	0.0315	जाव–A	
			किता 02	0.0647		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			1533/1449	0.0332		
			1537/1451	0.0315		
			किता 02	0.0647		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1533/1449 व 1537/1451 कुल किता 2 रकबा 0. 0647 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.01.2025 द्वारा श्री विकास अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय तथा शेष भूमि पर 24 मीटर मार्गाधिकार दर्शित है।			—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार			—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

	विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोनल विकास योजना–11बी की 24 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 243.78 व.मी. है।	
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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार आवासीय भू–उपयोग 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 मौके पर रिक्त है एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच 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 रिक्त है एवं संयुक्त बाउण्ड्री वाल का निर्माण कर रखा है एवं मौके पर 24 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26. **जोन द्वारा जेडएलसी में प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (17/सी)**

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	647.00
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	243.78
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	403.22

बीपीसी–एलपी द्वारा परीक्षण उपरान्त प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	647.10	100
2.	24 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	259.35	40.07
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	387.75	59.93

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 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 21/एन पर की गई है।

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

1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपर इम्पोज कर प्रमाणित नही किया गया है। प्रकरण में खसरा सीमा की सुनिश्चितता राजस्व रिकॉर्ड अनुसार जोन द्वारा किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में पत्रावली के साथ संलग्न सी.डी. से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण एवं जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 24 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना –11बी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक है। पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त सडक के निर्मित होने की स्थिति स्पष्ट नही है। जोन द्वारा उक्त सडक मौके पर निर्मित है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत सडक के मार्गाधिकार का लगभग 5 मीटर भाग जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना शांति नगर की योजना सीमा का भाग है एवं शेष मार्गाधिकार आवेदित भूमि मे स्थित है। प्रश्नगत 24 मीटर सडक पश्चिमी दिशा की ओर एक अन्य उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 24 मीटर सडक से जाकर मिलती है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे उक्त सडक भी निर्मित दर्शित नही है। प्रकरण में उक्त सडक [illegible] पर निर्मित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 243.78 वर्गमीटर भाग जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः प्रभावित भूमि के संबंध मे आवेदक से जविप्रा के पक्ष मे निःशुल्क समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक के अनुसार 4.5 मीटर एवं शेष सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 750 वर्गमीट से कम है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 15 प्रतिशत से अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडक से प्रभावित है। प्रकरण मे राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में सुविधा क्षेत्र मे छूट दिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा 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 एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित 24 मीटर सडक मौके पर पूर्ण रूप से निर्मित है एवं आवागमन हेतु उपयोग में ली जा रही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में खसरा सुपरईम्पोज करवाते हुए ले–आउट मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त मानचित्र का जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी से प्रमाणित होने की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा सीमा एवं क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल सामान्य आवासीय हेतु लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड में 24मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।**
7. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
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**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 1. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्याः–08(394/06.05.2025)

विषयः– श्रीमती मंजू सैनी पत्नी श्री सूरज सैनी, मीरा देवी पत्नी श्री छोटीलाल सैनी, विमला देवी पत्नी श्री घनश्याम सैनी व श्रीमती शान्ति पत्नी श्री सुवालाल द्वारा ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1503/751 रकबा 0.32 मे से 922.17 व.मी. के 90ए पश्चात खसरा नम्बर 1546/1503 रकबा 922.17 व.मी.. भूमि का वाणिज्य एकल पट्टा (पेट्रोल पम्प) का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।					जोन–06
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.10.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 17.03.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–					
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु					
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण		पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती मंजू सैनी पत्नी श्री सूरज सैनी, मीरा देवी पत्नी श्री छोटीलाल सैनी, विमला देवी पत्नी श्री घनश्याम सैनी व श्रीमती शान्ति पत्नी श्री सुवालाल जाति माली		–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1503/751 रकबा 0.32 मे से 922.17 व.मी. के 90ए पश्चात खसरा नम्बर 1546/1503 रकबा 922.17 व.मी		–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं. | क्षेत्रफल है. | किस्म 1503/751 | रकबा 0.32 मे से 922.17 व.मी. | बारानी–1 किता 01 | 922.17 |		–
		90ए के पश्चात्	खसरा नं. | क्षेत्रफल है. | वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ (नवीन खसरा न. 1546/1503) | 0.92217 | किता 01 | 0.92217 |		–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम माचडा तहसील रामपुरा डाबडी के खसरा नम्बर 1503/751 रकबा 0.32 मे से 922.17 व.मी. के 90ए पश्चात खसरा नम्बर 1546/1503 रकबा 922.17 भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ		–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		90ए आदेश दिनांक 17.03.2025 द्वारा श्रीमती मंजू सैनी पत्नी श्री सूरज सैनी, मीरा देवी पत्नी श्री छोटीलाल सैनी, विमला देवी पत्नी श्री घनश्याम सैनी व श्रीमती शान्ति पत्नी श्री सुवालाल जाति माली के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	वाणिज्यिक	–
6.	आवेदित उपयोग	वाणिज्यिक	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 11बी की 30 मीटर सडक पर स्थित है। जोन से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 22.17 व.मी. 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।	नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की [illegible] डी.पी.सी.आर. के अनुसार पेट्रोल पम्प गतिविधि आवासीय भू–उ[illegible]	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		मे permissible use श्रेणी है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं डिमार्केशन किया हुआ है एवं जोनल प्लान 11बी की 30 मीटर रोड से पहुंच 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 रिक्त है एवं डिमार्केशन किया हुआ।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नही	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (34/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	922.17
2.	30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	22.17
3.	एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	900.00

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 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	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.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—**</u> पत्रावली के पैरा 51/एन पर की गई है।		

33. <u>**प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एलपी) की 384वीं बैठक दिनांक 05.02.2025 मे धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने के संबंध में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया थाः—**</u>

"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भारत कॉर्पोरेशन लिमिटेड द्वारा जारी एल. ओ.आई. संलग्न किये जाने का उल्लेख है किन्तु पत्रावली में जोन द्वारा एल.ओ.आई. संलग्न नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त पेट्रोल कम्पनी द्वारा अनुमोदित मानचित्र में प्रश्नगत भूमि की स्थिति व आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड की स्थिति में भिन्नता है किन्तु दोनों ही प्रस्तावित भूमि एक ही खसरें में स्थित है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पेट्रोल कम्पनी द्वारा प्रस्तावित भूमि जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडकों के जंक्शन पर स्थित होने तथा समीप ही एचटी लाईन होने के क्रम में अस्वीकृत करते हुए जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को मान्य करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में उक्तानुसार पेट्रोल कम्पनी से एल.ओ.आई तथा मानचित्र प्राप्त करते हुए पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही करने हेतु अनुमति प्रदान की गई।"

वर्तमान मे प्रश्नगत प्रकरण में एच.टी. लाईन एवं 30 मीटर की सडकों के जंक्शन से लगभग 30 मीटर पश्चिमी दिशा की ओर भूमि प्रस्तावित करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

<u>**प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार हैः—**</u>

1. प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही ग्राम माचडा के खसरा नम्बर 1503/751 क्षेत्रफल 3200 वर्गमीटर मे से 922.17 वर्गमीटर हेतु की गई है, उक्त धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त मूल खसरे की तरमीम की जाकर नवीन खसरा नम्बर 1546/1503 क्षेत्रफल 0.0922 हैक्टे सृजित किया गया है। जोन द्वारा पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे खसरा सुपरइम्पोज मूल खसरें की सीमा के अनुसार किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे तरमीम शुदा खसरों का अंकन करते हुए मानचित्र प्राप्त किया जाकर उक्त तरमीम शुदा खसरे की सीमा की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चिता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक है एवं उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 751/3 एवं 732/1141 किस्म जाव—1 निजी खातेदारी मे दर्ज है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र मे प्रश्नगत सडक मौके पर निर्मित दर्शित है। अतः प्रकरण मे उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 में ***"माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय एवं तद्नुसार मॉडल भवन विनियम, 2020 के किये गये संशोधन को दृष्टिगत तथा पेट्रोल पम्प की आवश्यकतानुसार उचित स्थल के चयन एवं अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पेट्रोल पम्प के प्रस्तावित स्थल की 50 मीटर परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना मे आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, 50 मीटर की परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो तथा स्थल न्यूनतम 18/24 मीटर सड़क पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना सम्भव नहीं हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो तो माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय के परिपेक्ष्य में पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु भू-उपयोग परिवर्तन***

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी।" का उल्लेख किया गया हैं। उक्त आदेश के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 30 मीटर परिधि में कोई आवासीय मकान, स्कूल, हॉस्पिटल विद्यमान नही है। प्रकरण मे जोन द्वारा आवेदित भूमि के आस–पास वाटर बॉडी होने के संबंध मे कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। अतः उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.2.2 के उपबिन्दु क व ग अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु 20 मीटर 20 मीटर एवं पेट्रोल पम्प मय सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम 36 मीटर x 30 मीटर भूमि होना आवश्यक है। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.2.2 के उप बिन्दु घ में वर्णित (iii) के अनुसार "ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एल.ओ.आई / स्वीकृत ले–आउट प्लान में वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल एवं माप तकनीकी मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ.आई / स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार मान्य होगें" का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे ले–आउट मानचित्र सडक से प्रभावित भूमि छोडने के उपरान्त 30 मीटर x 30 मीटर कुल क्षेत्रफल 900 वर्गमीटर प्राप्त होता है। आवेदक द्वारा उक्त क्षेत्रफल के अनुसार ही ऑयल कम्पनी से प्राप्त मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर मौके पर विद्यमान 9 मीटर सडक दर्शित है। जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र मे प्रश्नगत सडक योजना श्री गोपाल नगर के पहुंच मार्ग के रूप मे दर्शित है। जोन द्वारा योजना श्री गोपाल नगर के अनुमोदित होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त सडक का अलाईमेन्ट योजना श्री गोपाल नगर के अनुमोदित होने की स्थिति मे अनुमोदित मानचित्र अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है अन्यथा उक्त योजना के गैर अनुमोदित होने की स्थिति मे प्रश्नगत सडक मे मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर मौके पर विद्यमान 9 मीटर सडक गैर अनुमोदित योजना श्री गोपाल नगर के पहुंच मार्ग के रूप मे उपयोग में ली जा रही है। वर्तमान में उक्त सडक मौके पर प्रश्नगत भूमि के कुछ दूरी पर स्थित है एवं अन्य की भूमि पर प्रस्तावित है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को पहुँच जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्राप्त हो रहा है किन्तु उक्त भूमि वर्तमान में निजी खातेदारी के नाम दर्ज है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 06 व 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक में निहित खसरा नम्बर 751/3 एवं 732/1141 किस्म जाव–1 की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में कुछ दूरी पर विद्यमान रास्ते के मार्गाधिकार को बढाये जाने के संबंध में भविष्य में कोई निर्णय होने पर उक्त निर्णय से आवेदक की भूमि प्रभावित होने की स्थिति में उक्त भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावेगी। उक्त से आवेदक द्वारा सहमत होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं उक्त हेतु आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें। उक्त बिन्दु का जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित मानदण्डों की अनुपालना जोन स्तर पर सुनिश्चितता की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे तरमीम शुदा खसरों का अंकन करते हुए मानचित्र प्राप्त किया जाकर तरमीम शुदा खसरे की सीमा की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
5. आवेदित भूमि के 50 मीटर की परिधि में वाटर बॉडी हेतु एनजीटी द्वारा जारी निर्देश के क्रम में पेट्रोलियम विभाग द्वारा जारी गाईड लाईन की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
6. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्याः—09(394/06.05.2025)

विषयः— श्री राकेश कुमार मीणा ग्राम लावास उर्फ मीनावाला तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 99 क्षेत्रफल 1266.60 व.मी. का मिश्रित प्रयोजनार्थ (मिश्रित कम आवासीय) एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	जोन—07

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 08.10.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 02.01.2025

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—03.01.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री राकेश कुमार मीणा			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम लावास उर्फ मीनावाला तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 99 क्षेत्रफल 1266.60 व.मी.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			99	0.1518	[illegible]	
		90बी पश्चात्	99	0.1518	मिश्रित प्रयोजन	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम लावास उर्फ मीनावाला तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 99 क्षेत्रफल 0.1518 हैक्टेयर भूमि की 90ए आदेश दिनांक 02.01.2025 को मिश्रित प्रयोजनार्थ आदेश श्री राकेश कुमार मीणा के पक्ष में पारित किया गया है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	**आवासीय प्रयोजनार्थ**	–
6.	आवेदित उपयोग	**आवासीय प्रयोजनार्थ**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार औधोगिक दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औधोगिक दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर गहराई तक मिश्रित व उसके पश्चात् आवासीय दर्शित है तथा जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क पर स्थित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 48 मीटर सड़क से प्रभावित है, जिसका क्षेत्रफल 251.40 वर्ग मीटर है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार मिश्रित व आवासीय भू–उपयोग में मिश्रित भू–उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि को 48 मीटर जेडीपी सड़क की बीटी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता 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 Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रस्तुत प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि को 48 मीटर जेडीपी सड़क की बीटी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित भूमि का रिको द्वारा जारी भू.सं. 3 का साईट प्लान/रेरा में अपलोड भवन मानचित्र अनुमोदन पत्र में सड़क की चौड़ाई 30.0 मीटर उल्लेखित है। आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में कुछ दूरी पर जेडीए द्वारा अनुमोदित योजना शेखावत कॉलोनी एवं प्रश्नगत भूमि के सामने ऑफिसर्स कॉलोनी स्थित है, जिसमें सड़क मार्गाधिकार 48.0 मीटर रखा गया है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (49/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	
1.	कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	**1518.00**	
2.	जोनल विकास योजना 11बी की 48 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	**251.40**	
3.	**मिश्रित एकल पट्टे हेतु शेष क्षेत्रफल**	**मिश्रित (49.10 %)**	**621.80**
		आवासीय (50.90 %)	**644.80**
		कुल	**1266.60**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही हैं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है एवं सड़क मार्गाधिकार हेतु भूमि समर्पण 10 प्रतिशत से अधिक है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छुट दिये जाने का प्रावधान 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।	सड़क मार्गाधिकार हेतु भूमि समर्पण 10 प्रतिशत से अधिक होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समानुपात में छूट चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण 4000 वर्ग मीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनशंषाः–पत्रावली के पैरा —/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:** *1.* जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना के अनुसार 160 फीट सड़क के दोनों ओर प्रस्तावित मिश्रित भू–उपयोग (24 मी. गहराई तक) एवं आवासीय भू-उपयोग के अंतर्गत [illegible] है। भवन		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) अनुसार

"यदि आवेदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में एवं शेष आवासीय उपयोग में आ रहा है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार ही पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क तथा जितना भाग आवासीय उपयोग मे है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथा भूखण्ड के आवासीय अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा"।

जोन द्वारा आवेदित भूमि का 60 प्रतिशत से कम भाग मिश्रित के अतंर्गत एवं शेष भाग भाग आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होना अंकित किया गया है किन्तु कितना भाग मिश्रित एवं कितना भाग आवासीय के अंतर्गत प्रस्तावित है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत क्यां उपयोग प्रस्तावित किया जावेगा के संबंध में भी कोई उल्लेख नही है। प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त के संबंध में जोन से टिप्पणी प्राप्त करने के पश्चात् एवं उक्त अनुपात नियमानुसार होने पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त अनुपात का जारी होने मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 48 मीटर सडक से प्रभावित है एवं 48 मीटर सडक के एलाईमेन्ट में आंशिक भिन्नता दर्शित है। प्रश्नगत भूमि के आस–पास पूर्व में कमिटमेंट होने का उल्लेख किया गया है किन्तु उक्त कमिटमेंट जोन द्वारा प्रस्तावित अलाईन्मेंट के अनुसार है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रस्तावित योजना में 48 मीटर सडक के अलाईमेन्ट को मौका स्थिति, कमिटमेंट के अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु सं. 02 के क्रम में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि की सुनिश्चितता करते हुए उक्त प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे मौके पर भवन निर्मित है, उक्त निर्मित भवन के संबंध मे पृथक से जविप्रा भवन विनियम–2020 के अनुसार जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है तथा जोनल विकास योजना की सडक पर स्थित निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही आवेदित भूमि का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से 11 केवी एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा उल्लेख किया गया है कि आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल मे से 10 प्रतिशत से अधिक भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट दिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर सडक से प्रभावित भूमि राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश की तय सीमा से अतिरिक्त होने पर ही शिथिलता दिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत भूमि पर साथ लगते हुए रीको के जारी मापदण्ड अनुसार अग्र सैटबेक 30 मीटर कायम किया गया है। प्रश्नगत भूमि पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार 9 मीटर सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के पश्चिम में रीको की योजनाऐं अनुमोदित है तथा पूर्व दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाऐं स्थित है। उक्त अनुमोदित योजनाओं में निर्धारित 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना की सडक के अलाईमेन्ट से भिन्न है। उक्त के अतिरिक्त उक्त रिको द्वारा अनुमोदित भूखण्ड में अग्र सैटबेक 30 मीटर तथा जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मे प्रस्तावित भूखण्डों पर अग्र सैटबेक 15 मीटर निर्धारित किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व हुए कमिटमेंट के अनुसार रखा जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें। उक्त अलाईन्मेंट का अंकन मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग के अनुरूप मिश्रित(आवासीय एवं व्यावसायिक) का अनुपात अंकित करते हुये मानचित्र एवं लीजडीड जारी की जावें।
3. आवेदित भूमि मे मौके पर भवन निर्मित के संबंध मे जविप्रा भवन विनियम–2020 के अनुसार जोन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावें तथा जोनल विकास योजना की सडक पर स्थित निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही आवेदित भूमि की लीजडीड जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. आवेदित भूमि मे से गुजर रही 11 केवी एल.टी. लाईन को शिफ्ट होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 9 मीटर तथा शेष सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर रखें जावें।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

एजेण्डा संख्या:–10(394/06.05.2025)

विषय :– राजस्व ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 एवं 402 कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत ।	जोन –07
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:– 1. खातेदार श्री प्रकाश चन्द विजय पुत्र स्व. श्री रामगोपाल विजय एवं श्रीमती उषा विजय पत्नी श्री प्रकाश चन्द विजय निवासी के–12ए, इनकम टैक्स कालोनी, टोंक रोड, दुर्गापुरा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

2. प्रस्तावित भूमि ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 विस्वा कुल कित्ता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 विस्वा भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु जरिये प्रकरण संख्या 60 दिनांक 23.08. 2018 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ 29–30/सी पर संलग्न है।
3. प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 274वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में प्रस्तुत किया गया। जिसमें समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

समिति का निर्णय :–

"समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रस्तावित भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड/ग्रुप हाउसिंग अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। वर्तमान में भूखण्ड को पहुंच मार्ग 9.00 मीटर चौडी सडक से प्राप्त होता है, अतः भूखण्ड पर भवन मापदण्ड 9.00 मीटर एप्रोच सडक के अनुसार ही देय होगें एवं प्रस्तावित 30 मीटर चौडी जोनल प्लान की सड़क अथवा न्यूनतम 12.00 मीटर चौडी सडक मौके पर उपलब्ध होने पर तदानुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के पैरामीटर्स दिये जा सकेगें। एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।"

उक्त निर्णय के क्रम में प्रकरण एकल पट्टा अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया गया। राज्य सरकार के प्राप्त पत्र दिनांक 21.10.2021 के द्वारा 18801.86 वर्गमीटर भूमि का आवासीय एकल भूखण्ड / ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किये जाने की स्वीकृति निम्न शर्तों के अधीन प्रदत्त की गई है:–

1.जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 275 वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 के निर्णय के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के जारी किये जाने वाले पट्टे में भी यह शर्त अंकित की जावें कि "प्रश्नगत भूखण्ड पर उपलब्ध 9 मीटर चौडे पहुंच मार्ग के अनुसार ही भवन मानदण्ड अनुज्ञेय हांगें तथा जोनल प्लान की 30 मीटर चौडी सडक सडक अथवा न्यूनतम 12 मीटर चौडी सडक उपलब्ध होने पर ही ग्रुप हाउसिंग के मानदण्ड अनुज्ञेय किये जावेगें।"
2.आवेदित भूमि में सें गुजर रही 11 के.वी. एच.टी. लाईन के सबंध में उक्तज एच.टी. लाईन को आवेदक के स्तर से हटवाये जाने अथवा नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी छोडे जाने की सुनिश्चितता जविप्रा स्तर से किये जाने के उपरान्त ही पट्टा जारी किया जावें।
3.तिरूपति विहार आवासीय योजना के भूखण्ड संख्या 66 क्षेत्रफल 148.64 वर्गमीटर/177.77 वर्गगज भूमि के साथ संयुक्तिकरण किया जाना जविप्रा स्तर से सुनिश्चित किया जावें।

बिन्दु संख्या 03 के क्रम में आवेदित भूमि कि खसरा संख्या 401/1, 402 की कुल 18848. 50 वर्गमीटर भूमि की धारा 90–ए की कार्यवाही की जाकर उपरोक्त भूमि में से जोनल विकास योजना की 30.00 मीटर सडक क्षेत्र से प्रभावित 46. 64 वर्ग मीटर भूमि को सर्मर्पित किये जाने के पश्चात भूमि का क्षेत्रफल 18801.86 वर्गमीटर प्राप्त होता है। उपरोक्त भूमि का संयुक्तिकरण पटें शुदा भूखण्ड तिरूपति विहार के भूखण्ड रांख्या 66 क्षेत्रफल 148.64 वर्गमीटर के साथ किया जाना है।

राज्य सरकार द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 21.10.2021 में 18801.86 वर्गमीटर भूमि का एकल पटटें की स्वीकृति का उल्लेख है जबकि उपरोक्त क्षेत्र में तिरुपति विहार के भूखण्ड संख्या 66 क्षेत्रफल 148.64 वर्गमीटर को शामिल किये जाने पर कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल 18950.5 वर्गमीटर होता है।

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 25000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक आवासीय पट्टा संबधित निकाय के रत्तर पर जारी किया जा सकता है।

अतः राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 21.10.2021 के विन्दु संख्या 03 के क्रम में खसरा संख्या 401/1, 402 की कुल 18808.86 व.मी. तिरूपति विहार आवासीय योजना के भूखण्ड संख्या 66 क्षेत्रफल 148.64 वर्गमीटर के संयुक्तिकरण की अभिशंषा करते हुए एजेण्डा नोट तैयार कर प्रकरण अवलोकनार्थ एवं समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 271वी बैठक दिनांक 09.08.2019 एवं 274वी बैठक 11.10.2019 में रखा जाकर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड / ग्रुप हाउसिंग अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रकरण में समिति की 274वी बैठक के निर्णय मे निम्नानुसार उल्लेख है:–

"समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रस्तावित भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड/ग्रुप हाउसिंग अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। वर्तमान में भूखण्ड को पहुंच मार्ग 9.00 मीटर चौडी सडक से प्राप्त होता है, अतः भूखण्ड पर भवन मापदण्ड 9.00 मीटर एप्रोच सडक के अनुसार ही देय होगें

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

एवं प्रस्तावित 30 मीटर चौडी जोनल प्लान की सड़क अथवा न्यूनतम 12.00 मीटर चौडी सडक मौके पर उपलब्ध होने पर तदानुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के पैरामीटर्स दिये जा सकेगें। एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।"

प्रकरण मे आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग अनुमोदित तिरूपति विहार योजना के भूखण्ड संख्या 66 से होते हुए उक्त योजना के 30 फीट सडक से प्रस्तावित किया गया था। उक्त भूखण्ड संख्या 66 की लीजडीड दिनांक 04.09.2006 को श्रीमती उषा विजय पत्नी श्री प्रकाश चन्द विजय को जारी की गई। प्रकरण में राज्य सरकार के पत्र दिनांक 21.10.2021 मे वर्णित शर्तों के बिन्दु संख्या 03 के क्रम में जोन द्वारा भूखण्ड संख्या 66 (क्षेत्रफल 177.77 व.ग) को आवेदित भूमि के साथ संयुक्तिकरण किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।

अतः राज्य सरकार के पत्र एवं जोन द्वार प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>समिति का निर्णयः</u>–

समिति द्वारा पत्रावली, राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 21.10.2021, पूर्व में प्रश्नगत प्रकरण में समिति द्वारा लिये गये निर्णय व जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व समिति द्वारा लिये गये निर्णय में प्रश्नगत भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है किन्तु उक्त भूखण्ड के संबंध में क्षेत्रफल विश्लेषण में अंकन किया गया है। क्षेत्रफल विश्लेषण में उक्त भूखण्ड की भूमि को अनुमोदन योग्य आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के क्षेत्रफल में सम्मिलित नही किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा प्रस्तुत पत्र में भूखण्ड सं. 66 की भूमि को प्रश्नगत भूमि के साथ संयुक्तकरण की कार्यवाही का उल्लेख किया गया है किन्तु उक्त कार्यवाही प्रश्नगत प्रकरण में एक भूमि का पट्टा जारी नही होने के क्रम में नही किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि को यदि पूर्व जारी पट्टे के भाग में सम्मिलित करते हुए संशोधित पट्टा जारी किया जाता है, उक्त स्थिति में प्रकरण योजना संशोधन का बनता है। अतः उक्त कार्यवाही भी प्रश्नगत प्रकरण में नही की जा सकती है। उपरोक्त स्थिति के मध्यनजर प्रश्नगत प्रकरण में केवल प्रश्नगत भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा समिति को तिरूपति विहार योजना के भूखण्ड सं. 66 को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करने हेतु सहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त सहमति के क्रम में तिरूपति विहार योजना के भूखण्ड सं. 66 को आवेदक से निःशुल्क सडक हेतु समर्पित करवाते हुए तथा उक्त का अंकन अनुमोदित योजना में करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भूखण्ड की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि की लीजडीड जारी करने की अनुमति पूर्व समिति द्वारा लिये गये निर्णय के अध्याधीन करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–11(394 / 06.05.2025)</u>

विषयः– श्री जगदीश पुत्र श्री रोडूराम, श्री किशन पुत्र रोडूराम, श्री लल्लू पुत्र श्री रोडूराम, श्री श्योजीराम पुत्र श्री कानाराम, श्री कैलाश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रमेश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रामस्वरूप पुत्र श्री कानाराम, श्री मोहन पुत्र श्री गोपाल, राजेन्द्र पुत्र श्री गोपाल, श्री प्रकाश पुत्र श्री गोपी, श्री सुरेश पुत्र श्री गोपी व श्री अमित निठारवाल पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद द्वारा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1122.10 वर्ग मीटर खसरा नम्बर 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता 2 कुल क्षेत्रफल 454	जोन–08

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td colspan="7">वर्ग मीटर का मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">धारा 90बी हेतु आवेदन की दिनांक :–
धारा 90बी आदेश की दिनांक :– 07.09.2007
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 20.03.2025</td></tr>
<tr><td colspan="8">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="4">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="4">श्री जगदीश पुत्र श्री रोडूराम, श्री किशन पुत्र रोडूराम, श्री लल्लू पुत्र श्री रोडूराम, श्री श्योजीराम पुत्र श्री कानाराम, श्री कैलाश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रमेश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रामस्वरूप पुत्र श्री कानाराम, श्री मोहन पुत्र श्री गोपाल, राजेन्द्र पुत्र श्री गोपाल, श्री प्रकाश पुत्र श्री गोपी, श्री सुरेश पुत्र श्री गोपी व श्री अमित निठारवाल पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="4">ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता–2 कुल क्षेत्रफल 4541.97 वर्ग मीटर भूमि।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="7">3.</td><td rowspan="7">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td colspan="2">क्षेत्रफल (है0)</td><td>किस्म</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>21</td><td colspan="2">2.16</td><td>चाही–2</td></tr>
<tr><td>23</td><td colspan="2">1.74</td><td>चाही–2</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td colspan="2">क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>21</td><td colspan="2">21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर</td><td>गै0मु0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">23</td><td colspan="2" rowspan="2">खसरा नम्बर 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर</td><td rowspan="2">गै0मु0</td></tr>
<tr></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="4">ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता–2 कुल क्षेत्रफल 4541.97 वर्ग मीटर भूमि हेतु धारा 90बी के आदेश प्रकरण संख्या 21/2005 दिनांक 07.09.2007, 7.92 है0, श्री जगदीश पुत्र श्री रोडूराम, श्री किशन पुत्र रोडूराम, श्री लल्लू पुत्र श्री रोडूराम, श्री श्योजीराम पुत्र श्री कानाराम, श्री कैलाश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रमेश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रामस्वरूप पुत्र श्री कानाराम, श्री मोहन पुत्र श्री गोपाल, राजेन्द्र पुत्र</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		गोपाल, श्री प्रकाश पुत्र श्री गोपी, श्री सुरेश पुत्र श्री गोपी व श्री अमित निठारवाल पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद के पक्ष मे पारित किये गये है।	
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	प्रयोजनार्थ दर्ज नहीं।	–
11.	आवेदित उपयोग	मिश्रित प्रयोजनार्थ	–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
~~14.~~	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	–
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 10 की 60.0 मीटर सडक पर स्थित है।	–
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		–
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण	–	–
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यवसायिक दर्शित है। आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग चाहा गया है, जो अनुज्ञेय है।	–
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025 के अनुसार अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर चारदीवारी निर्मित होकर भूखण्ड रिक्त है।	9/एन
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	—	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 60.0 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 82/सी अनुसार।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 80/सी**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत
सेक्टर कॉमर्शियल उपयोग क्षेत्रफल	3002.99	66.12
आवासीय उपयोग क्षेत्रफल	1538.97	33.88
मिश्रित एकल पट्टा कुल क्षेत्रफल	**4541.97**	**100.00**

32.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
35.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
37.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार 90बी के आदेश प्रकरण संख्या 21/2005 दिनांक 07.09.2007 को श्री कानाराम, रामेश्वर, जगदीश, गोपी, किशना, गोपाल, लल्लू पुत्रान रोडराम व श्योजीराम, कैलाश चन्द, रमेश चन्द, रामस्वरूप पि. कानाराम, भगवाना पुत्र रामू के नाम से जारी किये गये तत्पश्चात् उपहार पत्र, हकत्याग पत्र व मृत्यू प्रमाण, सजरा प्रमाण पत्र के अनुसार वर्तमान में उपरोक्त खसरो का स्वामित्व श्री जगदीश पुत्र श्री रोडूराम, श्री किशन पुत्र रोडूराम, श्री लल्लू पुत्र श्री रोडूराम, श्री श्योजीराम पुत्र श्री कानाराम, श्री कैलाश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रमेश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रामस्वरूप पुत्र श्री कानाराम, श्री मोहन पुत्र श्री गोपाल, राजेन्द्र पुत्र श्री गोपाल, श्री प्रकाश पुत्र श्री गोपी, श्री सुरेश पुत्र श्री गोपी व श्री अमित निठारवाल पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद के नाम बनता है उक्त आवेदकों द्वारा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता—2 कुल क्षेत्रफल 4541.97 वर्ग मीटर का मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चाहा गया है। प्रकरण में धारा 90 बी के आदेश वर्ष 2007 के होने के क्रम में विज्ञप्ति करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत भूमि धारा 90 बी के आदेश वर्ष 2007 का भाग है। वर्तमान में जोन द्वारा केवल आवेदक द्वारा प्रस्तुत तथ्य के आधार पर खसरा सुपरईम्पोजिशन करते हुए प्रस्तुत की गई है। प्रकरण में कोई तरमीम नही की गई है। जोन द्वारा किस आधार पर खसरा सुपरईम्पोज किया गया है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि आवेदक को प्रश्नगत भूमि उपहार के रूप में प्राप्त हुई है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का तरमीम होना आवश्यक है, ताकि सडक से प्रभावित भूमि एवं आस—पास की स्थिति स्पष्ट की जा सके। प्रश्नगत प्रकरण में कितने आवेदक है एवं उक्त आवेदकों की कितनी भूमि है तथा प्रश्नगत भूमि के अतिरिक्त शेष भूमि के संबंध में भी स्थिति स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. वर्तमान में जोन द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को बीपीसी एलपी समिति के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भूमि को किस आधार पर प्रस्तुत किया गया है के संबंध में स्थिति स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है। यदि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है उक्त स्थिति में सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को पहुँच जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से होने का उल्लेख किया गया है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त क्षेत्र की सम्पूर्ण भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। जोन द्वारा 60 मीटर सडक की भूमि जो कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित है, का भाग आवेदक का अथवा नही एवं उक्त भूमि सडक हेतु समर्पित करवाई गई है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—10 की 60 मीटर सडक पर स्थित है मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है तथा जोनल डवलपमेंट प्लान 10 की 60.0 मीटर पर स्थित है (30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक) दर्शित है। उक्त के क्रम में "भवन विनियम, 2020 के विनियम सं. 21 के बिन्दु संख्या 6 (II) अनुसार यदि किसी भूखण्ड/भूमि का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई आवासीय उपयोग में आ रही है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यवसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जायेगा तथा तद्नुसार पट्टा पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति की जा सकेगी।" किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट में आवेदित भूमि का सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित भाग 3002.99 वर्गमीटर (66.12 प्रतिशत) तथा आवासीय क्षेत्रफल 1538.97 (33.88 प्रतिशत) अंकित कर प्रेषित किया गया है। पत्रावली मे संलग्न सीडी में ले आउट मानचित्र की जांच किये जाने पश्चात आवेदित भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित भाग कुल क्षेत्रफल 1543.85 वर्गमीटर (33.99 प्रतिशत) तथा आवासीय क्षेत्रफल 2997.91 (66.00 प्रति[illegible] भूमि मौके पर कहां स्थित है स्पष्ट नही है। अतः उक्त स्थिति को स्पष्ट करने के पश्चात् यदि [illegible]दक की भूमि

Signature valid
Digitally signed by P[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

का सैक्टर व्यावसायिक भाग 60 प्रतिशत से कम होने की स्थिति में प्रश्नगत भूमि का मिश्रित (आवासीय/व्यावसायिक) अनुपात अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण भाग में खसरा नं. 21 व 22 का आवासीय एकल पट्टा जारी किया जा चुका है। साथ ही पश्चिम में भाग में 90बी शुदा कुल भूमि में से कुछ भाग पर पूर्व में अनुमोदित योजना निजी खातेदारी की रोडूराम नगर स्थित है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना एवं खसरा नं. 21 व 22 पर जारी आवासीय एकल पट्टों की आवेदित भूमि से ओवरलेपिंग की जांच की सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90बी के आदेश की सम्पूर्ण भूमि के हिस्से पर कहां–कहां पूर्व में अनुमोदन किये गये है, की स्थिति भी स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उपनिदेशक, पर्यटन विभाग से प्राप्त पयर्टन ईकाई परियोजना की अनुमति हेतु पत्र प्राप्त कर उक्त खसरों पर होटल (न्यूनतम 42 कमरे) हेतु अनुमति प्राप्त की गई है। परन्तु प्रकरण मे पयर्टन इकाई के तहत स्वीकृति नही चाही गई ना ही कोई छूट चाही गई है। अतः प्रकरण मे मिश्रित उपयोग हेतु पट्टे की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण मे जारी किये जाने वाले मानचित्र /साईट प्लान मे व्यावसायिक व आवासीय उपयोग का अनुपात अंकित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. धारा 90बी की भूमि 2 हैक्ट से अधिक की है। उक्त के अतिरिक्त आवेदकगण की भूमि 2 हैक्ट से अधिक की होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि लिया जाना प्रस्तावित है अथवा समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण मे 90बी के आदेश दिनांक 07.09.2007 को कुल रकबा 7.92 हैक्टे. के एक से अधिक खातेदारों के पक्ष मे जारी किये गये है। उक्त 90बी शुदा भूमि मे से खसरा नम्बर 21 व 23 रकबा 17400 वर्गमीटर मे से 3418.78 वर्गमीटर भूमि के मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्टे हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में आवेदित भूमि की तरमीम नही की गई है तथा जोन द्वारा शेष भूमि के संबंध मे भी स्थिति स्पष्ट प्रस्तुत नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05, 06, 08 व 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के क्रम में प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित**

Signature valid
Digitally signed by
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

करवाया जावें।

3. प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में आ रही भूमि वर्तमान में आवेदक की है अथवा नही की स्थिति स्पष्ट नही है। वर्तमान में धारा 90बी शुदा भूमि तरमीम नही की गई है। जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि मौके पर 60 मीटर सडक, जोनल विकास योजना के अनुसार निर्मित है। यदि प्रश्नगत भूमि के सामने की भूमि का भाग आवेदक का है, उक्त स्थिति में उक्त भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाते हुए प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी शुदा भूमि के अनेक खातेदार है एवं भूमि की तरमीम नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के जिओ रेफरेंस पॉइन्ट्स को अंकित करते हुए सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावे, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके, कि प्रश्नगत भूमि का स्वामित्व किसी अन्य खातेदार के नाम नही है। उक्त की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के पश्चिम में भाग में 90बी शुदा कुल भूमि में से कुछ भाग पर पूर्व में अनुमोदित योजना निजी खातेदारी की रोडूराम नगर स्थित है। पूर्व अनुमोदित योजना एवं खसरा नं. 21 व 22 पर जारी आवासीय एकल पट्टों की आवेदित भूमि से ओवरलेपिंग की जांच की सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90बी के आदेश की सम्पूर्ण भूमि के हिस्से पर कहां–कहां पूर्व में अनुमोदन किये गये है, की स्थिति भी मानचित्र पर स्पष्ट करते हुये प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. 90बी शुदा भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से अधिक होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि जविप्रा के पक्ष मे आरक्षित की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग के अनुरूप मिश्रित(आवासीय एवं व्यावसायिक) का अनुपात अंकित करते हुये मानचित्र एवं लीजडीड जारी की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 9 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित करते हुए समस्त देय शुल्क लिया जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–12(394 / 06.05.2025)

विषयः– मैसर्स गणेशम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर गिरधारी लाल मनकानी पुत्र श्री वधुमल मनकानी द्वारा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 655 / 113 क्षेत्रफल 1.125 है0, हाल खसरा नम्बर 745 / 655 रकबा 0.1740 है0, 746 / 655 रकबा 0.4760 है0, 747 / 655 रकबा 0.4550 है0 कुल किता–03 रकबा 1.1050 है0 भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।	**जोन–08**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 05.03.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 13.05.2024

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 13.11.2024

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स गणेशम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर गिरधारी लाल मनकानी पुत्र श्री वधुमल मनकानी			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 655 / 113 क्षेत्रफल 1.125 है0, हाल खसरा नम्बर 745 / 655 रकबा 0.1740 है0, 746 / 655 रकबा 0.4760 है0, 747 / 655 रकबा 0.4550 है0 कुल किता–03 रकबा 1.105 है0 भूमि।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व खसरा नम्बर	गत खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			655 / 113	1.125	चाही–3 जाव–3	
		90ए के पश्चात् खसरा नम्बर	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			745 / 655	0.1740	आवासीय	
			746 / 655	0.4760		
			747 / 655	0.4550		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 655 / 113 क्षेत्रफल 1.125 है0, हाल खसरा नम्बर 745 / 655 रकबा 0.1740 है0, 746 / 655 रकबा 0.4760 है0, 747 / 655 रकबा 0.4550 है0 कुल किता–03 रकबा 1.105 है0 भूमि के धारा 90ए के आदेश प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2023-2024/103300 दिनांक 13.05.24 को कानाराम पुत्र श्री कल्याण के पक्ष मे जारी किये गये। पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त क्षेत्रफल 1.125 मे से 0. 02 हैक्टे भूमि का बेचान अन्य व्यक्ति को किया गया है।			–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 10 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 10 में स्थित है परन्तु जोनल प्लान की किसी सडक पर स्थित नहीं है।	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण		–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग पर आवासीय एकल पट्टा 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 विद्यमान 18.0 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि से सटे हुए पश्चिमी दिशा में एक अन्य 18.0 मीटर सडक मौके पर विद्यमान है (संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार)।	–
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 को विद्यमान 18.0 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 81/सी अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे	मौके पर बिजलीकी निम्न क्षमता की लाईन गुजर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	है, जिसे हटवाने हेतु आवदेक द्वारा जेवीवीएनएल में नियमानुसार राशि जमा कर रसीद प्रस्तुत कर दी गई 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 78/सी**		

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	9294.60
अतिरिक्त भूमि	1755.40
कुल योग	**11050.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> पत्रावली के पैरा 111/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के गत खसरा संख्या 655/113 क्षेत्रफल 1.125 हैक्टे. के धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.05.2024 को श्री कानाराम पुत्र श्री कल्याण के पक्ष मे पारित किये गये थे। श्री कानाराम पुत्र श्री कल्याण द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 15.05.2024 द्वारा उक्त सम्पूर्ण भूमि क्षेत्रफल 1. 125 हैक्टे. का बेचान मैसर्स गणेशम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर गिरधारी लाल मनकानी पुत्र श्री वधुमल मनकानी को कर दिया गया। तत्पश्चात् मैसर्स मैसर्स गणेशम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर गिरधारी लाल मनकानी पुत्र श्री वधुमल मनकानी पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.10.2024 द्वारा उक्त भूमि क्षेत्रफल 1.125 हैक्टे. मे से विभाजित होकर सृजित नवीन खसरा नम्बर 643/655 रकबा 0.01 हैक्टे. एवं खसरा संख्या 744/655 रकबा 0.01 हैक्टे. कुल क्षेत्रफल 0.02 हैक्टे. भूमि का बेचान जयसिंह चौधरी पुत्र श्री हरिकिशन चौधरी को कर दिया गया।

   वर्तमान मे खसरा नम्बर 643/655 रकबा 0.01 हैक्टे. एवं खसरा संख्या 744/655 रकबा 0.01 हैक्टे. कुल क्षेत्रफल 0.02 हैक्टे. भूमि को छोडते हुये मैसर्स गणेशम बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर गिरधारी लाल मनकानी पुत्र श्री वधुमल मनकानी द्वारा गत खसरा संख्या 655/113 रकबा 1.125 हैक्टे. भूमि मे से 1.1050 हैक्टे. (11050 वर्गमीटर) भूमि का एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है। अतः धारा 90ए की भूमि का एक भाग पर ले–आउट मानचित्र अनुमोदन जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए भूमि से पृथक की गई भूमि पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होता है एवं

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

आवेदक द्वारा धारा 90ए की भूमि में से एक भाग का आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर चारदीवारी निर्मित है तथा आवेदित भूमि को पहुंच 2 तरफ (पूर्व व उत्तर) की 18 मीटर चौडी सडक से उपलब्ध होने की टिप्पणी है, किन्तु ले–आउट मानचित्र मे आवेदित भूमि का पूर्व की दिशा की ओर स्थित 18 मीटर सडक का अल्प भाग ही प्रस्तावित एकल भूखण्ड से लगता हुआ दर्शित है। ले–आउट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि को उत्तर दिशा की ओर विद्यमान खसरा संख्या 745/655 किस्म आवासीय जविप्रा के नाम दर्ज है से उपलब्ध होना दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि पर निम्न क्षमता की विद्युत लाईन गुजरने का उल्लेख है, जिसके संबंध मे आवेदक द्वारा मौके उक्त विद्युत लाईन हटवाने हेतु जेवीवीएनएल में नियमानुसार राशि जमा कर रसीद प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख है। अतः आवेदित भूमि का मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व उक्त विद्युत लाईन के शिफ्ट होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 745/655 पर 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त भूमि का निःशुल्क समर्पण सडक हेतु जविप्रा मे किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे अतिरिक्त भूमि 1755.00 वर्गमीटर होने का उल्लेख किया गया है, किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे उक्त अतिरिक्त भूमि को विद्यमान सडक के क्षेत्रफल मे सम्मिलित करते हुये दर्शाया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह स्पष्ट नही करवाया गया है कि अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल 1755.00 वर्गमीटर सडक सीमा से प्रभावित है अथवा एकल पट्टे की अतिरिक्त भूमि है। उक्त क्षेत्रफल की भूमि की जॉच किये जाने के पश्चात् ही यदि उक्त भूमि में अतिरिक्त भूमि प्राप्त होती है उक्त अतिरिक्त भूमि को अन्य प्रकरणों के अनुसार जविप्रा के मत भूखण्ड सृजित किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. बिन्दु संख्या 05 मे उल्लेखित क्षेत्रफल 1755.00 वर्गमीटर, यदि 18 मीटर सडक से प्रभावित है तो उक्त क्षेत्रफल की भूमि को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र तथा पी.टी. सर्वे मानचित्र मे एकल भूखण्ड की नापों मे भिन्नता दर्शित है। अतः उक्त कि जॉच किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के पूर्वी भाग मे खसरा संख्या 135 पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बालाजी विहार की सीमा आवेदित भूमि की सीमा से लगते हुये दर्शायी गई है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना तथा प्रस्तावित एकल भूखण्ड की सीमाओं के ओवरलेपिंग की जॉच किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक मीटर (उत्तर दिशा की ओर) 3 मीटर व शेष सभी ओर 4.50 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णय</u>:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की गत खसरा संख्या 655/113 क्षेत्रफल 1.125 हैक्टे. के धारा 90ए के आदेश दिनांक [illegible]5.2024 को

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

जारी किये गये है एवं उक्त के पश्चात् आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि में से 18 मीटर सडक की भूमि को खसरा नं. 745/655 के रूप में तरमीम करवाते हुए शेष भूमि पर नवीन खसरा नम्बर 645/655, 646/655, 647/655, 643/655 व 744/655 अंकित करते हुए, उक्त भूमि मे से खसरा नम्बर 643/655 व 744/655 रकबा 0.02 हैक्टे. भूमि को छोडकर शेष 1.105 हैक्टे भूमि का एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है एवं 0.02 हैक्टे. भूमि के उपयोग के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त भूमि पर निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नही होने के क्रम मे स्वतंत्र रूप से उपयोग संभव नही है। वर्तमान नियमानुसार सम्पूर्ण धारा 90ए की भूमि पर कार्यवाही किया जाना अनिवार्य है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में उक्त छोडी गई 0.02 हैक्टे. भूमि को सम्मिलित करते हुये प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि के आस–पास अनुमोदित योजनाओं की सीमा के ओवरलेपिंग एवं विद्यमान/प्रस्तावित सडको के संबंध में पुनः परीक्षण करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–13(394/06.05.2025)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्री किशन माहेश्वरी पुत्र श्री बिरदी चन्द द्वारा ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/4 रकबा 0.1060 हैक्टेयर (1060.00 वर्ग मीटर) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।</td><td>जोन–08</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.12.2015
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 17.03.2016
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 17.03.2025</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>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री किशन माहेश्वरी पुत्र श्री बिरदी चन्द</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/4 रकबा 0.1060 हैक्टेयर (1060.00 वर्ग मीटर) भूमि।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व खसरा नम्बर</td><td>गत खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>398/4</td><td>0.1060</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात् खसरा नम्बर</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>398/4</td><td>0.1060</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/4 रकबा 0.1060 हैक्टेयर (1060.00 वर्ग मीटर) भूमि के धारा 90ए के आदेश प्रकरण संख्या 25/2015 दिनांक 17.03.2016 को श्री किशन माहेश्वरी पुत्र श्री बिरदी चन्द के पक्ष में जारी किये गये।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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।	हॉं	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 10 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण		–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग पर आवासीय एकल पट्टा 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 12.0 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग खसरा नम्बर 398/7 से प्राप्त होता है जो वर्तमान में अन्य खातेदारों के नाम दर्ज है एवं मौके पर डामर सडक निर्मित है साथ ही आवेदित भूमि से लगते हुए खसरा नम्बर 398/1 क्षेत्रफल 495.00 वर्ग मीटर, 398/5	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		398/6 क्षेत्रफल 2120.00 वर्ग मीटर एवं दक्षिण दिशा में खसरा नम्बर 398/10 क्षेत्रफल 2483.87 वर्ग मीटर एवं 398/10 (पार्ट) एवं 399/5 क्षेत्रफल 3195.05 वर्ग मीटर का 12.0 मीटर सडक मार्गाधिकार रखते हुए एकल पट्टे जारी है तथा पास में जविप्रा द्वारा बालाजी विहार अनुमोदित योजना 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 वर्तमान में आवेदित भूमि पर चारदीवारी व एक अस्थाई टिनशैड कमरा 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 पी.टी. सर्वे पृ.सं. 46/सी अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही 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 52/सी तालिका अ**		

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	1053.33
12.00 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	6.67
कुल योग	**1060.00**

पत्रावली मे संलग्न सी.डी. मे ले–आउट मानचित्र की जॉच उपरान्त क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका ब

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	1036.47
12.00 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	6.67
कब्जे से बाहर की भूमि	16.82
कुल योग	**1060.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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 41/एन पर की गई है।		

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को दक्षिण दिशा मे स्थित खसरा संख्या 398/7 निजी स्वामित्व की 12 मीटर चौडाई की डब्ल्यू.बी.एम. सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। पहुंच मार्ग हेतु प्रस्तावित उक्त खसरा संख्या 398/7 निजी स्वामित्व होने के क्रम ऑनलाईन टिप्पणी मे संलग्न समर्पणनामा/सहमति पत्र अनुसार खसरा संख्या 398/7 के खातेदारों द्वारा उक्त खसरे को सडक हेतु उपयोग मे लिये जाने तथा जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने की सहमति/समर्पणनामा दिया गया है।

   आवेदित भूमि के समीप स्थित खसरा नम्बर 398/1 क्षेत्रफल 495.00 वर्ग मीटर, 398/5 एवं 398/6 क्षेत्रफल 2120.00 वर्ग मीटर एवं दक्षिण दिशा में खसरा नम्बर 398/10 क्षेत्रफल 2483.87 वर्ग मीटर एवं 398/10 (पार्ट) एवं 399/5 क्षेत्रफल 3195.05 वर्ग मीटर के एकल पट्टे उक्त सडक का मार्गाधिकार 12.0 मीटर रखते हुए जारी है। खसरा नम्बर 397/7 की 12 मी. सडक वर्तमान में निजी स्वामित्व की भूमि है, उक्त 12 मी. सडक मे निहित भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु दर्ज होने तथा उक्त खसरें पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार आवेदक द्वारा निर्मित होने की सुनिश्चितता पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. पीटी सर्वे अनुसार बिन्दु सं. 01 पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक का सर्म्पूण भाग पूर्व अनुमोदित योजना बालाजी विहार बी–ब्लॉक विस्तार की भूमि के पश्चात् प्रस्तावित किया गया है। प्राप्त पीटी सर्वे अनुसार उक्त सडक का आंशिक भाग पूर्व अनुमोदित योजना से ऑवरलैप हो रहा है। अतः उक्त 12 मीटर सडक का सम्पूर्ण भाग पूर्व अनुमोदित योजना के पश्चात् प्रस्तावित करने एवं उक्त 12 मीटर सडक का मौका पर सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के उत्तरी भाग मे खसरा संख्या 135 पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बालाजी विहार की 9 मीटर चौडाई मे डब्ल्यू.बी.एम. सडक आवेदित भूमि के पीछे की दिशा मे डेड एंड के रूप मे दर्शित है। अतः उक्त सडक को निरन्तर किये जाने अथवा नही के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र तथा पी.टी. सर्वे मानचित्र मे एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल विश्लेषण तथा नापों मे भिन्नता दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त सर्वे मानचित्र मे कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल 16.86 वर्गमीटर अंकित करते हुये प्रस्तुत किया गया है, प्राप्त सी.डी. मे ले–आउट की जॉच उपरान्त कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल 16.82 वर्गमीटर प्राप्त होता है। जबकि ले–आउट मानचित्र तथा जोन द्वारा मे कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध मे कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। प्रस्तुत जेडएलसी में उक्त भूमि का उल्लेख नही होने के क्रम में उक्त भूमि को खसरें में अतिरिक्त भूमि मानी जावें अथवा कब्जे से बाहर की भूमि मानी जावें, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भूमि कि जॉच किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी भाग मे खसरा संख्या 135 पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बालाजी विहार की सीमा आवेदित भूमि की सीमा से लगते हुये दर्शायी गई है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना तथा प्रस्तावित एकल भूखण्ड की सीमाओं के ओवरलेपिंग की जॉच किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.03.2016 को श्री किशन माहेश्वरी पुत्र श्री बिरदी चन्द के पक्ष मे जारी किये गये थे। उक्त धारा 90ए के आदेश एक वर्ष से अधिक होने के क्रम में आवेदक द्वारा दिनांक 27.03.2025 को दैनिक समाचार पत्र "राजस्थान पत्रिका" मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया गया है, जिसमे कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
7. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 12 मीटर सडक पर 3 मीटर व अन्य सभी ओर 4.50 मी. रखा जाना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को खसरा नम्बर 398/7 खातेदारी भूमि में से 12 मीटर चौडी सडक से पहुंच उपलब्ध हो रही है। उक्त सडक पर आवेदित भूमि के समीप अन्य खसरों पर भी पूर्व मे एकल पट्टे जारी किये गये है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत सडक मौके पर निर्मित है तथा उक्त सडक मौके पर अनुमोदित बालाजी विहार योजना–बी ब्लॉक विस्तार योजना की सीमा के पश्चात् ही प्रस्तावित है। मौके पर उक्त सडक योजना से ऑवरलैप नही करती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 04 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि का ही आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध करवाई गई 12 मीटर पहुँच मार्ग के खसरें की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें एवं उक्त 12 मीटर सडक की मौके पर सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी भाग मे खसरा संख्या 135 पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बालाजी विहार की सीमा आवेदित भूमि की सीमा से लगते हुये दर्शायी गई है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना तथा प्रस्तावित एकल भूखण्ड की सीमाओं के ओवरलेपिंग की जॉच किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में यदि कब्जे से बाहर की भूमि स्थित है, उक्त स्थिति उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का पट्टा जारी किया जावें। कब्जा शुदा भूमि का जविप्रा द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 12 मीटर सडक पर 3 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार रखें जावें।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बीएसयूपी/विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या:–14(394/06.05.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– प्रिमियर होम्स जरिये पार्टनर राय निशान्त कृष्णा पुत्र राय गौतम कृष्णा द्वारा ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 391/216 रकबा 0.5058 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना के मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।</td><td>जोन–08</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 23.01.2025
धारा 90ए आदेश की दिनांक:–24.03.2025</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>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">प्रिमियर होम्स जरिये पार्टनर राय निशान्त कृष्णा पुत्र राय गौतम कृष्णा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 391/216 रकबा 0.5058 हैक्टेयर भूमि।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>391/216</td><td>0.5058</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>391/216</td><td>0.5058</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 391/216 रकबा 0.5058 हैक्टेयर भूमि के प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2024-2025/104040/D-382 दिनांक 24.03.2025 के द्वारा 90ए आदेश प्रिमियर होम्स जरिये पार्टनर राय निशान्त कृष्णा पुत्र राय गौतम कृष्णा के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट प्लान</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</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">निजी खातेदारी की प्लाटेड योजना प्रस्तावित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–10 की किसी सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त नहीं हो रहा है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	नहीं।	–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP DPCR के वोल्यूम 4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि 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 जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना श्रद्वा होम्स से 9.0 मीटर रोड़ से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना श्रद्वा होम्स की दक्षिणी दिशा से 9.0 मीटर रोड़ से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता 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 भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–

26 पृष्ठ संख्या 37/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत
1	आवासीय	2804.76	55.45
2	रिटेल शॉप	131.71	02.60
3	पार्क	252.90	05.00
4	एस.डब्ल्यूएम	50.00	00.99
5	मोबाईल टॉवर	10.00	00.20
6	सडक	1808.63	35.76
कुल क्षेत्रफल		**5058.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानु सार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	योजना 2.0 हैक्टेयर से कम होने के कारण राशि जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	–

32 **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 21/एन पर की गई है।

33 **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना श्रद्वा होम्स के पार्ट–बी की आंतरिक 9 मीटर सडक से प्राप्त होता है। आवेदित भूमि के पूर्व एवं पश्चिमी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 217 एवं 215/2 किस्म गै.मु.जविप्रा के स्वामित्व की भूमि है तथा उत्तरी भाग मे स्थित खसरा नम्बर 390/216 किस्म बारानी निजी स्वामित्व की भूमि है। उक्त खसरा संख्या 390/216 के खातेदारों द्वारा स्वयं की भूमि मे से पहुंच मार्ग हेतु भूमि उपलब्ध करवाये जाने हेतु सहमति प्रदान नही की गई है। उक्त के क्रम मे आवेदित भूमि मे लैण्ड लॉक की स्थिति उत्पन्न हो रही है। नविवि के आदेश दिनांक 22.11.2016 अनुसार "किसी प्रकरण विशेष मे जहां किसी भी स्थिति में (पहुंच मार्ग अनुमोदित योजनाओं मे से होने पर) 40 फीट पहुंच मार्ग उप[illegible] प्रकरणों मे संबंधित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति प्रदान कर सकेंगी, परन्तु ऐसे पहुंच मा[illegible] चौडाई 30

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

फीट से कम नही होगी।" उक्त आदेश के क्रम मे आवेदित भूमि को पहुंच निजी खातेदारी की श्रद्धा होम्स के पार्ट–बी की आंतरिक 9 मीटर सडक को मानते हुये 90ए की कार्यवाही दिनांक 24.03.2025 को की गई। धारा 90ए की पत्रावली पर निदेशक महोदय द्वारा प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार योजना के एक छोर से दूसरे छोर तक न्यूनतम 12 मीटर सडक कायम करने की सुनिश्चितता हेतु अंकित किया गया है। आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित रिक्त कृषि भूमि खसरा नम्बर 390/216 मे से 12 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध/निरन्तरता मे रखे जाने हेतु जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे दक्षिण से उत्तर दिशा की ओर भूखण्ड संख्या 13 से फुटकर व्यावसायिक एवं 14 से 16 के मध्य की सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक योजना के एक छोर से दूसरे छोर तक कायम नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के आस–पास की भूमि रिक्त प्रस्तावित है किन्तु जविप्रा के नाम दर्ज है। जोन द्वारा उक्त खसरों के संबंध में धारा 90ए/90बी की कार्यवाही किन उपयोगों हेतु की गई है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। अतः पूर्व बीपीसी एलपी दिनांक 04.03.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर सडक पर समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की गैस पाईप लाईन के सहारे दर्शित 9 मीटर सडक गुजर रही है, परन्तु मौके स्थिति अनुसार उक्त गैस पाईप लाईन के अलाईमेन्ट मे भिन्नता है, मौके पर उक्त गैस पाईप लाईन आवेदित भूमि से दक्षिणी दिशा मे कुछ दूरी पर स्थित है तथा आवेदित भूमि उक्त गैस पाईप लाईन तथा उसके ROW से अप्रभावित होने का उल्लेख किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के दक्षिण में अनुमोदित योजना शारदा होम्स प्रा.लि. दर्शाई गई है। उक्त अनुमोदित योजना में गैस पाईप लाईन का अंकन किया गया है। अतः गैस पाईप लाईन का अलाईमेन्ट उक्त अनुमोदित योजना में दर्शाई गई स्थिति एवं मौके स्थिति से मिलान करते हुए उक्त स्थिति का अंकन मास्टर प्लान शाखा मे करवाया जाना प्रस्तावित हैं जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. 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 पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन द्वार प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में पार्क एवं आवासीय भूखण्ड सं. 05 के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग निजी खातेदारी की पूर्व अनुमोदित योजना श्रद्धा होम्स के पार्ट–बी की आंतरिक 9 मीटर सडक से उपलब्ध करवाई गई है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में 9 मीटर सडक को पहुँच मार्ग मानते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की अनुमति सशर्त प्रदान की गई थी, कि प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना में एक छोर से दूसरे छोर तक न्यूनतम एक 12 मीटर सडक कायम की जावेगी। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना में एक छोर से दूसरी छोर तक 12 मीटर सडक प्रस्तावित नही की गई है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया कि आवेदक द्वारा पूर्व में प्रस्तुत प्रतिवेदन के द्वारा अवगत करवाया गया है कि प्रश्नगत भूमि के पश्चिम मे स्थित खसरा नम्बर 215/2 व 216/2 [illegible] के साथ स्थित सडक तथा आवेदित भूमि के पूर्व दिशा मे खसरा नम्बर 217 जविप्रा [illegible] को

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

अनुमोदित योजना की 18 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध हो रही है। अतः प्रश्नगत भूमि के पूर्व एवं पश्चिम भाग की भूमि को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु न्यूनतम पहूँच सडक उपलब्ध है। अतः योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को मान्य करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक को लगभग 58 प्रतिशत ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को मान्य करते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत 12 मीटर सडक को मान्य किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मास्टर प्लान में प्रस्तावित गैस पाईप लाईन प्रश्नगत भूमि को मौका स्थिति अनुसार प्रभावित नही करती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. योजना मानचित्र मे प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 5 व पार्क के मध्य 3 मीटर चौडी लेन प्रस्तावित की जावें। उक्त लेन के क्षेत्रफल की गणना पार्क के क्षेत्रफल मे किया जावें।
2. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
3. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
5. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—15(394/06.05.2025)

विषयः— अविशा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, कविता मीणा श्री पन्ना लाल, कौशल्या देवी पत्नी श्री पन्ना लाल) मनीषा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल) रेखा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, हर्ष करोल पुत्र श्री पन्ना लाल निवासी धोली कोठी, टोडीरमजानीपुरा, रामनगरिया, जगतपुरा, जयपुर द्वारा ग्राम टोडीरमजानीपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 416/279 रकबा 0.8400 हैक्टेयर 54/2 कुल किता 1 कुल रकबा 0.8400 हैक्टेयर (8400 व.मी.) भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन	जोन—09
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 22.12.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 03.04.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—	

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

						संख्या
1.	आवेदक का नाम	अविशा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, कविता मीणा श्री पन्ना लाल, कौशल्या देवी पत्नी श्री पन्ना लाल) मनीषा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल) रेखा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, हर्ष करोल पुत्र श्री पन्ना लाल निवासी धोली कोठी, टोडीरमजानीपुरा, रामनगरिया, जगतपुरा, जयपुर				–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम टोडीरमजानीपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 416/279 रकबा 0.8400 हैक्टेयर 54/2 कुल किता 1 कुल रकबा 0.8400 हैक्टेयर (8400 व.मी.) भूमि मे से मौके पर उपलब्ध अनुसार क्षेत्रफल 8292.38 व.मी.				–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			416/279	0.8400	चाही–3	
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			416/279	0.8400	आवासीय	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम टोडीरमजानीपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 416 / 279 रकबा 0.8400 हैक्टेयर कुल किता 1 कुल रकबा 0.8400 हैक्टेयर (8400 च.मी.) भूमि की 90ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103938 निर्णय दिनांक 03.04.2025 के द्वारा अविशा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, कविता मीणा श्री पन्ना लाल, कौशल्या. देवी पत्नी श्री पन्ना लाल, मनीषा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, रेखा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल, हर्ष करोल पुत्र श्री पन्ना लाल निवासी धोली कोठी, टोडीरमजानीपुरा, रामनगरिया, जगतपुरा, जयपुर के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ पारित किया गया।				–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय				–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लांटेड ले–आउट (आवासीय)				–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लांटेड ले–आउट (आवासीय)				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार [illegible] के अनुसार आवेदित [illegible]				–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		आशिक रिक्रियशनल दर्शित है। रिक्रियशनल भाग से प्रभावित भूमि 24 मीटर सड़क के अधिन है जो कि खुले के रूप में प्रस्तावित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2025 अनुसार भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 08 के अनुसार भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित है। आवेदित भूमि का सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के 777.87 वर्ग मी. है।	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान के वाल्यूम–4 के (डीपीसीआर) के प्रावधान अनुसार आवेदित भूमि का आवासीय प्रायोजनार्थ भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि 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 90ए की नोटसीट के पैरा सं. 8 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर प्रस्तावित जोनल डवलपमेंट की 24 मीटर सड़क है जो कि एस. के. आई. टी. कॉलेज की 80 फीट सेक्टर रोड एवं महल रोड (7 नम्बर चौराहा) 200 फीट सेक्टर रोड़ को जोड़ती है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व	नहीं	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना के उत्तर दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना कुसुम विहार है। जिसके सामन स्थित 24 मीटर सड़क से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग प्राप्त होता है	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
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 (54/सी)** ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।		

क्र. सं	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1	आवासीय	4923.28	59.37 %
2	व्यावसायिक	312.54	3.77 %
3	खुदरा व्यावसायिक	168.09	2.03 %
(A) कुल क्षेत्रफल (1 से 3)		5403.91	65.17 %
4	पार्क	414.72	5.00 %
5	ठोस कचरा प्रबंधन	50.52	0.61 %
6	मोबाईल टावर	10.00	0.12 %
7	पी.यू	10.06	0.12 %
8	24 मीटर एवं 18 मी. सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	777.87	9.38 %
9	सडक	1625.30	19.60 %
(B) कुल क्षेत्रफल (4 से 8)		2888.47	34.83 %
योजना क्षेत्रफल		8292.38	100.00 %

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित योजना की आवेदित का क्षेत्रफल | **8292.38 व.मी. (0.8292 हैक्ट.)**		
27.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि ली जावेगी है।	–
28.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
29.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
30.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
31.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 48/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत सी.डी. एवं योजना मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की रिपोर्ट में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण समिति के समक्ष रखा गया है। अतः प्रकरण में योजना के क्षेत्रफल की जोन स्तर से जॉच करने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग मिश्रित एवं आंशिक रिक्रियशनल दर्शित है, तथा मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–08 में भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की –08 की 24 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।

   मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि के रिक्रियशनल भाग से प्रभावित भूमि 24 मीटर सड़क के अधीन है, जिसे ले–आउट मानचित्र में सडक में प्रस्तावित किया गया है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान की 24 मीटर सड़क पर स्थित है, जो कि मौके पर 16.50 मी. बिटूमिन सडक उपलब्ध है, उक्त सडक एस. के. आई. टी. कॉलेज की 80 फीट सेक्टर रोड एवं महल रोड (7 नम्बर चौराहा) 200 फीट सेक्टर रोड़ को जोड़ती है। उक्त 24 मी. सडक के उत्तरी दिशा में पूर्व कमिटमेंट कुसूम विहार योजना अनुमोदित है। पूर्व कमिटमेंट के अनुसार उक्त सडक को 24 मी रखते हुए सडक का अलाईमेंट पूर्व अनुमोदित योजना अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश दिनांक 03.04.2025 को क्षेत्रफल 0.8400 हैक्ट (8400 व.मी) अविशा मीणा पुत्री श्री पन्ना लाल एवं अन्य के पक्ष में पारित किये गये। राजस्व मानचित्र अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 8327.24 व.मी. है, एवं कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल 34.86 व.मी. होने के कारण शेष नियमन योग्य भूमि का क्षेत्रफल 8292.38 व.मी. प्राप्त होता है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र को जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जो द्वारा प्रेषित मानचित्र एवं जेडएलसी धारा 90ए के आदेश के क्षेत्रफल अनुसार नही किया गया है। जेडएलसी व प्रेषित मानचित्र 8292.38 व.मी के प्राप्त हुए है। अतः राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपर इम्पोज के अनुसार तथा मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा जारी धारा 90ए के आदेश के क्षेत्रफल अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण करते हुए प्रकरण में मानचित्र प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य अनुसार प्रश्नगत भूमि में कब्जे से बाहर ... भूमि स्थित है

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	किन्तु उक्त भूमि को जोन द्वारा दर्शाया नही किया गया है। अतः प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण मे प्रस्तुत सी.डी की जॉच अनुसार योजना मानचित्र में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के उत्तरी भाग मे 4.15 व.मी भूमि 24 मी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त भाग के क्षेत्रफल की जोन स्तर से सुनिश्चित्ता करते हुए उक्त भाग को सडक मे निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 777.87 व.मी. होने का उल्लेख किया गया है, किन्तु पत्रावली में संलग्न सी.डी मे ले–आउट मानचित्र की जॉच किये जाने उपरांत सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 779.23 व.मी. प्राप्त होता है। अतः आवेदित भूमि के उक्त दोनो सडको से प्रभावित क्षेत्रफल की जॉच कर सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु जविप्रा में निशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 8. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे 03 व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, जिनमे से 1 भूखण्ड 9 मीटर सडक एवं 24 मीटर सडक के कॉर्नर प्रस्तावित किया गया है उक्त के अतिरिक्त योजना मे फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को भी 18 मी. व 24 मी. सडक के कॉर्नर पर दर्शाया गया है, उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. पत्रावली में संलग्न जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 90–ए के दस्तावेजो में आवेदित भूमि पर लगभग 1 प्रतिशत भाग में अस्थायी दो टीनशेड की दुकाने व ढांचा बना होने का उल्लेख किया गया है आवेदक द्वारा उक्त अस्थायी निर्माण को हटाए जाने बाबत् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण में अस्थायी निर्माण को हटाए जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रकरण मे प्रस्तुत योजना मानचित्र में मोबाइल टॉवर को पार्क मे प्रस्तावित किया गया है परन्तु उक्त मोबाईल टॉवर के भूखण्ड को पहॅच मार्ग उपलब्ध नही है। अतः प्रकरण में मोबाइल टॉवर को न्यूनतम पहॅुच मार्ग देते हूए अन्यत्र स्थान पर दिया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रस्तावित योजना भूमि क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार ई. डब्ल्यू.एस./ एल.आई.जी की एवज में आवेदक से राशि ली जानी प्रस्तावित है। 12. योजना क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक्स नियमानुसार भवन विनियम 2020 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। 13. जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक/बाहय विकास शुल्क प्रार्थी/आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पोलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की गई है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान की 24 मीटर सड़क पर स्थित है, जो कि मौके पर 16.50 मी. बिटूमिन के रूप में उपलब्ध है। उक्त 24 मी. सडक के उत्तरी दिशा में पूर्व अनुमोदित कुसूम विहार योजना स्थित है, जिसमें उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना में प्रस्तावित सडक से भिन्न है। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग मिश्रित एवं आंशिक रिक्रियशनल दर्शित है एवं प्रश्नगत योजना में उक्त रिक्रियशनल भाग से प्रभावित भूमि को 24 मीटर सड़क के अधीन प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 11 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के क्षेत्रफल का राजस्व रिकॉर्ड से मिलान करते हुए ही अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त के अनुसार सीडी उपलब्ध करवाई जावें।
2. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को जंक्शन पर स्थित होने के क्रम में अन्य स्थान पर नियमानुसार प्रस्तावित किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व हुए कमिटमेंट के अनुसार रखा जावें एवं उक्त 24 मीटर व 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें। उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावे।
5. प्रकरण मे प्रस्तुत सी.डी की जॉच अनुसार योजना मानचित्र में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के उत्तरी भाग मे 4.15 व.मी भूमि 24 मी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त भाग के क्षेत्रफल की जोन स्तर से सुनिश्चित्ता करते हुए उक्त भाग को सडक मे निःशुल्क समर्पित किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में अस्थायी निर्माण को हटाए जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत योजना में मोबाईल टावर को पहुंच मार्ग दर्शाते हुये अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।
8. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
9. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–16(394/06.05.2025)

विषयः– श्री ओम प्रकाश शर्मा एडवोकेट पुत्र प्रसादी लाल शर्मा, बलराम शर्मा पुत्र श्री ओम प्रकाश शर्मा नाबालिग जरिये सरक्षक पिता श्री ओम प्रकाश शर्मा द्वारा ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 395 कुल किता 1 रकबा 0.58 हैक्टेयर में से 0.1636 (1636 व.मी.) भूमि पर आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	जोन–09

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री ओम प्रकाश शर्मा एडवो[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

			बलराम शर्मा पुत्र श्री ओम प्रकाश शर्मा नाबालिग जरिये सरक्षक पिता श्री ओम प्रकाश शर्मा एडवोकेट निवासी सैनिक नगर, गंगापुर सिटी, सवाईमाधोपुर			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 395 कुल किता 1 रकबा 0.58 हैक्टेयर में से 0.1636 (1636 व.मी.) भूमि			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			395	0.4600	चाही–2	
				0.1200	जाव–2	
		90बी पश्चात्	395	0.5800	गै. मु.	—
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 395 कुल किता 1 रकबा 0.58 हैक्टेयर (5800 व. मी.) भूमि की 90–बी प्रकरण संख्या 260/11 निर्णय दिनांक 04.05.2011 के द्वारा श्री ओम प्रकाश शर्मा एडवोकेट पुत्र प्रसादी लाल शर्मा, बलराम शर्मा पुत्र श्री ओम प्रकाश शर्मा नाबालिग जरिये सरक्षक पिता श्री ओम प्रकाश शर्मा एडवोकेट निवासी सैनिक नगर, गंगापुर सिटी, सवाई माधोपुर के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ पारित किया गया			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		**आवासीय प्रयोजनार्थ**			—
6.	आवेदित उपयोग		**आवासीय प्रयोजनार्थ**			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		एकल भूखण्ड			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।			—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।			—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		प्रश्नगत प्रकरण में 90बी की कार्यवाही आवेदित भूमि के सामने स्थित 18 मीटर सड़क एवं उत्तर पूर्व दिशा में स्थित 18 मीटर सेक्टर सड़क रखते हुए की गई थी। उक्त भूखण्ड के सामने स्थित 18 मीटर सड़क एंव भूखण्ड के उत्तर–पूर्व दिशा में स्थित 18 मीटर सड़क का मौके पर अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना की 18 मीटर सड़कों से भिन्न है।			—
15.	यदि मास्टर/जोनल		आवेदित भूमि सामने स्थित 18 मीटर सड़क से प्रभावित			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	सडक से प्रभावित भाग क्षेत्रफल 98. 21 व.मी. है।	
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान के वाल्यूम–4 के (डीपीसीआर) के –प्रावधान अनुसार आवेदित भूमि का आवासीय प्रायोजनार्थ भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की 90बी की नाटेशीट के बिन्दु संख्या 17 के अनुसार आवेदित भूमि को पंहुच मार्ग 18 मीटर सडक से प्राप्त होता है। पत्रावली के पैरा संख्या 22/एन पर की गई कनिष्ठ अभियन्ता की टिप्पणी अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है और चारो तरफ चारदीवारी का निर्माण कर रखा है। भूखण्ड के सामने कच्चा रोड बना हुआ है	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्य मान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	लागु नही है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न 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.	**जोन द्वारा प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 37/सी**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
आवासीय एकल पट्टा क्षेत्रफल	1537.79 व.मी
18 मी. सैक्टर रोड क्षेत्रफल	98.21 व.मी
कुल क्षेत्रफल	**1636.00 व.मी**

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार नही है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का	लागू नही हैं।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	प्रावधान है अथवा नहीं।		
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रस्तावित एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित नही किये गये 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।	नहीं	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रस्तावित एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति नही ली जानी है।	–
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा</u>:–**पत्रावली के पैरा 45/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 395 (0.58 हेक्टेयर) धारा 90बी की कार्यवाही दिनांक 04.05.2011 को की गयी हैं। उक्त 90बी की कार्यवाही को एक वर्ष की अवधि से अधिक समय होने के क्रम में पुनः विज्ञप्ति जारी की गयी एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार कोई अप्पत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। अतः प्रकरण में उक्त 90बी की कार्यवाही को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से जोनल विकास योजना की कोई सड़क नहीं गुजर रही हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग 18 मीटर सड़क से प्राप्त होता हैं। उल्लेखनीय है की जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने उक्त सड़क कच्चा रोड के रूप में बनी हुई हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सड़क की एलाइनमेंट में भिन्नता है एवं आस–पास कोई कमिटमेंट नहीं होने के बाबत टिप्पणी प्रस्तुत की गयी हैं। जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के चारो ओर आवासीय निर्माण दर्शाया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आस–पास कोई कमिटमेंट नही है एवं सहकारी समिति के गैर अनुमोदित योजना स्थित है। अतः प्रकरण में उक्त वर्णित 18 मीटर सड़क के एलाइनमेंट के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. उपरोक्त बिंदु संख्या 02 के समिति के निर्णय अनुसार 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक से सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करने हेतु समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 395 (0.58 हेक्टेयर) में से 1636.00 वर्गमीटर भूमि हेतु आवासीय एकल भूखण्ड हेतु आवेदन किया गया हैं। अतः आवेदित भूमि (1636.00 वर्गमीटर), जो की खसरा संख्या 395 का भाग हैं, की राजस्व रिकॉर्ड में तरमीम करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 395 (0.58 हेक्टेयर) में से 1636.00 वर्गमीटर भूमि पर एकल पट्टा हेतु आवेदन किया गया है। अतः प्रकरण मे उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
6. धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम होने के कारण प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड का अग्र सेटबैक में न्यूनतम 3 मीटर सेटबैक व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार सेटबैक कायम किया जाना प्रस्तावित हैं।
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 निर्णय</u>:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि खसरा नं. 395 [illegible] हैक्ट. में से 0.1636 हैक्ट़ पर आवासीय एकल पट्टे हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदित भूमि [illegible] पहुंच मार्ग

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

18 मीटर सडक से प्राप्त होता है किन्तु उक्त सडक कच्चे रास्ते के रूप मे निर्मित है एवं उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना की सडक से भिन्न प्रस्तावित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मानते हुए धारा 90बी की कार्यवाही वर्ष–2011 में संपादित की गई है किन्तु उक्त सडक पर कोई कमिटमेंट स्थित नही है। मौके पर उक्त सडक पर गैर अनुमोदित योजनाऐं स्थित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट उक्त सडक के अनुसार रखा जाना उचित होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अवगत करवाये गये तथ्य एवं मौके पर हो रहे विकास के मध्यनजर जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईमेन्ट मौके अनुसार कायम करने हेतु जविप्रा अधिनियम की धारा 25 के तहत नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया एवं प्रकरण को उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–17(394 / 06.05.2025)

विषयः– एमरल्ड ग्रीन्स (साझेदार फर्म) जरिये साझेदार नलिन गुप्ता पुत्र श्री किरण गुप्ता एवं संजीव लश्करी पुत्र श्री किशोरी शरण गर्ग द्वारा राजस्व ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 501 / 298, 299, 503 / 300, 499 / 302 कुल रकबा 25759 वर्गमीटर भूमि पर पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ (रिसोर्ट) एकल पटटा बाबत्।	जोन–10

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 01.12.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 18.02.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 18.03.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		आवेदक एमरल्ड ग्रीन्स(साझेदार फर्म)जरिये साझेदार नलिन गुप्ता पुत्र श्री किरण गुप्ता एवं संजीव लश्करी पुत्र श्री किशोरी शरण गर्ग द्वारा का पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ एकल पटटा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 501 / 298, 299, 503 / 300, 499 / 302 कुल रकबा 25759 वर्गमीटर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	ग्राम नारदपुरा, तहसील जमवारामगढ 90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	किस्म	–
			501 / 298	11300	बारानी–1	
			299	100	गै.मु.चाह	
			503 / 300	11315	बारानी–1	
			499 / 302	3044	बारानी–1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

			कुल	25759		
		90ए के पश्चात्	501/298	11300	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	—
			299	100		
			503/300	11315		
			499/302	3044		
			कुल	25759		
12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 501/298, 299, 503/300, 499/302 कुल रकबा 25759 वर्गमीटर की 90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103864 दिनांक 18.02.2025 को एमरल्ड ग्रीन्स (साझेदार फर्म) जरिये साझेदार नलिन गुप्ता पुत्र श्री किरण गुप्ता एवं संजीव लश्करी पुत्र श्री किशोरी शरण गर्ग के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
13.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ (रिसोर्ट)			—
14.	आवेदित उपयोग		पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ (रिसोर्ट)			—
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 ले–आउट है।			—
~~17.~~	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		लागू नहीं।			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
18.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 में ईकोलोजिकल दर्शित है। प्रकरण संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य मे माननीय न्यायालय द्वारा प्रदत निर्देशो के कम मे ईकोलोजिकल भू उपयोग अनुसार कार्यवाही की जानी है एवं ईकोलोजिकल भू उपयोग मे रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।			—
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिग जोन–6 मे भू उपयोग अन्य रिक्रेशनल, पब्लिक व सैमी पब्लिक दर्शित है।			—
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिग जोन–6 मे भू उपयोग अन्य रिक्रेशनल, पब्लिक व सैमी पब्लिक दर्शित है।			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि तक 3.5 मीटर चौडाई मे बी.टी.रोड से उत्तर दिशा की ओर पंहुच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक की चौडाई आवेदित भूमि के सामने 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है। उक्त भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
23.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	सडक से प्रभावित नहीं।	—
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	—
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	रिसोर्ट के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर, पहुॅच मार्ग 18 मीटर या उससे अधिक (G-2) आदेश दिनांक 10.08.2020 मे रिसोर्ट हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर, पहुॅच मार्ग न्यूनतम 18 मीटर या उससे अधिक (29.09.21)	—
26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि तक 3.5 मीटर चौडाई मे बी.टी.रोड से उत्तर दिशा की ओर पंहुच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक की चौडाई आवेदित भूमि के सामने 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है। उक्त भूमि मौके पर रिक्त 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।	आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 488/297 व 500/298 व 502/300 किस्म गैर मुमकिन रास्ता स्थित है जो की जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त राजस्व मार्ग की औसतन चौडाई 18 मीटर दर्शित है।नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 अनुसार ग्रामीण सड़कों न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। अतः उक्त प्रकरण में प्रस्तावित मानचित्र मे दर्शाये अनुसार सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किये जाने बाबत निर्णय बीपीसी-एलपी की बैठक में लिया जाना प्रस्तावित है।	—
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।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र		—
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशीप पालिसी–2010	—
34.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (37/सी) **तालिका –अ**		

क.स	**विवरण**	**क्षेत्रफल (व.मी.)**
1	Net Resort Area	25759
	Total applied Area	**25759**

तालिका –ब

क.स	**विवरण**	**क्षेत्रफल (व.मी.)**
1	Net Resort Area	**23170.21**
	Area under 18 mt. road	2588.79
	Total applied Area	**25759**

35.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नही।	—
37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.18 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित एकल पटटो के प्रकरणो मे सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित किये जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र भूमि के एवज मे उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि लिये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र भूमि के एवज मे उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से 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।	लागू नहीं।	—
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

40.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 09/एन पर की गई है।
41.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> 1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में ईकोलोजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है एवं गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में पारित निर्णयानुसार मास्टर विकास योजना–2011 में प्रस्तावित ईकोलोजिकल भू–उपयोग को यथावत कायम करने हेतु निर्देशित किया गया है। उक्त भू–उपयोग में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत माना गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्तानुसार धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार प्रश्नगत भूमि न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति होती है एवं प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर पहुँच उपलब्ध हो रही है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है तथा उक्त भूमि के सामने 18 मीटर ROW जिसमे 3.50 मीटर चौडाई मे बी.टी. सडक से पहुंच उपलब्ध होना बताया गया है। आवेदित भूमि के सामने खसरा संख्या 500/298, 502/300, 488/297 व 486/435 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा संख्या 490/489 पर्यटन इकाई के मानचित्र अनुमोदन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की 385वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 के एजेण्डा संख्या 6 पर निम्नानुसार लिया गयाः– "***उक्त सडक के खसरें संख्या 500/298, 502/300, 488/297 (राज्य सरकार के नाम दर्ज) व 486/435 को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर, जो भी अधिक हो रखा जावें एवं खसरे के मध्य दोनो ओर बराबर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित करते हुये उक्त सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को, जोन द्वारा आवेदित भूमि का सडक से प्रभावित भाग की जॉच किये जाने के पश्चात् सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।***" जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त खसरें जविप्रा के नाम दर्ज किये जा चुके है। पूर्व में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार कायम किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त मार्गाधिकार हेतु अधिसूचना दिनांक 10.08. 2020 के अनुसार सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र हेतु पृष्ठ संख्या का अंकन नही किया गया है। अतः पत्रावली के पृ.सं. 37/सी पर राजस्व अधिकारियों द्वारा प्रमाणित ले–आउट मानचित्र अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्तानुसार ही खसरा सुपर इम्पोज के अनुसार तथा मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर जो भी न्यूनतम क्षेत्रफल हो पर नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि के दक्षिणी–पश्चिमी भाग में स्थित अन्य ग्राम आमेर के खसरा नम्बर 2485, 2655, 2656 व 2697 किस्म गै.मु. नदी जविप्रा के नाम दर्ज है। अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार "Minimum 30m from HFL or revenue boundary of rivers whichever is higher within the limits of the Urban Local Bodies. (HFL of river shall be fixed as certified by the Irrigation Department.)" उल्लेखित है। उक्त के संबंध में आवेदित भूमि लॉ–लाईन एवं जल–भराव क्षेत्र के अन्तर्गत निहित है अथवा नही के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः आवेदित भूमि का लॉ–लाईन एवं जल–भराव क्षेत्र से प्रभावित होने के संबंध मे जोन से रिपोर्ट लिया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में एच.एफ.एल लेवल की पूर्ति होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 मे जी–2 भू–उपयोग मे नियमानुसार उल्लेख किया गया है– All the permanent structures are to be permitted with a minimum distance of 30 mt. From the G1 area. उक्त के अनुसार आवेदित भूमि खसरा संख्या 2697 गै.मु.नदी से लगते हुये स्थित है। अतः नदी की भूमि से न्यूनतम 30 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण के रूप मे कायम किया जाना प्रस्तावित है। 6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 3.50 मीटर चौडाई मे बी.टी.रोड से उत्तर दिशा की ओर पंहुच

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक की चौडाई आवेदित भूमि के सामने 12 मीटर से अधिक उपलब्ध होना अंकित है किन्तु उक्त सडक बिन्दु संख्या 2 मे वर्णित गै.मु.नदी से प्रभावित खसरों की भूमि मे से होकर गुजरती है। गूगल मानचित्र अनुसार उक्त पहुंच सडक नदी मे से होती हुई आवेदित भूमि को पहुंच प्राप्त करवाती है। आवेदित भूमि को पहुंच हेतु उक्त खसरे की भूमि पर कल्वर्ट प्रस्तावित नही किया गया है। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत विकल्प पहुंच मार्ग जो की नदी मे से होकर प्रस्तावित नही है, कि सुनिश्चितता जोन द्वारा किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के दक्षिणी–पूर्वी भाग में व्यूना विस्टा लग्जरी गार्डन स्पा रिसोर्ट अंकित कर उक्त भूमि पर निर्माण दर्शित है, किन्तु जोन द्वारा उक्त कमिटमेंट एवं आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त कमिटमेंट की सुनिश्चितता जोन द्वारा किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूखण्ड में खसरा नं 299 किस्म गै.मु. चाह की भूमि आ रही है। अतः खसरा नं 299 किस्म गै.मु. चाह की भूमि खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 3 मीटर व अन्य सभी ओर 9–9 मीटर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। 10. नविवि की आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार गैर आवासीय भूखण्डों क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। 11. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य भूमि की एवज में नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा किस मानचित्र से प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्राप्त पीटी सर्वे में प्रश्नगत भूमि का खसरा नं. धारा 90ए व राजस्व रिकॉर्ड में अंकित खसरा नं. से मेल नही करता है। अतः उक्त की सुनिश्चितता करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2021 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के सामने 18 मीटर ROW जिसमे 3.50 मीटर चौडाई मे बी.टी. सडक से पहुंच उपलब्ध होना बताया गया है। उक्त सडक के संबंध मे आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 490/489 के प्रकरण मे पूर्व मे बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति द्वारा 18 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया है किन्तु जोन द्वारा उक्त सडक का मार्गाधिकार निर्धारण के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। दक्षिणी पश्चिमी भाग मे स्थित भूमि राजस्व ग्राम आमेर के खसरा नम्बर 2485, 2655, 2656 व 2697 किस्म गै.मु.नदी जविप्रा के नाम दर्ज है। आवेदित भूमि उक्त नदी की भूमि के लॉ–लाईन एवं जल भराव क्षेत्र से प्रभावित होने अथवा नही होने के संबंध मे जोन द्वारा कोई रिपोर्ट प्रेषित नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ पर्यटन ईकाई प्रयोजनार्थ (रिसोर्ट) एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि का लॉ–लाईन/जल–भराव क्षेत्र से प्रभावित नही होने तथा एच.[illegible] लेवल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

के उपर होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

2. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में स्थित भूमि के संबंध में पूर्व में पहुँच मार्ग हेतु लिये गये निर्णय की *"आवेदक द्वारा प्रस्तुत विकल्प पहुँच मार्ग जो कि नदी में से होकर प्रस्तावित नही है, कि सुनिश्चितता जोन द्वारा करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।"* की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार पूर्व में अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णयानुसार *"प्रश्नगत भूमि के समीप स्थित कमिटमेंट में अंकित उक्त सडक का मार्गाधिकार अथवा नविवि अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर, जो भी अधिक हो रखा जावें एवं खसरें के मध्य से दोनों ओर बराबर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त सडक मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।"* कायम किया जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग हेतु नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें एवं उक्त के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के आस–पास के कमिटमेंट की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावे।
6. प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित खसरा नं 299 किस्म गै.मु. चाह की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में रखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 3 मीटर कायम किया जावें। प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 2695 राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु.नदी का भाग होने के क्रम में उक्त ओर न्यूनतम 30 मीटर भूमि बफर (सघन वृक्षारोपण) के रूप में कायम की जावें। शेष अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में नविवि की आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
9. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:–18(394/06.05.2025)</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

विषयः— निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी में दर्शित **जोनल विकास योजना—16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का अलाईनमेंट परिवर्तन करने बाबत।**	**जोन—11**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच—4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर भूमि पर छोटे आवासीय भूखण्डो में उपविभाजन कर संशोधित ले—आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत् प्रकरण बीपीसी एलपी समिति की 388 वीं बैठक दिनांक 11.3.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक में प्रस्तुत प्रस्ताव हेतु पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए बीपीसी—एलपी के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। प्रश्नगत प्रकरण उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक हेतु जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में निम्न सूचनाओं के साथ प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गयाः—
    1. मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में दर्शित प्रश्नगत 60 मीटर चौडी सडक के अलाईन्मेंट में पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी एवं पूर्व कमिटमेंट के मध्य स्थित 60 मीटर सडक का मार्क सी—ई—एफ डी तक संशोधित करने के संबंध में स्पष्ट कारण।
    2. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में हो रहे मार्गाधिकार में संशोधन हेतु स्पष्ट टिप्पणी एवं अनुशंषा।
    3. उपरोक्त प्रस्ताव को पूर्व बीपीसी—एलपी शाखा द्वारा जारी नीतिगत निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए प्रस्ताव बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।
    4. प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर सडक की मौका स्थिति, मास्टर विकास योजना की स्थिति एवं प्रस्तुत प्रस्ताव की स्थिति को गूगल मानचित्र पर स्पष्ट बिन्दुवार अंकन किया जावें।
    5. उपरोक्त प्रस्ताव से संबंधित दस्तावेज।
2. जोनल विकास योजना की सडकों के एलाइनमेंट में परिवर्तन/विलोपन के सम्बन्ध में पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 324 वीं बैठक दिनांक 11.3.2025 में लिए गए नीतिगत निर्णय के बिंदु संख्या 1 में निम्नानुसार निर्देशित किया गया हैः—
    1. ऐसे कमिटमेंट्स जिन्हें जोनल विकास योजना पर दर्शाया नही गया है, समायोजित नहीं किया गया है या त्रुटिवश रह गया हैः—

       इस प्रकार के प्रकरणों में जोन द्वारा किये गये कमिटमेंट का जोन स्तर पर परीक्षण कर, जोन स्तरीय समिति की अभिशंषा सहित प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किया जावे। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण बीपीसी (एल.पी) को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।

       यदि प्रकरण सड़क मार्गाधिकार/अलाईनमेंट का हो, तो प्रभावित सड़क के सम्पूर्ण भाग तथा सड़क पर किये गये कमिटमेंट से अन्य सड़क पर पड़ने वाले प्रभाव का परीक्षण कर, इस सड़क पर किये गये समस्त कमिटमेंट्स को जोन द्वारा मानचित्र पर अंकित किया जावें।
3. प्रश्नगत 60 मीटर सड़क पर राजस्व ग्राम सांरगपुरा, ठीकरीया, बगरूखुर्द एवं भम्भोरिया, तहसील—सांगानेर में निजी खातेदारी की आवासीय योजना ओमेक्स सिटी का ले—आउट प्लान (पृष्ठ संख्या 63/सी) दिनांक 01.06.2008 को जारी किया गया एवं उक्त योजना का संशोधित मानचित्र (पृष्ठ संख्या 64/सी) दिनांक 05.07.2011 को जारी किया गया।
4. प्रश्नगत 60 मीटर सड़क पर ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच—4ए क्षेत्रफल 16982.92 वर्गमीटर भूमि का पटटा विलेख जविप्रा द्वारा दिनांक 28.02.2013 को (पृष्ठ संख्या 71—73/सी) व ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच—6ए जिसका पट्टा विलेख जविप्रा द्वारा दिनांक 14.05.2013 को जारी किया गया। (पृष्ठ संख्या 67—69/सी)
5. ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच—6ए पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान ... के वृहत

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

आवासीय योजना ''शिवाला'' का अनुमोदन बीपीसी एलपी समिति की 284वी बैठक दिनांक 04.09.2020 में किया जाकर 26.06.2022 को मानचित्र (पृष्ठ संख्या 70/सी) जारी किया गया। बीपीसी एलपी समिति की 284वी बैठक दिनांक 04.09.2020 में जोनल विकास योजना 16 की 60 मीटर सडक के संबंध में निर्णय लिया गया है कि ष्निजी खातेदारी योजना ओमेक्स सिटी की जोनल प्लान–18 में प्रस्तावित 200 फीट सड़क का अलाईनमेंट कमिटमेंट अनुसार रखे जाने हेतु अन्तिम निर्णय प्रक्रियाधीन है। विकासकर्ता से उक्त 200 फीट अलाईनमेंट के निर्णय अनुसार संशोधन की सहमति बाबत शपथ पत्र लिया जावे। 60 मीटर चौड़ी सड़क के अलाईनमेंट निर्धारण नही होने तक उक्त सड़क पर नियोजित भूखण्डों की लीजडीड जारी नही की जावें।

6. प्रश्नगत 60 मीटर सड़क पर ग्राम ठीकरिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 698 व अन्य की 224130.44 वर्गमीटर भूमि का ग्रुप हॉउसिंग प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख (पृष्ठ संख्या 74–76/सी) जविप्रा द्वारा दिनांक 22.10.2021 को आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग ऑर्गेनाईजेशन के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सड़क के दो अलाईनमेंट दर्शाये गये है जिनमें से एक अलाईनमेंट कमिटमेन्ट अनुसार व दूसरा अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना अनुसार दर्शित है।

7. जोनल विकास योजना–16 के प्रारूप मानचित्र (पृष्ठ संख्या 58/सी) पर जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 15.2.2018 (पृष्ठ संख्या 8/सी) के द्वारा आमजन से आपत्ति/सुझाव चाहे गए। उक्त प्रारूप मानचित्र में प्रश्नगत 60 मीटर सड़क का एलाइनमेंट मास्टर विकास योजना 2025 व पूर्व कमिटमेंट में दर्शित एलाइनमेंट से भिन्न दर्शित था व ओमेक्स सिटी योजना के कुछ भूखंड उक्त सड़क एलाइनमेंट से प्रभावित थे। प्रारूप जोनल विकास योजना के सम्बन्ध में ओमेक्स सिटी योजना के भूखंडधारियों द्वारा प्रस्तुत की गयी आपत्तियों के सम्बन्ध में परीक्षण उपरांत प्राधिकरण की उच्चधिकार समिति की 64 वीं बैठक दिनांक 22.5.2018 में निर्णय लिया गया कि ष्ओमेक्स सिटी वर्ष 2008 में अनुमोदन कर पट्टे जारी किये गए थे। मास्टर विकास योजना की 60 मीटर चौड़ी सड़क योजना में से होकर गुजर रही थी जिसके एलाइनमेंट में भिन्नता होने के कारण योजना में से गुजर रही 30 मीटर सड़क को 60 मीटर करते हुए अंकित किया जावे व योजना के आगे 60 मीटर सड़क में मिलायी जावे।

8. प्रश्नगत 60 मीटर सड़क पर पूर्व में किये गये उक्त कमिटमेंट जोनल विकास योजना–16 के अनुमोदन होने की दिनांक 22.5.2018 से पूर्व के है, जिनके साईट प्लान में प्रश्नगत सड़क की चौड़ाई 60 मीटर है, परन्तु अलाईनमेंट जोनल विकास योजना से भिन्न है।

9. वर्तमान में प्रश्नगत 60 मीटर सड़क पर स्थित ओमेक्स सिटी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड 9 संख्या जीएच–4ए व आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग आर्गेनाईजेशन के पक्ष में जारी ग्रुप हाउसिंग भूखंड पर छोटे आवासीय भूखण्डो में उपविभाजन कर संशोधित ले–आउट प्लान अनुमोदन करने बाबत प्रकरण विचाराधीन है। उक्त ग्रुप हॉउसिंग भूखंडों पर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने से पूर्व सर्वप्रथम प्रश्नगत 60 मीटर सड़क का अलाईनमेंट निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

10. बीपीसी एलपी समिति की बैठक दिनांक 11.03.2025 में लिए गए निर्णय की पालना में प्रकरण में सर्वे मानचित्र पर प्रश्नगत 60 मीटर सडक के जोनल विकास योजना–16 (प्रारूप), जोनल विकास योजना–16, मास्टर विकास योजना 2025 में दर्शित एलाइनमेंट व उक्त सड़क पर पूर्व में किये गए कमिटनेट (ओमेक्स सिटी, ओमेक्स सिटी के ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या 4ए. ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या 6ए व इस पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत अनुमोदित योजना शिवाला तथा आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग ऑर्गेनाईजेशन के ग्रुप हाउसिंग भूखंड) की स्थिति को स्पष्ट रूप से दर्शाते हुए मानचित्र व गूगल मानचित्र की प्रति पृष्ठ संख्या 45–50/सी पर संलग्न है।

11. जोनल विकास योजना–16 पर अंकित नोट संख्या 6 में निम्नानुसार प्रावधान है :–जविप्रा के जोनल कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंटस को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है; यदि कोई कमिटमेंटस त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको **Honour** करते हुए अपेक्षित कार्यवाही की जावें।

12. अतः उक्त प्रावधान की पालना में पूर्व कमिटमेंट को **Honour** किये जाने हेतु पृष्ठ संख्या 77–78/सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत 60 मीटर सड़क को मार्क ए से बी का अलाईनमेंट आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग आर्गेनाईजेशन के पक्ष में जारी ग्रुप हाउसिंग भूखंड [illegible] हाउसिंग

Signature valid
Digitally signed by [illegible]
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

भूखण्ड संख्या 4ए व ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या 6ए पर अनुमोदित मुख्यमंत्री जन आवास योजना शिवाला में दर्शित अलाईनमेंट अनुसार मार्क ए–सी–डी, तक संशोधित किया जाना प्रस्तावित है।

13. उक्तानुसार प्रस्तावित संशोधित एलाइनमेंट मौका स्थिति अनुसार कुछ अस्थाई टीन शेड निर्माण, एक मकान, CC रोड निर्मित है। कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे मानचित्र की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 65/सी पर संलग्न है।

14. जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सड़क के उक्तानुसार प्रस्तावित संशोधित एलाइनमेंट का अधिकांश भाग (लगभग 69 प्रतिशत) आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग आर्गेनाईजेशन के पक्ष में जारी ग्रुप हाउसिंग भूखंड में आ रहा है व शेष भाग पूर्व में जविप्रा द्वारा जारी साइट प्लान में दर्शित एलाइनमेंट अनुसार रखा गया है। आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग आर्गेनाईजेशन द्वारा उक्तानुसार एलाइनमेंट संशोधन हेतु सहमति (पृष्ठ संख्या 66/सी) प्रदान की गयी है।

अतः प्रकरण से सम्बन्धित तथ्यों के दृष्टिगत पृष्ठ संख्या 77–78/सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना–16 की प्रश्नगत 60 मीटर सड़क के मार्क ए से बी का अलाईनमेंट आर्मी वेलफेयर हॉउसिंग आर्गेनाईजेशन के पक्ष में जारी ग्रुप हाउसिंग भूखंड से होते हुए पूर्व में अनुमोदित ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या 4ए व ग्रुप हॉउसिंग भूखण्ड संख्या 6ए पर अनुमोदित मुख्यमंत्री जन आवास योजना शिवाला में दर्शित अलाईनमेंट अनुसार मार्क ए–सी–डी, तक संशोधित किये जाने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से परीक्षण उपरांत निर्णय हेतु बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की बैठक के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणीः–

प्रकरण जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क Alignment संशोधन के क्रम में प्राप्त हुआ है जिसका कुछ भाग पूर्व के commitment को honour करते हुए एवं शेष भाग आवेदक की भूमि में से ZDP सड़क का Alignment संशोधन प्रस्तावित किया गया है ।

जिसके क्रम में नियमानुसार कार्यवाही करते हुए प्रकरण निर्णय हेतु BPC LP में प्रेषित किया जाने बाबत पत्रावली ज़ोन में भिजवाने हेतु प्रस्तुत है ।

बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा की टिप्पणी :–

प्रकरण मे जविप्रा द्वारा पूर्व मे किये गये कमिटमेंट को Honour किये हेतु पत्रावली मे संलग्न पृष्ठ संख्या 77–88/सी पर संलग्न मानचित्र मे दर्शित मार्क ए–बी का अलाईमेन्ट ए–सी–डी के अनुसार संशोधित किये जाने का प्रस्तावित प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट व अनुशंषा के क्रम प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे रखे जाने का उल्लेख किया गया है।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम मे प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली, मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का अलाईनमेंट "ए" से "बी" के मध्य की भूमि दो कमिटमेंट का भाग है। अलाईनमेंट "ए" से "बी" के पश्चिमी भाग का हिस्से पर पूर्व में एकल पट्टा जारी है, जिसमें प्रश्नगत 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न अंकित है। अलाईनमेंट "ए" से "बी" के पूर्वी भाग में भी एकल पट्टा जारी है। उक्त जारी लीजडीड के साथ मानचित्र में जोनल विकास योजना की सडक तथा पूर्व पश्चिमी भाग में प्रस्तावित कमिटमेंट के आधार पर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त दोनों सडकों को कायम किया गया है एवं उक्त प्रकरण हेतु पूर्व

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

बीपीसी–एलपी समिति के निर्णय में निम्नानुसार अंकित है:–

"समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत पुर्नगठित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के मध्य में से 60.00 मीटर कमिटमेंट की सडक अथवा जोनल प्लान की सडक का क्षेत्र कल, जिस भी सडक का क्षेत्रफल अधिक हो, उस क्षेत्रफल को कम करते हुये दो भाग पार्ट ए एवं पार्ट बी का साईट प्लान जारी किया जावे। उक्त वर्णित सडक क्षेत्र व सडक अलाईमेंट से प्रभावित क्षेत्र को आरक्षित क्षेत्र (नो कन्सट्रक्शन जोन) दर्शित किया जावे। आवेदक से इस आशय का शपथ पत्र भी प्राप्त किया जावे कि भविष्य में आवेदित भूमि में से गुजर रही सडक की चौडाई व अलाईमेंट के सबंध में जविप्रा द्वारा लिया गया निर्णय आवेदक को मान्य होगा। सडक अलाईमेंट के अंतिम निर्णय होने के उपरांत, निर्णयानुसार आवेदक को संशोधित साईट प्लान / लीजडीड जारी की जावे।"

उक्त निर्णयानुसार प्रश्नगत भूमि में भी सडक निर्णित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि उत्तरी–पश्चिमी भाग में प्रस्तावित कमिटमेंट में पूर्व कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना की सडक दोनों का भाग को *(नो कन्सट्रक्शन जोन)* अंकित करते हुए लीजडीड जारी की गई है। प्रश्नगत पूर्व कमिटमेंट में वर्तमान में प्रस्तावित भाग में प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से पूर्व कमिटमेंट जुड़ रहा है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित अलाईन्मेंट को कमिटमेंट की श्रेणी में माना जा सकता है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व कमिटमेंट के क्रम में निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना ओमेक्स सिटी में दर्शित जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का अलाईनमेंट "ए" से "बी" के स्थान पर ए–सी–डी करने की अनुमति प्रदान की गई। प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडक के भाग ए से बी के भाग में हो रहे कमिटमेंट के क्रम में परिवर्तन का जोनल विकास योजना मानचित्र में दर्ज किया जावें। उक्त कार्यवाही की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। पूर्व में बीपीसी–एलपी की 289वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 में लिये गये निर्णय अनुसार वर्तमान में उक्त सडक का अलाईन्मेंट निर्धारण होने के क्रम में उक्त अलाईन्मेंट के अनुसार प्रकरण में संशोधित साईट प्लान/लीजडीड जारी की जावें।

एजेण्डा संख्या:–19(394 / 06.05.2025)

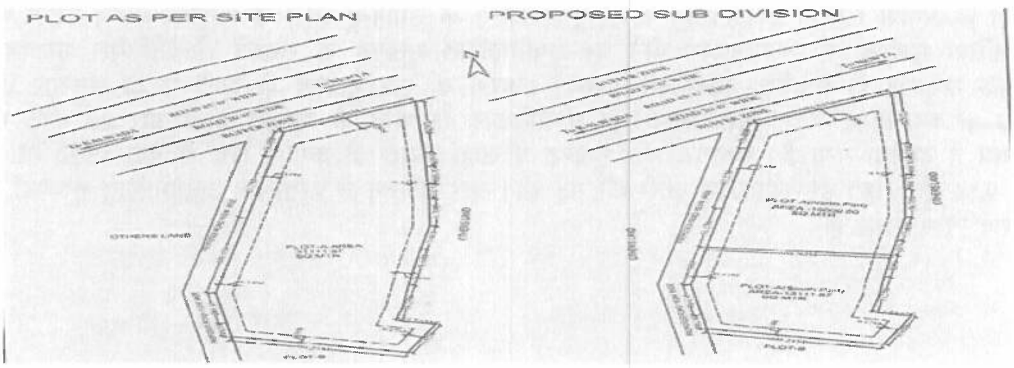
विषय:– ग्राम कलवाडा, तहसील सांगानेर का संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ उपविभाजित भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर का उप विभाजन करने बाबत्।	**जोन–11**

प्रकरण के तथ्य :–

1. आवेदक श्री अशोक कन्दोई पुत्र श्री रामेश्वर कन्दोई द्वारा ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ उपविभाजित भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009. 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर में से उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 18000.00 वर्गमीटर का उप विभाजन करने हेतु ऑन लाईन आवेदन क्रमांक 155685 किया गया है।
2. आवेदक लोटस एज्यूकेशनल सोसायटी जरिये सचिव श्रीमती कल्पना अग्रवाल पत्नी श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम कलवाडा, तहसील सांगानेर के संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ उपविभाजित भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर में से दक्षिणी हिस्सा क्षेत्रफल 13111.87 वर्गमीटर का उप विभाजन करने हेतु ऑन लाईन आवेदन क्रमांक 155689 किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

3. उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार ग्राम कालवाडा तहसील सागानेर के खसरा नं. 1009, 2972/1010 जुल किता 2 रकबा 5.60 हैक्ट में से अनुमोदित क्षेत्रफल 51302.58 वर्गमीटर भूमि की संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ लीजडीड जविघ्ना द्वारा दिनांक 13.07.2009 को मैसर्स लोटस एजुकेशनल सोसाइटी जरिये सेकेट्री श्री गिरीश मेहता पुत्र श्री एस.आर मेहता के पक्ष में जारी की गई है।
4. तत्पश्चात प्राधिकरण की बीपीसी एलपी समिति की 205 वी बैठक दिनांक 27.09.2013 में लिये गये निर्णय व राज्य सरकार के पत्र क्रमांक 02.02.2016 द्वारा प्राप्त के क्रम में जविप्रा के पत्र क्रमांक डी–642 दिनांक 28.02.2017 द्वारा मैसर्स लोटस एजुकेशनल सोसाइटी जरिये अध्यक्ष/सचिव के पक्ष में उक्त संस्थानिक भूखण्ड का भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009. 2972/1010, क्षेत्रफल 31111,87 वर्गमीटर व मूखण्ड संख्या बी, खसरा नं. 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 18539.28 वर्गमीटर भूमि में उप विभाजन कर पृथक–पृथक साईट प्लान जारी किये गये।
5. तत्पश्चात जविप्रा द्वारा भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009. 2972/1010. क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर भूमि व भूखण्ड संख्या बी, खसरा नं. 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 18539.28 वर्गमीटर भूमि के संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ फी–होल्ड पट्टा विलेख क्रमांक डी–2847 व डी–2848 दिनांक 01.09.2022 को मैसर्स लोटस एज्यूकेशन सोसायटी जरिये सचिव श्री अशोक कन्दोई पुत्र स्व. श्री रामेश्वर कन्दोई के पक्ष में जारी किये गये।
6. लोटस एज्यूकेशनल सोसायटी जरिये सचिव श्रीमती कल्पना अग्रवाल पत्नि श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.10.2023 के माध्यम से भूखण्ड संख्या ए खतरा नं. 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर में से उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 18000.00 वर्गमीटर का विक्रय श्री अशोक कन्दोई पुत्र श्री रामेश्वर लाल कन्दोई के पक्ष में किया गया।
7. कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई रिपोर्ट अनुसार आवेदित लेआउट प्लान अनुसार भूखंड मौके पर रिक्त है। भूखंड में आंशिक भाग में निर्माण है।
8. संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर के जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र के अनुसार भूखण्ड के सामने का सैट–बैंक 15 मीटर, तीन तरफ का सैट–बैंक 9 मीटर है।
9. उप विभाजित भूखण्डों के सैट–बैंक संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009. 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में दर्शित सैट–बैंक के अनुसार ही रखा जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित उप विभाजन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है।
11. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 27.03.2025 की पालना में उप विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना अपेक्षित हैं।
12. उक्त प्रकरण मे मूल भूखण्ड व उप–विभाजित भूखण्डों की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित है :–



उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत ग्राम कलवाड़ा तहसील सांगानेर का संस्थानिक शिक्षण संस्थान परियोजनानाथ अप विभाजित भूखंड संख्या ए खसरा नंबर 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्ग मीटर मे से उत्तरी हिस्सा क्षेत्रफल 18000.00 व.मी. व दक्षिणी हिस्सा क्षेत्रफल 13111.87 व.मी. का उप विभाजन करने बाबत प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।

<u>बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु:–</u>

1. प्रकरण में मूल भूखण्ड (खसरा संख्या 1009, 2972/1010, 5.60 हेक्टे... में से 51302.58 वर्गमीटर की लीजडीड सांस्थानिक (शिक्षण संस्था) प्रयोजनार्थ दिनांक 13.07.2009 को जारी की गयी थी। उक्त के पश्चात बीपीसी–एलपी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

समिति की 205वीं बैठक दिनांक 27.09.2013 में लिए गए निर्णय अनुसार उक्त भूखण्ड को उपविभाजित करते हुए भूखण्ड संख्या ए (31111.87 वर्गमीटर) का सांस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ फ्री–होल्ड पट्टा विलेख जारी किया गया था। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त उपविभाजित भूखण्ड (भूखण्ड संख्या ए) पर दो भागो में उप–विभाजन किया जाना प्रस्तावित हैं।

2. जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की गई है, के संबध में कोई टिप्पणी नही की गई है उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में कोई बकाया शुल्क है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख किया गया है। अतः जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान सोसायटी के सचिव द्वारा विक्रय पत्र के माध्यम बेचान किया गया भाग के पश्चात् शेष रही भूमि तथा विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किये गये आवेदक के द्वारा उपविभाजन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि सोसायटी की होने के क्रम में उक्त उपविभाजन की सहमति सोसायटी के बोर्ड रेज्यूलेशन की प्रति संलग्न नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में सोसायटी का सचिव संबंधित व्यक्ति है अथवा नही के संबंध में भी दस्तावेज प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। उपरोक्त सूचना प्राप्त होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–एलपी की 205वीं बैठक दिनांक 27.09.2013 में प्रश्नगत भूमि के साथ प्रस्तावित 40 फीट सडक को 60 फीट किये जाने पर उपविभाजन की स्वीकृति प्रदान की गई थी किन्तु उक्त सडक 60 फीट सडक के मध्य से की जानी थी अथवा प्रश्नगत भूमि की ओर से की जानी थी के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया था। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सडक को 60 फीट किये जाने के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की गई थी अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।द प्रश्नगत भूमि के दूसरी ओर निजी खातेदारी की भूमि स्थित है। वर्तमान में उक्त 60 फीट सडक को पहुॅच मानते हुए प्रश्नगत भूमि के उपविभाजन की कार्यवाही की जा रही है। अतः उपरोक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता करते हुए ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत मूल भूखण्ड के सामने दस्तावेज में संलग्न पीटी सर्वे में एचटी लाईन होने का उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के सामने बफर अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उक्त एचटी लाईन के संबंध में कोई सूचना संलग्न नही की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा एचटी लाईन हेतु जारी मापदण्ड के अनुसार नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन व तत्पश्चात् दोनों सडक कायम की जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार रिजम्पशन चार्जेज बकाया है या नहीं के सबंध में अवगत नही करवाया गया है। यदि प्रकरण में रिजम्पशन चार्जेज व अन्य कोई शुल्क/मांग आदि बकाया है तो उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैं।
8. नविवि के आदेश दिनांक 31.08.2021 के बिन्दु संख्या 3 के उपबिन्दु अ(i) के अनुसार एकल पट्टा भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उपविभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्ड के समस्त सैटबेक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबेक अनुसार ही निर्धारित किये जा सकेंगे। प्रकरण के मूल भूखण्ड के जारी पट्टा अनुसार उत्तरी दिशा में नेवटा से कालवाड़ा जाने वाली सडक का मार्गाधिकार 45 फीट के पश्चात् दोनो ओर 26 फीट एवं बफर जोन के रूप में दर्शाया गया है। प्रश्नगत मूल भूखण्ड में उक्त सडक के क्रम में अग्र सैटबेक 18.29 मी. एवं अन्य सभी ओर 9.14 मी. रखते हुए लीजडीड जारी की गई थी। अतः प्रकरण में प्रस्तावित उवविभाजित भूखण्डों के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड में प्रस्तावित सैटबेक

खसरा नं.	क्षेत्रफल (व.मी.)	अग्र सेटबेक (मी.)	पार्श्व सैटबेक–1 (मी.)	पार्श्व सैटबेक–2 (मी.)	पीछे का सैटबेक (मी.)
भूखण्ड संख्या ए 1009, 2972/1010	31111.87	18.29	9.14	9.17	9.14

उपविभाजन पश्चात **प्रचलित भवन विनियम के अनुसार** भूखण्डों का सैटबेक का विवरण निम्नानुसार

उप विभाजन	क्षेत्रफल (व.मी.)	अग्र सेटबेक	पार्श्व	पार्श्व	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

अनुसार भूखण्ड संख्या		(मी.)	सैटबेक–1 (मी.)	सैटबेक–2 (मी.)	सैटबेक (मी.)
NORTH PART	18000.00	18.29	9.0	9.0	9.0
SOUTH PART	13111.87	3.0 (18 मी. सडक की तरफ)	9.0	9.0	9.0

उपविभाजन पश्चात् **जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार** भूखण्डों का सैटबेक का विवरण निम्नानुसार है:–

उप विभाजन अनुसार भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.)	अग्र सेटबेक (मी.)	पार्श्व सैटबेक–1 (मी.)	पार्श्व सैटबेक–2 (मी.)	पीछे का सैटबेक (मी.)
NORTH PART	18000.00	18.29	9.14	9.14	-
SOUTH PART	13111.87	9.14 (18 मी. सडक की तरफ)	-	9.14	9.17

अतः प्रकरण में उपविभाजित भूखण्ड (उत्तरी भाग) में अग्र सैटबेक 18.29 मी. एवं अन्य सभी ओर 9.14 मी. रखा जाना प्रस्तावित है। उपविभाजित भूखण्ड (दक्षिणी भाग) में 18 मी. सडक की तरफ अग्र सैटबेक 9.14 मी. एवं सभी ओर मूल भूखण्ड के निर्धारित सैटबेक अनुसार 9.14 मी. ही रखे जावेंगे

9. प्रश्नगत प्रकरण उपविभाजन से संबंधित होने तथा सांस्थानिक प्रयोजनार्थ मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 व.मी. से अधिक होने व उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों का मानचित्र सक्षम स्तर से अनुमोदन के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
11. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है व आंशिक भाग मे निर्माण है। उक्त निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त की सुनिनिचतता जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 11 को मान्य करते हुए ग्राम कलवाडा, तहसील सांगानेर का संस्थानिक (शिक्षण संस्थान) प्रयोजनार्थ उपविभाजित भूखण्ड संख्या ए. खसरा नं. 1009, 2972/1010, क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर का उप विभाजन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित उपविभाजन की कार्यवाही की सहमति पर सोसायटी के बोर्ड रेज्यूलेशन एवं वर्तमान में सोसायटी के सचिव से संबंधित दस्तावेज प्राप्त करने एवं स्पष्ट अनुशंषा व सही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्ड सं. ए क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर पर पूर्व में बीपीसी–बीपी शाखा एवं जोन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही किये जाने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्ड सं. ए क्षेत्रफल 31111.87 वर्गमीटर पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

कार्यवाही की जावें।

5. प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित एचटी लाईन हेतु नियमानुसार नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तथा उक्त के पश्चात् 9 मीटर सडक बफर के रूप में कायम की जावें।
6. प्रकरण में जोन के प्रस्ताव अनुसार उपविभाजित भूखण्ड (उत्तरी भाग) में अग्र सैटबेक 18.29 मी. एवं अन्य सभी ओर 9.14 मी. रखा जावें तथा उपविभाजित भूखण्ड (दक्षिणी भाग) में 18 मी. सडक की तरफ अग्र सैटबेक 9.14 मी. एवं सभी ओर मूल भूखण्ड के निर्धारित सैटबेक अनुसार 9.14 मी. ही रखे जावेंगे।
7. प्रस्तावित भूमि में मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही की जावें।
8. प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
9. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी मानचित्रों को रिकॉर्ड शाखा में कमिटमेंट दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही उपविभाजित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड के 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।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/ आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–20(394/06.05.2025)</u>

विषय:– श्री बोदूराम बलाई पुत्र श्री मदनलाल बलाई द्वारा ग्राम बगरूकलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3022 रकबा 1.91 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "औद्योगिक (लघु उद्योग)" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 15.02.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 15.05.2024

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 16.12.2024

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री बोदूराम बलाई पुत्र श्री मदनलाल बलाई जाति बलाई, निवासी–ग्राम पोस्ट कुडली वाया कटराथल तहसील व जिला सीकर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम बगरूकलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3022 रकबा 1.91 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>3022</td><td>1.91</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>किता 01</td><td>1.91हैक्ट.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td></td></tr>
<tr><td>3022</td><td>1.91</td><td rowspan="2">औद्योगिक प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम दर्ज है।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>किता 01</td><td>1.91 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम बगरूकलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3022 रकबा 1.91 हैक्ट. भूमि की 90ए “औद्योगिक (लघु उद्योग)” प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 15.05.2024 को श्री बोदूराम बलाई पुत्र श्री मदनलाल बलाई के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">“औद्योगिक (लघु उद्योग)”</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">“औद्योगिक (लघु उद्योग)”</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</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</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार में औद्योगिक दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार औद्योगिक दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="2">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 1931.00 वर्गमीटर भाग जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।	
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।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है, जिसमें मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधानानुसार औद्योगिक एकल भूखण्ड अनुमत 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 प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जो कि मौके पर आंशिक चौडाई में ग्रेवल सडक निर्मित है जिसका आर.ओ. डब्ल्यू 12 मीटर है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 3025 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज 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।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के समीप खसरा नम्बर 3021/1 पर जविप्रा द्वारा पूर्व मे औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया गया है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (68/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए शुदा आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	[illegible]100 व.मी.
2.	जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित	193[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		भूमि क्षेत्रफल		
	3.	औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	17169.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.05. 2023 द्वारा गठित जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 56/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जो कि मौके पर आंशिक चौडाई में ग्रेवल सडक निर्मित है जिसका आर.ओ. डब्ल्यू 12 मीटर है। उक्त के अतिरिक्त विद्यमान सडक के पश्चात् जोनल विकास योजना के सडक के मार्गाधिकार में खसरा नम्बर 3025 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। अतः जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड को नियमानुसार पहुँच उपलब्ध हो रही है। 2. जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा पर खसरा नम्बर 3021/1 पर जविप्रा द्वारा पूर्व मे औद्योगिक एकल पट्टा जारी किया गया है। प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तरी सीमा पर खसरा नम्बर 3022/1 एवं दक्षिणी दिशा मे खसरा नम्बर 3020/1 किस्म औद्योगिक जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरो पर जोन द्वारा कमिटमेंट होने के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र (पृष्ठ संख्या 66/सी) पर जोनल विकास योजना की सडक के अलाईमेन्ट मे भिन्नता प्रतीत होती है। प्रकरण मे जोन द्वारा पूर्व कमिटमेंट मे दर्शित अलाईमेंट के संबंध मे जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। अतः पूर्व जारी कमिटमेंट हेतु जारी मानचित्र में अंकित जोनल विकास योजना की सडक के अलाईमेन्ट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.05. 2023 द्वारा गठित जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश "औद्योगिक (लघु उद्योग)" हेतु जारी है। अतः उक्त का अंकन करते हुए ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 5. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर सैटबेक रिको भवन विनियम के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध हो रही है। जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र के अनुसार आवेदित भूमि के समीप पूर्व मे किये गये कमिटमेंट मे दर्शित सडक के अलाईमेन्ट मे भिन्नता दर्शित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 05 व 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक (लघु उद्योग) एकल भूखण्ड मानचित्र मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश "औद्योगिक (लघु उद्योग)" हेतु जारी है। अतः उक्त उपयोग का अंकन जारी होने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावें।**
3. **प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम मे लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक 9 मीटर व अन्य सभी ओर रीको द्वारा प्रचलित विनियम के अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।**
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. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्याः—21(394/06.05.2025)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

विषयः— हरसहाय पुत्र बरदा मीणा द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1487/541 रकबा 0.14 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर व्यावसायिक एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 20.01.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 11.03.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 17.03.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		हरसहाय पुत्र बरदा मीणा निवासी–चीता की ढाणी, देव गांव, तहसील बस्सी, जिला जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1487/541 रकबा 0.14 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			1487/541	0.14	चाही 1	
			किता 01	0.14		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	**वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ**	–
			1487/541	0.14		
			किता 01	0.14		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1487/541 रकबा 0. 14 हैक्ट. भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 11.03.2025 श्री हरसहाय पुत्र बरदा मीणा के पक्ष मे पारित किया गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक			–
6.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–

मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत [illegible] मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से 496.32 वर्गमीटर भूमि 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।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 के अनुसार जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.6 (i) की पालना में आवेदित भूमि का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यवसायिक भू–उपयोग में होने के कारण सम्पूर्ण आवेदित भूमि हेतु व्यवसायिक दर से समस्त लेय शुल्क जमा करवाते हुए आवेदित भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		
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 तक 100 फीट चौड़ाई जिसमें 7.5 मीटर चौडाई में डामर रोड़ निर्मित है, से पहुँच 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।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि तक 100 फीट चौड़ाई जिसमें 7.5 मीटर चौडाई में डामर रोड़ निर्मित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (14/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	**90ए अनुसार आवेदित क्षेत्रफल**	1400.00
2.	**जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल**	496.32
3.	**वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल**	**903.68**

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 जोनल विकास योजना 10 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से आवेदित भूमि का 496.32 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्रभावित है, जो कि आवेदित भूमि का 35.45 प्रतिशत भाग है। अतः प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 14.06.2021 की पालना में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि में समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 14/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु सीडी संलग्न नही की गई है, जिसके कारण प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच किया जाना संभव नही है। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक ...स्थित है जो		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

100 फीट चौड़ाई में मार्गाधिकार उपलब्ध है एवं 7.5 मीटर चौडाई में डामर रोड़ निर्मित है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक खसरा नं. 652 किस्म चारागाह जविप्रा के नाम दर्ज, में से गुजर रही है। आवेदित भूमि के समीप उक्त सड़क पर पूर्व में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना "रामा एनक्लेव-।।" व खसरा नं. 537, 541/2 पर ग्रुप हॉउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदित है। उक्त दोनों कमिटमेंट में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना से भिन्न दर्शित है। उल्लेखनीय है कि पूर्व अनुमोदित योजना "रामा एनक्लेव-।।" में उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार अथवा मौका स्थिति व कमिटमेंट अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. उपरोक्त बिंदु संख्या 02 के निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा के नाम निःशुल्क समर्पित किये जाने के संबंध में समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यवसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवेदित भूमि में से 92.16 प्रतिशत भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक व शेष 7.84 प्रतिशत भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है। जविप्रा भवन विनियम-2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(i) "मास्टर प्लान में प्रस्तावित व्यावसायिक भू-पट्टी के भू-उपयोग निर्धारण के संबंध में" के अनुसार यदि आवेदित भूमि भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक भाग व्यावसायिक मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तो सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक उपयोग हेतु सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने की कार्यवाही की जा सकती है।" आवेदित भूमि का 92.16 प्रतिशत भाग व्यावसायिक भू-उपयोग में आने के कारण, सम्पूर्ण भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना स्थित है। उक्त अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक आवेदित भूमि तक प्रस्तावित है। उक्त 9 मीटर सडक को निरन्तरता में कायम करने अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्जेज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल मे से 35.45 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट दिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

सडक पर स्थित है आवेदित भूमि के समीप उक्त सड़क पर पूर्व में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना "रामा एनक्लेव–I" व खसरा नं. 537, 541/2 पर ग्रुप हॉउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदित है। उक्त दोनों कमिटमेंट में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना से भिन्न दर्शित है। पूर्व अनुमोदित योजना "रामा एनक्लेव–I" में उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04 व 06 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ व्यावसायिक एकल भूखण्ड मानचित्र मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:– 1. आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावे। 2. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें। 4. प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर एवं अन्य सभी ओर प्रचलित भवन विनियम में निर्धारित भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें। 5. आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल मे से 10 प्रतिशत से अधिक भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित होने के क्रम में नियमानुसार सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की जावें। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:–22(394/06.05.2025)</u>

विषय:– मैसर्स श्री जी कन्स्ट्रकशन जरिए पार्टनर श्री मन्नालाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द्र शर्मा द्वारा ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा 666/366 रकबा 0.1118 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत्।			जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 27.11.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 24.03.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–			
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">मैसर्स श्री जी कन्स्ट्रकशन जरिए पार्टनर श्री मन्नालाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द्र शर्मा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा 666/366 रकबा 0.1118 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>666/366</td><td>0.1118</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>666/366</td><td>0.1118</td><td>आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा 666/366 रकबा 0.1118 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 24.03.2025 को मैसर्स श्री जी कन्स्ट्रकशन जरिए पार्टनर श्री मन्नालाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द्र शर्मा</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</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>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</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</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 में आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि गैस पाइप लाईन के 18 मी नो कन्सट्रक्शन जोन की प्रस्तावित 9 मी सडक से प्रभावित है</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 आवेदित भूमि गैस पाइप</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	लाईन के 18 मी नो कन्सट्रक्शन जोन की प्रस्तावित 9 मी सडक से प्रभावित है	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार प्रभावित नही है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय गतिविधि 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 एवं प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना SHRADDHA HOMES की 18 मीटर आर. ओ. डब्ल्यू. जिसमे 10.5 मी. ग्रेवल सड़क से पहुंच 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 मोके 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 है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि गैस पाइप लाईन के 18 मी नो कन्सट्रक्शन जोन की प्रस्तावित 9 मी सडक से प्रभावित है परंतु मौका स्थिति अनुसार व पूर्व कमिटमेंट (निजी खातेदारी की आवासीय योजना shraddha homes) अनुसार आवेदित भूमि गैस पाइप लाईन के 18 मी नो कन्सट्रक्शन जोन की प्रस्तावित 9 मी सडक से प्रभावित नही है	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (50/सी)**		

क.सं.	भू–उपयोग/प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1.	90ए आदेश अनुसार क्षेत्रफल	1118.00
2.	18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	5.16
3.	कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	41.69
4.	एकल पट्टे हेतु कुल क्षेत्रफल	1071.15

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट से कम है अतः प्रतिशत सुविधा क्षेत्र से समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं ।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 14/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना SHRADDHA HOMES की 18 मीटर चौड़ी ग्रेवल सड़क एवं आवेदित भूमि के पशिचिमी दिशा मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित एकल पट्टा की 18 मी. मीटर आर. ओ. डब्ल्यू. जिसमे 10.5 मी. ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। 18 मीटर सडक के दूसरी ओर जारी लीजडीड में उक्त सडक की भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया गया है किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में भी सडक से प्रभावित भूमि का अंकन किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पहुँच मार्ग के संबंध में सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवही किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि गैस पाइप लाईन के 18 मी नो कन्सट्रक्शन जोन की प्रस्तावित 9 मी सडक से प्रभावित है परंतु मौका स्थिति अनुसार व पूर्व कमिटमेंट (निजी खातेदारी की आवासीय योजना Shraddha Homes) अनुसार आवेदित भूमि गैस पाइप लाईन के 18 मी नो कन्सट्रक्शन जोन की प्रस्तावित 9 मी सडक से प्रभावित नही है।
3. प्रस्तावित 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित कर समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु जोन द्वारा प्रस्तुत सी.डी. एवं ऐजण्डा में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। जोन द्वारा क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चिता उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है
5. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 3 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूखण्ड में आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में 41.69 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त सीडी में उक्त भूमि का क्षेत्रफल भिन्न प्र[illegible] रहा है। जोन द्वारा उक्त भूमि की सुनिश्चितता करते हुए कब्जे से [illegible] शेष भूमि

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	पर ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 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 एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु जोन द्वारा प्रस्तुत सी.डी. एवं ऐजण्डा में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता दर्शित है। जोन द्वारा क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चिता उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 3 मीटर व अन्य सभी ओर प्रचलित भवन विनियम में निर्धारित भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि की सुनिश्चितता करते हुए उक्त कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
5. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
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. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
9. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

<u>एजेण्डा संख्याः–23 (394/06.05.2025)</u>

विषयः– श्री मांगीलाल पुत्र श्री छीतरमल जाट निवासी ग्राम भोज्यावास सिरसी रोड, भांकरोटा सांगानेर, जयपुर द्वारा ग्राम श्रीरामगोपालपुरा उर्फ भोज्याबास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 190, 209, 230, 741/191, 742/191, 745/210 कुल किता 06 रकबा 1.5600 हैक्टयर भूमि पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	**जोन–12**

धारा 90ए हेतु आवेदन की स्तिथि– 22.11.2023

धारा 90ए के आदेश दिनांक– 03.03.2025

ले–आउट मानचित्र हेतु आवेदन की स्थिति–06.03.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.	**बिन्दु**		**विवरण**	**पृष्ठ**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><th>सं.</th><th colspan="2"></th><th colspan="3"></th><th>संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री मांगीलाल पुत्र श्री छीतरमल जाट निवासी ग्राम भोज्यावास सिरसी रोड, भांकरोटा सांगानेर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम श्रीरामगोपालपुरा उर्फ भोज्याबास तहसील सांगानेर के खराा नम्बर 190, 209, 230, 741/191, 742/191, 745/210 कुल किता 06 रकबा 1.5600 हैक्टयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="15">3.</td><td rowspan="7">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="7">90ए से पूर्व</td><td>ख.नं.</td><td>क्षेत्रफल है</td><td>किस्म</td><td rowspan="7">–</td></tr>
<tr><td>190</td><td>0.0100</td><td>गै.मु.चाह</td></tr>
<tr><td>209</td><td>0.4100</td><td>चाही–1 जाव–1</td></tr>
<tr><td>230</td><td>0.1500</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>741/191</td><td>0.4600</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td>742/191</td><td>0.4700</td><td>चाही–1 जाव–1</td></tr>
<tr><td>745/210</td><td>0.0600</td><td>जाव–1</td></tr>
<tr><td rowspan="8"></td><td rowspan="8">90ए के पश्चात्</td><td>ख.नं.</td><td>क्षेत्रफल है</td><td rowspan="8">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="8">–</td></tr>
<tr><td>190</td><td>0.0100</td></tr>
<tr><td>209</td><td>0.4100</td></tr>
<tr><td>230</td><td>0.1500</td></tr>
<tr><td>741/191</td><td>0.4600</td></tr>
<tr><td>742/191</td><td>0.4700</td></tr>
<tr><td>745/210</td><td>0.0600</td></tr>
<tr><td>कुल–6</td><td>कुल क्षेत्रफल 1.56 है</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">90ए दिनांक 03.03.2025 क्षेत्रफल 1.5600 हैक्टयर आवेदक श्री मांगीलाल पुत्र श्री छीतरमल जाट निवासी ग्राम भोज्यावास सिरसी रोड, भांकरोटा सांगानेर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया हैं।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</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">प्लाटेड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–11 बी में स्थित है। जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। उक्त भूमि में से जोनल विकास योजना–11बी की कोई सड़क नही गुजर रही है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार</td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित सडक की चौडाई	विकास योजना–11 बी में स्थित है। जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। उक्त भूमि में से जोनल विकास योजना–11बी की कोई सडक नही गुजर रही 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।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि विद्यमान 9मीटर (30फीट) की डब्ल्यूबीएम रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि गैर अनुमोदित योजना श्याम विहार–1 की विद्यमान रोड 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 मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मौके पर भूखण्ड संख्या 1 व 2 पर निर्माण है। सर्वे प्लान की प्रति संलग्न 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।	–	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (91/सी)**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
आवासीय	7549.66	48.40 %
रिटेल कॉमर्शियल	211.65	01.36 %
पार्क	780.00	05.00 %
एचटी लाईन कोरीडोर 400 केवी सेफ्टी कोरीडोर 33.20 मीटर	2371.02	15.20 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.00	00.32 %
मोबाईल टावर	09.38	00.06 %
सडक	4628.29	29.66 %
क्षेत्रफल	15600.00	100.00 %
जमाबन्दी 90ए	15600.00	

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

32 **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 137/एन पर की गई है।

33 **प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी अनुसार जोनल विकास योजना की कोई सड़क गुजर नहीं रही एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान 9 मीटर की डब्लूबीएम् रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध किया गया हैं, जो की गैर अनुमोदित योजना श्याम विहार–1 की विद्यमान सड़क हैं। उक्त के संबंध में प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 385वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 को रखा जाकर 90ए कार्यवाही की सशर्त स्वीकृति निम्नानुसार दी गयी थी–

   "समिति द्वारा जोन उपायुक्त द्वारा प्रस्तुत तथ्य के क्रम में प्रश्नगत भूमि को लैण्ड लॉक मानते हुए प्रश्नगत भूमि की 9 मीटर पहुँच मार्ग पर धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने की अनुमति प्रदान की गई। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को भविष्य में उक्त भूमि से अन्य भूमि तक पहुँच कायम करने हेतु प्रश्नगत भूमि में से एक सडक 12 मीटर भूमि के एक ओर से दूसरी ओर तक लम्बाई में कायम करने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त की सुनिश्चितता ले–आउट मानचित्र अनुमोदन के समय सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया गया है।"

   अतः प्रकरण में गैर अनुमोदित योजना की विद्यमान 9 मीटर सड़क से आवेदित भूमि के पहुँच को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

2. प्रकरण में पूर्व में समिति की 385वीं बैठक में हुए उपरोक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा योजना में 12 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं। प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में आवेदक द्वारा उक्त 12 मीटर सड़क को हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर से गुजरते हुए भूखण्ड संख्या 1 से 3 के सामने चलते हुए प्रस्तावित की गयी हैं। उक्त 12 मीटर सडक निर्णयानुसार [illegible] तक प्रस्तावित नही की गई है। आवेदक द्वारा योजना के मध्य से उक्त सड़क को प्रस्तावित [illegible] गई है। अतः

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

प्रकरण में उक्त प्रस्तावित 12 मीटर सड़क को समिति के उपरोक्त निर्णय के क्रम में मान्य किये जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में से एच.टी. लाईन गुजर रही हैं। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त एच.टी. लाइन की क्षमता 220 के.वी. अंकित की गयी हैं परन्तु प्रस्तुत योजना मानचित्र में 400 के.वी. (33.2 मीटर सेफ्टी कोरीडोर सहित) दर्शायी गयी हैं। प्रकरण में उक्त एच.टी. लाईन के क्षमता अनुसार सेफ्टी कोरीडोर को नॉ–कन्ट्रक्शन जोन के रूप में आरक्षित करते हुए उक्त गलियारें के दोनों आरे 9 व 12 मीटर चौडी सडक प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 02 पर निर्णयानुसार एवं एचटी लाईन के दोनों ओर 9–9 मीटर सडक रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा विद्युत लाईन के नो–कन्स्ट्रक्शन जोन में दो स्थानों पर 9 मीटर व 12 मीटर सडक प्रस्तावित हो रही है। उक्त सडकों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. उपरोक्त बिंदु में योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में से इलेक्ट्रिक पोल लाइन एवं अन्य विद्युत् लाइन (नीले रंग की लाइन से दर्शित) गुजर रही हैं। उक्त विद्युत् लाइन को हटाए जाने के पश्चात ही योजना में प्रभावित भूखण्डो की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं , जिसकी सुनिश्चतता जोन स्तर से की जानी प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण एवं टीनशेड दर्शित हैं। उक्त निर्माण पर भवन विनियम 2020 के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं एवं टीनशेड को हटाया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरा नं 190 गै.मु. चाह दर्ज है, जिसमें आवेदक द्वारा पार्क एवं लेन प्रस्तावित किये गये है। उक्त खसरें की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित योजना का क्षेत्रफल 1.56 हैक्ट. है एवं आवेदक द्वारा योजना मे एक मोबाईल टॉवर (09.38 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया गया है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम 2 मोबईल टॉवर (प्रत्येक 10 वर्गमीटर) रखे जाने का प्रावधान है। अतः योजना मे 10 वर्गमीटर के दो मोबाईल टॉवर भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार 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. 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।

12. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के [illegible] में

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. 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 बीपीसी–एलपी समिति की 385वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में 9 मीटर पहुँच मार्ग पर धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना में एच.टी. लाईन के नॉ–कन्सट्रक्शन जोन के पश्चात् एक ओर 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त 12 मीटर सडक लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार एक छोर से दूसरे छोर तक प्रस्तावित नही की गई है। समिति द्वारा आस–पास स्थित खसरों की भूमि को वर्तमान में उपलब्ध पहुँच सडकों के संबंध में गूगल मानचित्र पर परीक्षण किया गया एवं नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना के पूर्वी दिशा में स्थित खसरा नं. 212/1 एवं 211/1 को न्यूनतम 12 मीटर पहुँच उपलब्ध नही हो रही है।

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

1. प्रश्नगत योजना मे विद्यमान एच.टी. लाईन के नॉ–कन्सट्रक्शन जोन के पश्चात् दोनो ओर 12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से गुजर रही इलेक्ट्रिक पोल लाईन को हटाए जाने के पश्चात ही योजना में प्रभावित भूखण्डो की लीजडीड जारी की जावें।
3. प्रस्तावित योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2020 के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं 190 गै.मु. चाह के खसरें की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला के रूप में रखा जावें।
6. प्रस्तावित योजना में नियमानुसार 2 मोबाईल टावर हेतु भूमि प्रस्तावित की जावें।
7. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
8. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल का मौके पर उपलब्ध

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–24 (394/06.05.2025)

विषयः– श्री मुरलीधर ओडरानी पुत्र श्री लेखराज ओडरानी निवासी फ्लैट नं. 10 एस रेजीन्सी टेरेस 17 रोड, खार वेस्ट मुम्बई व श्री अशोक ओडरानी पुत्र लेखराज ओडरानी निवासी फ्लैट 601 प्लाट ए–61, सुमन अडोब शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर द्वारा ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 53 रकबा 0.3500 हैक्ट, ख.नं. 53/339 रकबा 0. 0600 हैक्ट., ख.नं. 56/343 रकबा 0. 1200 हैक्ट. व ख.नं. 57/344 रकबा 0.0800 कुल किता 04 कुल रकबा 0.6100 हैक्टयर भूमि का आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–12**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.02.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 05.11.2024

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.11.2024

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

<table>
<tr><th>क्र. सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री मुरलीधर ओडरानी पुत्र श्री लेखराज ओडरानी निवासी फ्लैट नं. 10 एस रेजीन्सी टेरेस 17 रोड, खार वेस्ट मुम्बई व श्री अशोक ओडरानी पुत्र लेखराज ओडरानी निवासी फ्लैट 601 प्लाट ए–61, सुमन अडोब शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 53 रकबा 0.3500 हैक्ट, ख.नं. 53/339 रकबा 0. 0600 हैक्ट., ख.नं. 56/343 रकबा 0.1200 हैक्ट. व ख.नं. 57/344 रकबा 0.0800 कुल किता 04 कुल रकबा 0. 6100 हैक्टयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="11">3.</td><td rowspan="11">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td>53</td><td>0.3500</td><td>चाही–ए, जाव–ए</td></tr>
<tr><td>53/339</td><td>0.1800 मे से 0.0600</td><td>चाही–ए, जाव–ए</td></tr>
<tr><td>56/343</td><td>0.1200</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td>57/344</td><td>0.800</td><td>बारानी–ए</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 04 कुल रकबा 0.6100 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>53</td><td>0.3500</td><td rowspan="4">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>53/339
नवीन ख.न.
516/53</td><td>0.0600</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		56/343 — 0.1200	
		57/344 — 0.800	
		कुल किता 06 कुल रकबा 1.5383 हैक्ट.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 53 रकबा 0.3500 हैक्ट, ख.नं. 53/339 रकबा 0. 0600 हैक्ट., ख.नं. 56/343 रकबा 0.1200 हैक्ट. व ख. नं. 57/344 रकबा 0.0800 कुल किता 04 कुल रकबा 0.6100 हैक्टयर भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 05. 11.2024 के द्वारा श्री मुरलीधर ओडरानी पुत्र श्री लेखराज ओडरानी व श्री अशोक ओडरानी पुत्र लेखराज ओडरानी के पक्ष मे पारित किये गये है।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	—
6.	आवेदित उपयोग	**आवासीय प्रयोजन**	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एल. आई.जेड. दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 16 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एल. आई.जेड. दर्शित है तथा जेडीपी–16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना जोनल विकास योजना 16 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड. दर्शित है तथा जेडीपी–16 की कोई भी सडक नही गुजर रही 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।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की डी.पी.सी.आर–2025 के वॉल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड से जाने वाली 12 मीटर चौडाई की सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एव प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पास मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना वृन्दावन ग्रीन्स स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (72/सी)**

क.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	3431.55	57.84
2.	इन्फार्मल कमर्शियल	222.13	03.74
3.	पार्क	305.42	05.15
4.	ठोस कचरा प्रबंधन	54.16	00.91
5.	मोबाईल टॉवर	10.24	00.17
6.	सडक	1909.82	32.19
7.	**कुल क्षेत्रफल**	**5933.32**	**100.00**
8.	**एरिया नोट इन पजेशन**	**262.24**	
9.	**कुल भूमि क्षेत्रफल**	**6195.56**	
10.	**जमाबंदी (90ए)**	**6100.00**	

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	समतुल्य 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 103796भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
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 59/एन पर की गई है।

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

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना जोनल विकास योजना–16 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एल.आई.जेड. दर्शित है। उक्त के क्रम मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम रामचन्द्रपुरा की मूल आबादी भूमि के खसरा संख्या 206 के 500 मीटर परिधि मे स्थित है। अतः प्रकरण मे आवेदित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना को नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 के प्रावधान अनुसार अनुमोदन किया जा सकता है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र एवं क्षेत्रफल विशलेषण अनुसार 262.34 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर एवं लैंड लोस अंकित की गयी हैं। अतः उक्त कब्जे से बाहर एवं लैंड लोस की भूमि को छोड़ते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की कोई भी सड़क नहीं गुजर रही हैं । जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्या अजमेर रोड से जाने वाली 12 मीटर चौड़ाई की सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं । उक्त सड़क की चौड़ाई 18 मीटर निर्धारित करते हुए वृन्दावन ग्रीन्स की आवासीय योजना दिनांक 15.10.2024 को अनुमोदित की गयी हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के पहुँच मार्ग को समिति द्वारा विचार किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. उपरोक्त बिंदु 03 में वर्णित सड़क के मार्गाधिकार को पूर्व कमिटमेंट अनुसार 18 मीटर दर्शाते हुए प्रश्नगत प्रकरण में योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं । अतः उक्त 18 मीटर सड़क को पूर्व कमिटमेंट अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	रखते हुए सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा के नाम समर्पित किये जाने हेतु आवेदक से समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित हैं । 5. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित हैं। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण को हटाए जाने के पश्चात ही प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं जिसकी सुनिश्चतता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 2 से 5 को 18 मीटर सड़क से पहुँच प्राप्त होती हैं । अतः प्रकरण में उक्त 18 मीटर सड़क निर्मित होने के पश्चात ही उक्त भूखण्डो को 18 मीटर के अनुसार ही मापदण्ड लागू होंगे। अन्यथा विद्यमान सडक की चौडाई के अनुसार ही मापदण्ड लागू होंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं उक्त भूखण्डों पर किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल दुकानों, पार्किंग एव पाथ–वे हेतु पर्याप्त नही है। अतः प्रकरण मे उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये 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 पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण मे बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क एवं अन्य लेय शुल्कों की गणना की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को मुख्य अजमेर रोड से जाने वाली 12 मीटर चौड़ाई की सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं। उक्त सड़क की चौड़ाई 18 मीटर निर्धारित करते हुए वृन्दावन ग्रीन्स की आवासीय योजना पूर्व मे अनुमोदित की गयी हैं। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र एवं क्षेत्रफल विशलेषण अनुसार 262.34 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर एवं लैंड लोस अंकित की गयी हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 08 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि जो प्रस्तावित खसरों में उपलब्ध है पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रस्तावित योजना को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग का मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित योजना के क्रम में 18 मीटर कायम किया जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर एवं Land Loss की भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रकरण मे आवेदित भूमि के कब्जे से बाहर स्थित भूमि पर जविप्रा द्वारा कब्जा प्राप्त किया जावें तथा उक्त भूमि को जविप्रा के लैण्ड बैंक मे दर्ज किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर निर्माण को हटाए जाने के पश्चात ही प्रभावित भूखण्डों**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

की लीजडीड जारी की जावें।

5. योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 2 से 5 को प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से पहुँच प्राप्त होती हैं। उक्त 18 मीटर सड़क निर्मित होने तथा सम्पूर्ण मार्गाधिकार में प्राप्त होने के पश्चात ही उक्त भूखण्डो पर 18 मीटर के अनुसार मापदण्ड लागू होंगे, अन्यथा विद्यमान सडक की चौडाई के अनुसार ही मापदण्ड लागू होंगे। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–25(394/06.05.2025)</u>

विषयः– श्री पवन कुमार सेवलिया पुत्र श्री प्रकाश सेवलिया, श्री विजय कुमार पुत्र श्री भानाराम मौर्या द्वारा ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 796/11 रकबा 0.39 हैक्ट., ख.नं. 12 रकबा 0.70 हैक्ट., ख.नं. 14 रकबा 0.35 हैक्ट. व ख.नं. 986/15 रकबा 0.11 हैक्ट. कुल किता 4 रकबा 1.55 हैक्टयर भूमि पर एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.10.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 10.02.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–10.03.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री पवन कुमार सेवलिया पुत्र श्री प्रकाश सेवलिया निवासी 3/185, हाउसिंग बोर्ड झुन्झुनू, जिला झून्झुनू व श्री विजय कुमार पुत्र श्री भानाराम मौर्या निवासी बख्तावरपुरा झुन्झुनू	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 796/11 रकबा 0.39 हैक्ट., ख.नं. 12 रकबा 0.70 हैक्ट., ख.नं. 14 रकबा 0.35 हैक्ट. व ख.नं. 986/15 रकबा 0.11 हैक्ट. कुल किता 4 रकबा 1.55 हैक्टयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="9">3.</td><td rowspan="9">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>ख.नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>796/11</td><td>0.39</td><td>नहरी–1</td></tr>
<tr><td>12</td><td>0.70</td><td>नहरी–1</td></tr>
<tr><td>14</td><td>0.35</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>986/15</td><td>0.11</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के पश्चात्</td><td>796/11</td><td>0.39</td><td rowspan="4">औद्योगिक प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>12</td><td>0.70</td></tr>
<tr><td>14</td><td>0.35</td></tr>
<tr><td>986/15</td><td>0.11</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम गाडौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 796/11 रकबा 0.39 हैक्ट., ख.नं. 12 रकबा 0.70 हैक्ट., ख.नं. 14 रकबा 0.35 हैक्ट. व ख.नं. 986/15 रकबा 0. 11 हैक्ट. कुल किता 4 रकबा 1.55 हैक्टयर भूमि पर 90ए दिनांक 10.02.2025 क्षेत्रफल 1.55 हैक्टयर में श्री पवन कुमार सेवलिया पुत्र श्री प्रकाश सेवलिया निवासी व श्री विजय कुमार पुत्र श्री भानाराम मौर्या के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">औद्योगिक</td><td>–</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">औद्योगिक</td><td>–</td></tr>
<tr><td>15.</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>16.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>17.</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</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एचआईजेड दर्शित है।	–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है। जोनल प्लान–16 अनुसार कोई सडक नही गुजर रही है।	–
21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है। जोनल प्लान–16 अनुसार कोई सडक नही गुजर रही 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।	प्रभावित नही है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है। प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) की 382वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 मे रखा जाकर 90ए कार्यवाही हेतु स्वीकृति प्रदान की गई थी।	–
26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना गगन विहार की 18.00 मीटर सड़क (मोके पर बी.टी.सड़क निर्मित) से एवं 12.00मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध 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।	जेन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में विद्यमान रास्ता गुजर रहा है, जिसका मार्गाधिकार जविप्रा की योजना गगन विहार में 18मीटर है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सलंग्न है व मौके पर भूमि रिक्त है।	–
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	सलंग्न है।	–
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी	आवेदित भूमि के समीप जविप्रा की योजना गगन विहार स्थित है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	एवं मानचित्र		
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि के दक्षिण–पूर्वी दिशा मे खसरा नम्बर 34 किस्म गै.मु.नाली स्थित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
34.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (75/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
औद्योगिक प्लाट	14277.28	92.11
बफर 6.00मीटर	536.28	03.46
कुल भूमि	14813.56	
रोड	686.44	04.43
कुल भूमि क्षेत्रफल	15500.00	100.00
जमाबन्दी (90ए)	15500.00	
5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र	740.67	

35.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	–	–
37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
38.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के गैर आवासीय भूखण्डों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाता है, आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 15500.00 वर्गमीटर है। अतः नगरीय विकास विभाग एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 12.05.23 के अनुसार 10000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक भूखण्ड का एकल	–

Signature valid
Digitally signed by Pradeep Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td></td><td>प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है।</td><td></td></tr>
<tr><td>40.</td><td colspan="3"><u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u> पत्रावली के पैरा 86/एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>41.</td><td colspan="3">प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 382वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 को समिति के समक्ष रखा जाकर औद्योगिक (आयुर्वेदिक मेडीसिन, विदआउट बायलर) प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही हेतु स्वीकृति सशर्त प्रदान की गई है। जिसके पश्चात् जोन द्वारा दिनांक 10.02.2025 को प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है।
<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–</u>
1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना मे यू–3 एच.आई.जेड. दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर मे यू–3 भू–उपयोग के अन्तर्गत नॉन पॉल्यूटिंग इको–फेण्डली इण्डस्ट्रीज को अनुज्ञेय दर्शाया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार औद्योगिक (आयुर्वेदिक मेडीसिन, विदआउट बायलर) ग्रीन कैटेगिरी मे वगीकृत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त अंकित उपयोग का अंकन करते हुए एवं नॉन पॉल्यूटिंग इको–फ्रेण्डली इण्डस्ट्रीज अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण–पूर्वी दिशा मे खसरा नम्बर 34 किस्म गै.मु.नाली सिंचाई विभाग के नाम दर्ज है। जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र एवं ले–आउट मानचित्र मे गै.मु.नाली के खसरें पर सडक दर्शायी गई है एवं पूर्व मे जविप्रा की अनुमोदित योजना गगन विहार मे भी उक्त गै.मु.नाली के खसरें को सडक के रूप मे दर्शाया गया है किन्तु उक्त खसरें के साथ 18 मीटर सडक के पश्चिमी भाग में भूखण्ड प्रस्तावित नही है अल्प भाग को रिजर्व के रूप में प्रस्तावित किया गया है तथा पूर्वी भाग पर भूखण्ड सं. 79, 80 व पार्क प्रस्तावित है।
बीपीसी–एलपी की 382वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 में अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के क्रम में उक्त गै.मु. नाली से 6 मीटर बफर सडक के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है। अन्य प्रकरण पर राज्य सरकार द्वारा दी गई टिप्पणी के क्रम में मौके पर उक्त खसरें पर सडक निर्मित होने के क्रम में उक्त खसरें के दोनों ओर न्यूनतम 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के क्रम में 6 मीटर बफर सडक के रूप में कायम किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से खसरा नं. 34 किस्म गै.मु.नाली सिंचाई विभाग के नाम दर्ज है। उक्त भूमि पर से प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर कल्वर्ट आदि के संबंध में सिंचाई विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना गगन विहार की 18.00 मीटर सड़क (मौके पर बी.टी. सड़क निर्मित) से एवं 12.00 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक की भूमि निजी खातेदारी के खसरों पर विद्यमान है। अतः उक्त सडक कों पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर पूर्व अनुमोदित योजना के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक 18 मीटर प्रस्तावित किये जाने के क्रम में अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में प्रस्तावित 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना योजना गगन विहार में दर्शित 18 मीटर सडक के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. बिन्दु सं. 02 पर निर्णय अनुसार व प्रश्नगत योजना के भूमि भाग से प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम में आदेश दिनांक 12.05.2023 द्वारा गठित जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर सैटबेक रिको भवन विनियम के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 09 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ औद्योगिक एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 34 किस्म गै.मु.नाली के खसरें के दोनो ओर 9–9 मीटर सडक बफर के रूप में प्रस्तावित की जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले मानचित्र पर औद्योगिक (नॉन पॉल्यूटिंग इको–फ्रेण्डली इण्डस्ट्रीज) का अंकन किया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से खसरा नं. 34 किस्म गै.मु.नाली सिंचाई विभाग के नाम दर्ज है। उक्त भूमि पर से प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर कल्वर्ट निर्माण के संबंध में सिंचाई विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त होने एवं उक्त कल्वर्ट का निर्माण होने के पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
4. **प्रकरण में प्रस्तावित 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना योजना गगन विहार में दर्शित 18 मीटर सडक के अनुसार रखा जावें। उक्त सडक को 18 मीटर किये जाने के संबंध मे नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना 10.08.2020 के नियमानुसार कार्यवाही किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जावें।**
5. **प्रकरण में 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
6. **प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम मे लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त किया जाकर कार्यवाही की जावें।**
7. **प्रश्नगत भूमि पर उद्योग स्थापित किये जाने, यू–3 क्षेत्र में स्थित होने तथा बाहरी क्षेत्र में होने के क्रम में 18 मीटर सडक की ओर प्रस्तावित सडक के मध्य से 30 मीटर भूमि छोडते हुए बिल्डिंग लाईन कायम की जावें। खसरा नं. 34 की ओर न्यूनतम 6 मीटर सैटबैक कायम**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

किया जावें एवं शेष सभी ओर रीको द्वारा प्रचलित भवन विनियम अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

8. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:–26 (394/06.05.2025)

विषयः– मैसर्स गुलाब विनायक प्राइवेट लिमिटेड जरिए द्वारा महेश कुमार कलवानी पुत्र श्री ठाकुरदास कलवालनी निवासी 184 सिन्धी कालोनी, बनीपार्क, जयपुर द्वारा ग्राम बीडहाथोज तहसील कालावड की खसरा नंबर 13, 292/14 294/12 कुल किता 03 रकबा 1.1471 हैकटेयर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 30.04.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांकः–09.01.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 24.01.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

<table>
<tr><th>क्र. सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">मैसर्स गुलाब विनायक प्राइवेट लिमिटेड जरिए निदेशक महेश कुमार कलवानी पुत्र श्री ठाकुरदास कलवालनी निवासी 184 सिन्धी कालोनी, बनीपार्क, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम बीडहाथोज तहसील कालावड की खसरा नंबर 13, 292/14 294/12 कुल किता 03 रकबा 1.1471 हैकटेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>13,</td><td>0.7461</td><td>बरानी–3</td></tr>
<tr><td>292/14</td><td>0.2444</td><td>बा. जाव</td></tr>
<tr><td>294/12</td><td>01566</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>13,</td><td>0.7461</td><td rowspan="3">आवासीय</td></tr>
<tr><td>292/14</td><td>0.2444</td></tr>
<tr><td>294/12</td><td>01566</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90/ए की दिनांक 09.01.2025 क्षेत्रफल 1.1471 हैक्ट. मैसर्स गुलाब विनायक प्राइवेट लिमिटेड जरिए निदेशक महोश कूमार कलवानी पुत्र श्री ठाकुरदास कलवालनी निवासी 184 सिन्धी कालोनी, बनीपार्क, जयपुर	–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट प्लान	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट प्लान	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी की में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शाया है एवं जोलना प्लान 11बी की कोई भी सड़क नहीं गुजर रही है	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी की में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शाता है एवं जोनल प्लान 11बी की कोई भी सड़क नहीं गुजर रही 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।	प्रभावित नही है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को हाथोज कालवाड रोड से सिरसी को जाने वाली 12 मीटर सड़क से मार्ग अधिकार 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 भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 97/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
आवासीय	7343.33	62.81%
इन्फोर्मल कॉमर्शियल	273.38	02.03%
पार्क	577.45	05.89%
ठोस कचरा प्रबंधन	50.48	00.25%
मोबाईल टावर	18.00	00.05%
सडक	3428.62	31.44%
क्षेत्रफल	11691.26	100.00%
एरिया नोट इन पजेशन	474.30	
कुल क्षेत्रफल	12165.56	
एक्ट्रा एरिया खसरा मैप	694.56	
90ए	11471.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग	नियमानुसार है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	विश्लेषण नियमानु सार है अथवा नहीं।		
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि ली जावेगी	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं 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।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 60/एन पर की गई है।		
33	**बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः**– 1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वार प्रस्तुत प्रमाणित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न सीडी के क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण के आधार पर समिति के समक्ष रखा गया हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तावित योजना के क्षेत्रफल की जोन स्तर से जाँच करते हुए सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित हैं जिसके पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना की कोई सड़क नहीं गुजर रही हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को हाथोज कालवाड़ रोड से सिरसी को जाने वाली 12 मीटर सड़क से मार्गाधिकार उपलब्ध हैं। प्रस्तुत गूगल इमेजरी अनुसार उक्त सड़क निर्मित हैं एवं प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा संख्या 20 (किस्म बारानी) निजी खातेदारी की भूमि से गुजर रही हैं। उक्त सड़क के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 19 (किस्म गै.मु. सड़क, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। प्रकरण में उक्त 12 मीटर मार्गाधिकार की सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। खसरा नं. 20 के साथ खसरा नं. 19 स्थित है। उक्त खसरें गै.मु.रास्ते जविप्रा में दर्ज है। खसरा नं. 20 का एक भाग आवेदक के नाम पर भी दर्ज है। उक्त सडक निजी खातेदारी मे होने के क्रम मे खसरा संख्या 20 के खातेदार से सडक हेतु समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त सड़क का मार्गाधिकार एवं अलाईन्मेंट के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 3. उपरोक्त बिंदु संख्या 02 में लिए गए निर्णय के क्रम में विद्यमान 12 मीटर सड़क के मार्गाधिकार अनुमोदन अनुसार प्रभावित भूमि को आवेदक से सड़क हेतु जविप्रा के नाम समर्पित किये जाने के संबंध में समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 474.30 व.मी भूमि कब्जे से बाहर अंकित की गई है। प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार उक्त भूमि योजना के दक्षिणी भाग में स्थित है। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता के पश्चात् उक्त भूमि को छोडते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भूमि धारा 90ए के भाग में होने के क्रम में उक्त भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 694.56 व.मी भूमि अतिरिक्त उल्लेखित है परन्तु योजना मानचित्र में उक्त अतिरिक्त भूमि कहा आ रही है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त द्वारा क्षेत्रफल विश्लेषण में भी उक्त भूमि को समायोजित करते हुए धारा 90ए के आदेश अनुसार भूमि प्रस्तुत की गई है। अतः अतिरिक्त भूमि कहां प्रस्तावित हो रही है एवं उक्त भूमि को योजना में किस प्रकार से समायोजित की गई है के संबंध में टिप्पणी प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है एवं अतिरिक्त भूमि होने की स्थिति में उक्त भूमि का पृथक से योजना में जविप्रा के मत भूखण्ड सृजित करते हुए उक्त भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त करने की सुनिशिचित्ता जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में भूखण्ड सं 1 से 5, 69 व फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड को 18 मी. सडक से [illegible] प्रस्तावित की गई हैं। अतः उक्त 18 मी/उपरोक्त बिन्दु सं. 02 पर निर्णय [illegible] ही		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में निर्माण दर्शित है एवं योजना के रूप में सृजित है। गूगल मानचित्र अनुसार उक्त क्षेत्र निर्मित है किन्तु उक्त भाग में प्रस्तावित सडकों से योजना का मेल नही किया गया है। उक्त योजना अनुमोदित है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है, किन्तु पीटी सर्वे में उक्त भाग को ऑफिसर्स के नाम से अंकित है। अतः योजना में उक्त क्षेत्र में प्रस्तावित सडकों को समायोजित किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण मे प्रस्तुत योजना मानचित्र में 9 मी. सडक पर स्थित आवासीय भूखण्डो पर अग्र सैटबेक 1.5 मी. दर्शाया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार 18 मी. सडक की चौडाई तक अग्र सैटबेक न्यूनतम 3 मी. रखा जाना आवश्यक है। अतः प्रकरण में नियमानुसार सैटबेक देते हुए योजना मानचित्र जारी किये जाने के पूर्व संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार 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।
10. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स 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 आवेदित भूमि को हाथोज कालवाड़ रोड से सिरसी को जाने वाली 12 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध हैं। प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा संख्या 20 (किस्म बारानी) निजी खातेदारी की भूमि से गुजर रही हैं। उक्त सड़क के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 19 (किस्म गै.मु. सड़क, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। प्रकरण में उक्त 12 मीटर मार्गाधिकार की सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त के अतिरिक्त जोन की रिपोर्ट अनुसार 694.56 व.मी भूमि अतिरिक्त उल्लेखित है, परन्तु उक्त अतिरिक्त भूमि की स्थिति मानचित्र पर स्पष्ट नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 05, 06 व 08 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वार प्रस्तुत प्रमाणित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न सीडी के क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तावित योजना के क्षेत्रफल की जोन स्तर से जाँच करते हुए सुनिश्चित करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध करवाई गई पहुॅच सडक का मार्गाधिकार विद्यमान सडक के मध्य से 9 मीटर लेते हुए 18 मीटर सडक अथवा खसरें अनुसार जो भी अधिक हो कायम किया जावें। उक्त सडक मे आ रही खसरा नम्बर 20 की भूमि को सड़क हेतु समर्पित करवाई जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 02 में प्रस्तावित 18 मीटर सड़क अथवा मौका स्थिति अनुसार के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रकरण में कब्जे से बाहर भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता के पश्चात् उक्त भूमि को छोडते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें एवं योजना में प्रस्तावित उक्त छोर पर सडकों को उक्त भूमि पर निरन्तरता में कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि का योजना में भूखण्ड सृजित करते हुए उक्त भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया जावें। उक्त भूखण्ड का नियमानुसार जविप्रा लैण्ड बैंक में दर्ज किया जावें
6. प्रकरण में भूखण्ड सं 1 से 5, 69 व फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड को 18 मी. सडक से पहुच प्रस्तावित की गई हैं। उक्त 18 मीटर सडक निर्मित होने के पश्चात् ही उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जावें।
7. प्रकरण मे प्रस्तुत योजना मानचित्र भूखण्डो पर सैटबेक भवन विनियम 2020 के अनुसार दर्शाते हुयें योजना मानचित्र जारी किया जावे।
8. जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र मे प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में निर्माण दर्शित है एवं योजना के रूप में सृजित है। आवेदित भूमि के आस–पास कमिटमेंट एवं सडको की जॉच करते हुये उक्त सडकों का मिलान प्रस्तावित योजना की सडको से किया जावें। उक्त के क्रम में प्रश्नगत योजना में भूखण्ड सं. 43, 52 के स्थान पर 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जावें।
9. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
10. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
13. 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।
14. 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–27(394/06.05.2025)

विषयः– श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया पुत्रान् स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया, श्रीमती कल्ला देवी, कंवर देवी, कमलेश देवी, पुत्रियां स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया द्वारा ग्राम रोजदा तहसील जालसू के खसरा 22 रकबा 1.11 हैक्ट् में से 0.3882 हैक्ट् कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 0.3882 हैक्ट भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत्।	जोन–12

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td colspan="5">धारा 90ए हेतु आवेदन की स्तिथि– 19.01.2024
धारा 90ए के आदेश दिनांक– 05.06.2024
ले–आउट मानचित्र हेतु आवेदन की स्थिति–28.10.2024</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र. सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृ. सं.</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया पुत्रान् स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया, श्रीमती कल्ला देवी, कंवर देवी, कमलेश देवी, पुत्रियां स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम रोजदा तहसील जालसू के खसरा नं. 22 रकबा 1.11 हैक्ट् में से 0.3882 हैक्ट् कुल किता 01 कुल क्षेत्रफल 0. 3882 हैक्ट</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>22</td><td>1.11 में से 0.3882</td><td>बंजड</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 01 कुल रकबा 0.3882 हैक्ट्</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>1553/22</td><td>0.3882</td><td>गै.मु.फार्म हाउस</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 01 कुल रकबा 0.3882 हैक्ट्</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम रोजदा तहसील जालसू के खसरा 22 रकबा 1.11 हैक्ट् में से 0.3882 हैक्ट् कुल किता 01 कुल क्षेत्रफल 0.3882 हेतु धारा 90ए के आदेश 05.06.2024 द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ हेतु श्री रामावतार सालोदिया, श्री राजेश कुमार सालोदिया पुत्रान स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया, श्रीमती कल्ला देवी, कंवर देवी कमलेश देवी, पुत्रियां स्व. श्री रामचन्द्र सालोदिया के पक्ष मे जारी किये गये है।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">फार्म हाउस</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">फार्म हाउस</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</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>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</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</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना– 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना 11ए में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		
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		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार जी 2 भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना रोजदा फार्म हाउस की 18मीटर सडक से पहुँच 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 द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि वर्तमान में 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	आवेदित भूमि के आसपास जविप्रा की योजना रोजदा फार्म हाउस स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभवित 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 Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (59/सी)**			

क.सं.	**भू–उपयोग/प्रयोजन**	**क्षेत्रफल (व.मी.)**	**प्रतिशत**
1.	फार्म हाउस	3312.68	99.90
2.	रोड	3.27	0.10
	कुल क्षेत्रफल	**3315.95**	**100.00**
	Land loss area	566.05	
	कुल भूमि क्षेत्रफल	**3882.00**	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u> पत्रावली के पैरा 38/एन पर की गई है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

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

1. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना रोजदा फार्म हाउस की 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पी.टी. सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र अनुसार उक्त सडक मौके पर निर्मित दर्शित नही है। आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में स्थित खसरा संख्या 1552/22 पर पूर्व में समिति द्वारा उक्त सड़क को 18 मीटर रखते हुए फार्महाउस एकल भूखण्ड अनुमोदित किया गया हैं। अतः प्रकरण में जविप्रा की अनुमोदित योजना की 18 मीटर सडक का मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. उपरोक्त बिंदु संख्या 01 में वर्णित 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता जोन स्तर से करते हुए उक्त प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा के नाम सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे लगती हुई भूमि जी–1 भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. में जी–1 भू–उपयोग के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

   "All the permanent structures are to be permitted with minimum distance of 30 mtr. from G-1 area."

   उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म डहरी–1 है किन्तु गूगल एवं मास्टर प्लान मानचित्र अनुसार उक्त भूमि नदी से प्रभावित होना दर्शित है। नदी के HFL एवं बफर के संबंध में सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है किन्तु उक्त के संबंध में संलग्न दस्तावेज में कोई रिपोर्ट संलग्न नही की गई है। अतः प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग व पीछे की भूमि नदी से प्रभावित है अथवा नही तथा उक्त जी–1 क्षेत्र के पश्चात् 30 मीटर सैटबेक कायम किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। जोन द्वारा पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सबस्टेशन, ऑवरहैड वॉटर टैक, आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यता होगी तो संबधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त बाबत् शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना के ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area अंकित है। अतः ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण में Land Loss area की जोन द्वारा जॉच कर Land Loss area से शेष क्षेत्रफल के अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे लगती हुई भूमि जी–1 भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म डहरी–1 है किन्तु गूगल एवं मास्टर प्लान मानचित्र अनुसार उक्त भूमि नदी से प्रभावित होना दर्शित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि डूब क्षेत्र का भाग नही है एवं नदी के HFL से उपर स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 1, 02, 04 व 05 को मान्य करते हुए केवल खसरें में उपलब्ध भूमि पर निम्न शर्तों के साथ फार्म हाउस

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः— 1. प्रकरण में जविप्रा की अनुमोदित योजना रोजदा फार्म हाउस की 18 मीटर सडक का मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। 2. प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित/प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में Land Loss area की जोन द्वारा पुन जॉच करते हुए Land Loss area की भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें । 4. प्रश्नगत भूमि पर 18 मीटर सडक की ओर न्यूनतम सैटबेक 3 मीटर व नदी के खसरें से नियमानुसार 30 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण पट्टी के अनुसार सुनिश्चित करते हुए अन्य सभी ओर भी न्यूनतम 3 मीटर रखा जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि हेतु शपथ पत्र लिया जावें। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 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 सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—28(394/06.05.2025)

विषयः— श्री आशीष अग्रवाल पुत्र श्री चिरंजीव लाल अग्रवाल द्वारा राजस्व ग्राम—बूडथल, तहसील— रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 1353/15 रकबा 2.1475 हेक्टेयर, 1355/24 रकबा 1.1875 हेक्टेयर किता—2 रकबा 3.3350 हैक्टे. भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन—13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 29.06.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 21.01.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 07.02.2025	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		श्री आशीष अग्रवाल पुत्र श्री चिरंजीव लाल अग्रवाल, निवासी—2/213, अनुग्रह, नियर महात्मा गॉधी स्कूल, विद्याधर नगर, जयपुर			—
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम—बूडथल, तहसील— रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 1353/15 रकबा 2.1475 हेक्टेयर, 1355/24 रकबा 1.1875 हेक्टेयर किता—2 रकबा 3.3350 हेक्टेयर			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरानं.	क्षेत्रफल	किस्म	—
			1353/15	2.1475	बारानी—1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

			1355/24	1.1875	बारानी–1	
			किता–2	**रकबा 3.3350 हैक्ट.**		
		90ए के पश्चात	1353/15	2.1475	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
			1355/24	1.1875	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			किता–2	**रकबा 3.3350 हैक्ट.**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–बूडथल, तहसील– रामपुराडाबडी के खसरा नम्बर 1353/15 रकबा 2.1475 हेक्टेयर, 1355/24 रकबा 1.1875 हेक्टेयर किता–2 रकबा 3.3350 हेक्टेयर भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 21.10.2025 को श्री आशीष अग्रवाल पुत्र श्री चिरंजीव लाल अग्रवाल के पक्ष मे पारित किये गये है।				–
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ				–
6	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ				–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।				–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा				–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।				–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।				–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।				–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।				–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को ग्रामीण सडक से पहुच मार्ग उपलब्ध होता है उक्त सडक मौके पर 3–4 मीटर चौडाई में बीटी सडक बनी हुई, जिसका आर.ओ. डब्ल्यू. मौकानुसार 10–12 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। जिसमें उक्त सडक को 18 मीटर दर्शाया गया 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।	नहीं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि विद्युत लाईन से प्रभावित होने का उल्लेख किया गया है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (103/सी)**		

तकनीकी विश्लेषण :–	
90–ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	33350.00 वर्गमीटर
कब्जे से बाहर स्थित भूमि का क्षेत्रफल	398.04 वर्गमीटर
18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	458.94 वर्गमीटर
रिसोर्ट भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	32493.02 वर्गमीटर

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण 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।	नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	–
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 36/एन पर की गई है।		
33	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी भाग मे स्थित खसरा संख्या 22 किस्म गै.मु. रास्ता निजी स्वामित्व की भूमि तथा खसरा संख्या 23 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है उक्त ग्रामीण सडक से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके पर 3–4 मीटर चौडाई मे बी.टी. सडक बनी हुई है। जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. मौका अनुसार 10–12 मीटर चौडाई मे उपलब्ध होता है। प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे उक्त सडक को 18 मीटर दर्शाते हुये प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत भूमि के सामने खसरा नं. 22 व 23 की चौडाई 18 मीटर से अधिक प्राप्त हो रही है। जोन द्वारा उक्त सडक पर कोई कमिटमेंट होने का उल्लेख नही किया गया है। अतः [illegible] जहां अधिक हो वहां अधिक रखे जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

2. बिन्दु सं. 01 पर सडक मार्गाधिकार निर्धारण करने पर अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु संख्या 01 पर आवेदित भूमि के सामने पश्चिमी दिशा मे प्रस्तावित 18 मीटर सडक गै.मु. रास्ते के खसरे के मध्य से प्रस्तावित नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि के सामने उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर से अधिक प्राप्त हो रहा है। अतः जोन द्वारा प्रस्तावित मार्गाधिकार एवं उक्त के पश्चात् गै.मु.रास्ते के खसरें की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर से अधिक होने के क्रम में 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर 9–9 मीटर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर विद्युत लाईन गुजरने तथा मौके पर लगभग 5 प्रतिशत भूमि पर कमरा एवं अस्थाई टीनशेड निर्मित होने का उल्लेख किया गया है अतः आवेदित भूमि पर विद्युत लाईन होने की स्थिति मे उक्त को अन्यत्र शिफ्ट किये जाने के पश्चात् तथा अस्थाई निर्माण को आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर हटाये जाने के पश्चात ही प्रकरण मे नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे 90ए शुद्वा भूमि का क्षेत्रफल 33350 वर्गमीटर, कब्जे से बाहर भूमि क्षेत्रफल 398.04 वर्गमीटर एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 458.94 वर्गमीटर का उल्लेख किया गया है, किन्तु ऑनलाईन नोटशीट के पैरा 28/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल 389.04 वर्गमीटर का अंकन है। अतः राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपर इम्पोज के अनुसार कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुये तथा मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर जो भी न्यूनतम क्षेत्रफल हो पर नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 1354/24 एवं दक्षिण दिशा मे स्थित खसरा संख्या 25/1005 निजी स्वामित्व की भूमि पर सर्वे मानचित्र मे कच्चा रास्ता दर्शाया गया है। उक्त कच्चा रास्ता कुछ भूखण्डों तक जाता है, उक्त रास्ते के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त रास्ते के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र को जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही किया गया है। अतः मौके पर भूमि की जॉच कर उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टूरिज्म पॉलिसी के तहत् एन.ओ.सी प्राप्त की गई है। उक्त एन.ओ.सी के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर नियमानुसार छूट प्रदान की जा सकती है। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल हेतु नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
11. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम मे आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 (गैर आवासीय) वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में बी.पी.सी. (एल.पी) से अनुमोदन पश्चात् प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को खसरा संख्या 22 किस्म गै.मु. रास्ता (निजी स्वामित्व की भूमि) तथा खसरा संख्या 23 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) है ग्रामीण सडक से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक मौके पर 3–4 मीटर चौडाई मे बी.टी. के रूप मे बनी हुई है। जिसकी आर. ओ.डब्ल्यू. मौका अनुसार 10–12 मीटर चौडाई मे उपलब्ध है। प्रस्तुत ले-आउट के उक्त

Signature valid
Digitally signed by Prerna Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

सडक को 18 मीटर दर्शाते हुये प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत भूमि के सामने खसरा नं. 22 व 23 की चौडाई 18 मीटर से अधिक प्राप्त हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि उक्त सडक पर कोई कमिटमेंट नही किया गया है एवं प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ टूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 1354/24 एवं दक्षिण दिशा मे स्थित खसरा संख्या 25/1005 निजी स्वामित्व की भूमि पर सर्वे मानचित्र मे कच्चा रास्ता दर्शाया गया है। उक्त कच्चा रास्ता कुछ भूखण्डों तक जाता है, उक्त रास्ते के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है किन्तु उक्त रास्ते की भूमि निजी खातेदारी में दर्ज है एवं कुछ मकानात तक ही निर्मित है। अतः उक्त सडक को निजी रास्ता माना जाना उचित होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 06 व 08 से 11 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रश्नगत प्रकरण में ले-आउट मानचित्र का राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी शाखा से प्रमाणित होने पर ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
2. प्रश्नगत भूमि के सामने की विद्यमान सड़क का न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर व जहां अधिक हो वहां अधिक रखा जावे। उक्त सडक का अलाईनमेंट विद्यमान सडक के मध्य से न्यूनतम दोनों 9-9 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त सडक हेतु अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग से प्रभावित भूमि का आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. प्रकरण में राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपर इम्पोज के अनुसार कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुये तथा मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर जो भी न्यूनतम क्षेत्रफल हो पर नियमानुसार कार्यवाही की जावे।
5. कब्जे से बाहर की भूमि का कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया जावें।
6. प्रश्नगत भूमि पर पहुच मार्ग 18 मीटर से अधिक होने के क्रम में अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर 9-9 मीटर न्यूनतम सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जावें।
7. प्रश्नगत भूमि पर हो रहे अस्थाई निर्माण को आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर हटाये जाने के पश्चात ही प्रकरण मे नियामनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टूरिज्म पॉलिसी के तहत् एन.ओ.सी प्राप्त की गई है। उक्त एन.ओ.सी के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर नियमानुसार छूट प्रदान की जावे तथा उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड व मानचित्र पर किया जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम मे आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 (गैर आवासीय) वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में प्रकरण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

10. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:–29(394/06.05.2025)</u>

विषय:– प्रभुदयाल पुत्र गणपतलाल द्वारा राजस्व ग्राम–बीलपुर, तहसील–आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 733 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, 734 रकबा 0.2400 हेक्टेयर, 736/932 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 803 रकबा 1.6400 हेक्टेयर, 818/952 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 820/951 रकबा 0.0500 किता–6 रकबा 2.1500 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–13**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.01.2023 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 10.11.2023** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 11.03.2025**	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		प्रभुदयाल पुत्र गणपतलाल, निवासी–एस–1, सुभाष मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम–बीलपुर, तहसील–आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 733 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, 734 रकबा 0. 2400 हेक्टेयर, 736/932 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 803 रकबा 1.6400 हेक्टेयर, 818/952 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 820/951 रकबा 0.0500 किता–6 रकबा 2.1500 हेक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्र. है0	किस्म	–
			733	0.10	बारानी–2	
			734	0.24	बारानी–3	
			736/932	0.05	बारानी–3	
			803	1.64	बारानी–3	
			818/952	0.07	जाव–3	
			820/951	0.50	बारानी–3	
			किता–6	2.15		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्र. है0	किस्म	–
			733	0.10	फार्म हाउस प्रयोज	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

			734	0.24		
			736/932	0.05		
			803	1.64		
			818/951	0.07		
			820/951	0.50		
			किता–6	2.15		

4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–बीलपुर, तहसील–आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 733 रकबा 0.1000 हैक्टेयर, 734 रकबा 0. 2400 हेक्टेयर, 736/932 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 803 रकबा 1.6400 हेक्टेयर, 818/952 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 820/951 रकबा 0.0500 किता–6 रकबा 2.1500 हेक्टेयर भूमि के धारा 90ए दिनांक 10.11.2023 को प्रभुदयाल पुत्र गणपतलाल के पक्ष मे पारित किये गये है।	–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	फार्म हाउस प्रयोजन	–
6	आवेदित उपयोग	फार्म हाउस प्रयोजन	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार में यू–3 एल.आई.जेड. व वाटर बॉडी दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–13 के अनुसार में यू–3 एल. आई.जेड. व वाटर बॉडी दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर चौड़ी जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग सड़क की सर्विस रोड से लगती हुई 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त 12 मीटर सड़क आवेदित भूमि के होकर बीलपुर गाँव को जोड़ती है। उक्त सड़क पर सीसी निर्मित है जिस पर Culvert बनी हुई है। आवेदित भूमि मौके पर रिक्त 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर चौड़ी जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग सड़क की सर्विस रोड से लगती हुई 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त 12 मीटर सड़क आवेदित भूमि के होकर बीलपुर गाँव को जोड़ती है। उक्त सड़क पर सीसी निर्मित है जिस पर Culvert बनी हुई है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन /रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि वाटरबॉडी (नाला) से प्रभावित है	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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 (180/एन)**

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	21500.00
खसरा सुपरईम्पोज उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	20710.17
कब्जे से बाहर स्थित भूमि का क्षेत्रफल	1513.54
18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	2316.28
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	16880.35

पट्टा योग्य भूखण्ड का विवरण	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
पार्ट–ए	7569.18
पार्ट–बी	7153.38
पार्ट–सी	1198.22
पार्ट–डी	959.57
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	16880.35

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण 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।	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।	लागू नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार गैर आवासीय भूखण्डों का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड़ों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाना है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम है। अतः बी.पी.सी.(एल.पी) से अनुमोदन पश्चात् प्रकरण में जविप्रा स्तर पर पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।	–
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u> पत्रावली के पैरा 113/एन पर की गई है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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

1. प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 10.11.2023 को जारी किये गये है। उक्त धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना –2025 तथा जोनल विकास योजना–13 मे भू–उपयोग यू–3 एल.आई.जेड व वाटर बॉडी दर्शित है। प्रकरण मे आवेदित भूमि के पार्ट–ए व पार्ट–बी तथा पार्ट–सी व पार्ट–डी के मध्य खसरा संख्या 743 व 744 किस्म गै.मु.नाला जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त गै.मु. नाले का अलाईन्मेंट मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित नही है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा जोनल विकास योजना पर प्रश्नगत भूमि को अंकित करते हुए मानचित्र पर हस्ताक्षर नही किये गये है एवं उक्त से प्रभावित भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। मास्टर विकास योजना की रिपोर्ट में यदि जी–1 क्षेत्र में राजस्व रिकॉर्ड व मौका स्थिति अनुसार जी–1 क्षेत्र स्थित नही है। उक्त स्थिति में उक्त भाग को जी–2 मानते हुए अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है। जी–2 क्षेत्र में फार्म हाउस भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि में सम्मिलित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित जी–1 क्षेत्र को जी–2 समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण के मध्य से खसरा संख्या 743 व 744 किस्म गै.मु.नाला जविप्रा के नाम स्थित है। प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रहा विद्यमान रास्ता एवं उपरोक्त खसरें के क्रम में प्रश्नगत भूमि को जोन द्वारा पार्ट–ए व पार्ट–बी तथा पार्ट–सी व पार्ट–डी के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 743 व 744 किस्म गै.मु.नाला के दोनों ओर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार न्यूनतम 9 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर विद्यमान 12 मीटर सी.सी. सडक निर्मित है। जिस पर क्लवर्ट बने होने का उल्लेख किया गया है। उक्त 12 मीटर सडक को ले–आउट मानचित्र मे 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक आवेदित भूमि से होते हुये ग्राम बीलपुर को जोडती है तथा उक्त विद्यमान सडक निजी खातेदारी पर निर्मित है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार जोन द्वारा प्रस्तुत अनुसार न्यूनतम 18 मीटर कायम किये जाने के क्रम में प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 04 के क्रम में प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट विद्यमान सडक के अनुसार कायम करते हुए विद्यमान सडक के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गै.मु.नाला एवं विद्यमान सडक गुजर रही है। उक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि चार भागों मे विभाजित हो रही है। यू–2 क्षेत्र में न्यूनतम 3000 वर्गमीटर पर फार्म हाउस अनुज्ञेय किये जाने का उल्लेख है। अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में फार्म हाउस योजना का एकल भूखण्ड 2500 वर्गमीटर होने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण में भाग–सी व डी का क्षेत्रफल दोनों क्षेत्रफल से कम है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा चारों भागों को एक मानते हुए एक ही मानचित्र व लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा पृथक–पृथक भागों का पृथक–पृथक भूखण्ड मानते हुए कोई कार्यवाही नही करेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। भविष्य में यदि आवेदक द्वारा पृथक–पृथक भागों पर पृथक–पृथक लीजडीड चाहा जाता है उक्त स्थिति में प्रकरण में न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति होने पर उपविभाजन हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु पश्चात् ही कार्यवाही की जा सकेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए आदेश मे अंकित भूमि 21500 वर्गमीटर तथा राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपरइम्पोज के पश्चात् 20710.17 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपरइम्पोज के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	अनुसार तथा मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर जो भी न्यूनतम क्षेत्रफल हो पर नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट व ले-आउट मानचित्र मे पार्ट-ए, बी, सी व डी चार भागों का कुल क्षेत्रफल 1513.54 वर्गमीटर कब्जे से बाहर की भूमि होने का उल्लेख किया गया है। अतः कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। कब्जे से बाहर की भूमि धारा 90ए का भाग होने के क्रम में उक्त का कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. जोन द्वारा आवेदित भूमि के आस-पास के कमिटमेंट के संबंध मे कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। अतः आवेदित भूमि के आस-पास यदि कोई कमिटमेंट हो तो उक्त की जॉच कर, सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः-प.3 (77) नविवि /3/2010पार्ट-IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुकी है। उक्त के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार गैर आवासीय भूखण्डों का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड़ों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाना है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम है। अतः बी.पी.सी.(एल.पी) से अनुमोदन पश्चात् प्रकरण में जविप्रा स्तर पर पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है। 12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना -2025 तथा जोनल विकास योजना-13 मे भू-उपयोग यू-3 एल.आई.जेड व वाटर बॉडी दर्शित है। मास्टर प्लान में प्रस्तावित वाटर बॉडी गै.मु.नाले का भाग है, जो कि प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही है। प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के मध्य से गुजर रहा गै.मु.नाले का खसरा एवं विद्यमान सडक के क्रम में भूमि चार भाग में पार्ट-ए, पार्ट-बी, पार्ट-सी व पार्ट-डी में विभाजित हो रही है। उक्त गै.मु.नाले का अलाईन्मेंट मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित नही है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा जोनल विकास योजना पर प्रश्नगत भूमि को अंकित करते हुए मानचित्र पर हस्ताक्षर नही किये गये है एवं उक्त से प्रभावित भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि एच.एफ.एल लेवल से उपर स्थित है तथा डूब क्षेत्र का भाग नही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि पर मौके एवं राजस्व रिकॉर्ड में जी-1 क्षेत्र स्थित नही होने के क्रम में उक्त भाग को जी-2 मानते हुए प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है एवं जी-2 क्षेत्र में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि राजस्व रिकॉर्ड में अंकित नाले के खसरें का उपयोग सडक के रूप में नही लिया जा रहा है एवं मौके पर भूमि समतल है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 1 से 11 को

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

मान्य करते हुये राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार क्षेत्रफल की भूमि जो आवेदक के कब्जे में है पर ही निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावे।
2. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 743 व 744 किस्म गै.मु.नाला के दोनों ओर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार न्यूनतम 9 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावे। उक्त 9 मीटर बफर प्रश्नगत भूमि में सैटबेक के रूप में कायम किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित खसरा नं. 743 व 744 किस्म गै.मु.नाला के उपर कल्वर्ट का निर्माण जविप्रा के अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन होने एवं निर्मित होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रकरण में विद्यमान 12 मीटर सडक निजी भूमि पर होने के क्रम में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार जोन द्वारा प्रस्तुत अनुसार 18 मीटर कायम किये जाने के क्रम में प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावे।
5. बिन्दु सं. 04 के क्रम में प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट विद्यमान सडक के अनुसार कायम करते हुए विद्यमान सडक के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर भूमि आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा चारों भागों को एक मानते हुए एक ही मानचित्र व लीजडीड जारी की जावे। भविष्य में यदि आवेदक द्वारा पृथक–पृथक भागों पर पृथक–पृथक लीजडीड चाहा जाता है उक्त स्थिति में प्रकरण में न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति होने पर ही उपविभाजन हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् ही प्रकरण में विभाजित/पृथक–पृथक भागों का बेचान/लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण में हुए कमिटमेंट की सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रकरण में आवेदित भूमि के कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावे तथा कब्जे से बाहर की भूमि धारा 90ए का भाग होने के क्रम में उक्त का कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त कर लैण्ड बैंक मे सम्मिलित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने के संबंध में आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त कर मानचित्र जारी किया जावे।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

10. प्रश्नगत भूमि पर से प्रस्तावित 18 मीटर सडक के दोनों ओर न्यूनतम 3 मीटर सैटबेक कायम किया जावें एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:—30(394/06.05.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषय:— गोविन्द कृपा इन्फ्रा सोल्यूशंस जरिये पार्टनर श्री मेहुल चौधरी पुत्र श्री राम स्वरूप चौधरी द्वारा ग्राम मोहब्बतपुरा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1223/192 रकबा 0.1100 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल पट्टा, मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन—14</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 08.12.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 18.03.2025
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 27.03.2025</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>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">गोविन्द कृपा इन्फ्रा सोल्यूशंस जरिये पार्टनर श्री मेहुल चौधरी पुत्र श्री राम स्वरूप चौधरी</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मोहब्बतपुरा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1223/192 रकबा 0.1100 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए/बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>1223/192</td><td>0.11</td><td>बारानी—1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.11 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए/बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>1223/192</td><td>0.11</td><td>आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.11 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम मोहब्बतपुरा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 1223/192 रकबा 0.1100 हैक्ट. भूमि के धारा 90—ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103900 दिनांक 18.03.2025 को गोविन्द कृपा इन्फ्रा सोल्यूशंस जरिये पार्टनर श्री मेहुल चौधरी पुत्र श्री राम स्वरूप चौधरी के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	–
11.	आवेदित उपयोग	**आवासीय प्रयोजन**	–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
14.–	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
16.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय एवं कॉमर्शियल (12 मीटर गहराई तक)	–
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं कॉमर्शियल (12 मीटर गहराई तक)	–
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क पर स्थित है।	–
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	–	–
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	–
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर दो लेन में 7.50 मीटर में ग्रेवल निर्मित है।	–
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	नही।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मौके पर रिक्त है।	–
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 52/सी**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	1100.00
	TOTAL AREA	1100.00

32.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
35.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
37.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 20/एन पर की गई है।		
38.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो कि मौके पर दो लेन में 7.5 मीटर में ग्रेवल [illegible] है। आवेदित भूमि [illegible] सामने उक्त सडक में निहित खसरा नं. 1224/192 किस्म आवासीय जविप्रा [illegible] भूमि पर		

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा कमिटमेंट होने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है एवं उक्त खसरें के पश्चात् प्रश्नगत सडक पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन अनुमोदित की जा चुकी है। अतः उक्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में पत्रावली में संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान पर आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना में 24 मीटर सडक के मार्गाधिकार में स्थित होने का उल्लेख किया गया है परन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण, ले-आउट मानचित्र एवं कमिटमेंट मानचित्र में आवेदित भूमि को उक्त सडक से प्रभावित नही दर्शाया गया है। उक्त के अतिरिक्त सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में भी मास्टर प्लान शाखा से कोई टिप्पणी प्राप्त नही की गई है। प्रश्नगत भूमि के आस-पास की योजना वर्ष-2024 की अनुमोदित है एवं उक्त योजना में जोनल विकास योजना की सडक जोनल विकास योजना के अनुसार कायम की गई है। प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट भिन्न अंकित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत सडक के अलाईन्मेंट के संबंध में सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि के समीप स्थित खसरा नं. 1224/192, 1225/192 एवं 194, किस्म आवासीय जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। प्रकरण में उक्त खसरों पर पूर्व कमिटमेंट होने के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि से लगती हुई जविप्रा की अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना से ऑवरलैप होने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना की सीमा की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक के सहारे स्थित 12 मीटर गहराई में सैक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी से प्रभावित है। उक्त सैक्टर व्यावसायिक भाग पर 750 वर्गमीटर से अधिक की भूमि पर एकल आवासीय प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन मान्य फ्रन्टेज चार्जे लेते हुए किया जा सकता है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूमि पर आवासीय फ्लैट्स हेतु मानचित्र चाहा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर प्रचलित भवन विनियम में अंकित सामान्य आवासीय भूखण्ड के अनुसार अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः-

1. **प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार एवं अलाइनमेंट पूर्व अनुमोदित योजना के अनुसार 24 मीटर कायम किया जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि यदि हो तो निःशुल्क**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

सडक हेतु समर्पित करवाई जावें।

2. आवेदित भूमि के समीप स्थित खसरा नं. 1224/192, 1225/192 एवं 194, किस्म आवासीय जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। प्रकरण में उक्त खसरों पर पूर्व कमिटमेंट होने के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना की खसरा सीमा की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर प्रचलित भवन विनियम में अंकित सामान्य आवासीय भूखण्ड के अनुसार अग्र सैटबेक 24 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें।
6. आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः-31(394/06.05.2025)</u>

विषयः- मुहाना गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना सचिवालय नगर के अनुमोदित मानचित्र में अंकित निजी खातेदारी की भूमि ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणीवाला तह. सांगानेर के ख.नं. 55/153 (नवीन ख.नं. 170/55 एवं 171/55) को विलोपित करते हुए मानचित्र संशोधन अनुमोदन बाबत।	जोन-14

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः-</u>

1. आवेदक श्रीमती राजकुमारी एवं श्री विनोद कुमार द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 29.05.2023 को प्रस्तुत कर स्वयं की निजी खातेदारी भूमि ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणीवाला तह. सांगानेर के ख.नं. 55/153 को मुहाना गृ.नि.स.स.लि. की योजना सचिवालय नगर के अनुमोदित मानचित्र में दर्शायें जाने के कारण संशोधन करने हेतु निवेदन किया गया है। (पृ.सं. 518/सी)
2. **90बीः-** राजस्व ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणी वाला एवं ग्राम सीतापुरा तह. सांगानेर कुल किता 104 कुल रकबा 25.83 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की 90-बी प्रकरण संख्या 199/2001/रा.भू.रा.अ. 1956/धारा 90बी दिनांक 15.03.2003 के द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। जिसके अनुसार विवरण निम्नानुसार हैः-

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)
तहसील सांगानेर जिला जयपुर	लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणी वाला	72	0.41	49	0.07
		73	0.43	47/156	0.04
		45	0.21	5	0.37
		77	0.16	6	0.23
		2	[illegible]	66	[illegible]
		3	0.66	67	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		4	0.34	68	0.23
		8	0.04	1	1.17
		10	0.48	7	0.55
		11	0.35	48	0.06
		12	0.02	50	0.03
		13	0.02	54	1.07
		14	0.91	9	0.02
		43	0.60	54/145	0.06
	सीतापुरा	301	0.74	247	0.13
		309	0.11	248	0.09
		310	0.36	249	0.14
		311	0.12	323	0.07
		390	0.25	324	0.47
		391	0.42	325	0.02
		435/517	0.02	326	0.44
		434/518	0.03	329	0.07
		342	0.21	333	0.17
		395	0.24	334	0.27
		396	0.21	336	0.49
		397	0.24	337	0.25
		340	0.18	338	0.37
		392	0.33	399	0.35
		394	0.20	406	0.28
		305/513	0.03	407	0.34
		303	0.03	394/498	0.02
		301/512	0.03	336/459	0.31
		302	0.03	434/519	0.02
		335	0.01	314	0.22
		327/468	0.02	315	0.24
		336/459/499	0.02	316	0.21
		317	0.03	388	0.33
		318	0.06	435	0.36
		322	0.02	436	0.22
		327	0.88	437	0.49
		332	0.17	388/456	0.43
		330/500	0.07	328	0.07
		244	0.49	393	0.03
		312	0.03	292/497	0.02
		339	0.39	315/515	0.01
		306	0.11	304	0.29
		307	0.19	305	0.62
		308	0.21	319	0.42
		313	0.02	320	0.02
		389	0.28	321	0.09
		398	0.44	438	0.62
		434	0.42	435/516	0.03
		कुल किता 104 कुल रकबा 25.83 हैक्टर			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

3. जविप्रा द्वारा मुहाना गृ.नि.स.स.लि. की योजना सचिवालय नगर का अनुमोदन भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) की 144वीं बैठक दिनांक 07.01.2010 किया जाकर योजना मानचित्र अनुमोदन किया गया है तथा राज्य सरकार द्वारा योजना अनुमोदन की स्वीकृति दिनांक 31.05.2010 को प्रदान की गयी। योजना मानचित्र की प्रति पृ. सं. 585/सी पर संलग्न है।

4. **राजस्व शाखा रिपोर्ट** :– राजस्व शाखा की रिपोर्ट पैरा 191/एन अनुसार ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणीवाला के ख.नं. 55/153 की 90बी कार्यवाही पूर्व में सचिवालय नगर योजना के अन्तर्गत निर्णयों में नहीं हुई है एवं पृ.सं. 409/सी पर संलग्न दिनांक 29.03.2003 को बी.पी.सी. के एजेण्डा नोट में भी उक्त खसरा नम्बर का विवरण नहीं है। उक्त ख.नं. की राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अन्तर्गत निजी खातेदार के पक्ष में निर्णय दिनांक 13.02.2023 को हो चुका है अर्थात उक्त ख.नं. को त्रुटिवश सचिवालय नगर योजना में सम्मलित किया गया है। (पृ.सं. 586–594/सी)

5. आवेदक श्री विनोद कुमार ठोलिया एवं श्रीमती राजकुमारी द्वारा ख.नं. 55/153 का राजस्व जमाबन्दी में हिस्सानुसार तकासमा करवाने पर नवीन खसरा नम्बर 170/55 रकबा 0.0424 हैक्ट. भूमि राजकुमारी ठोलिया एवं ख.नं. 171/55 रकबा 0.0176 हैक्ट. भूमि विनोद कुमार ठोलिया के नाम राजस्व रिकॉर्ड थी। जिसकी 90ए हेतु आवेदकों द्वारा पृथक–पृथक आवेदन प्रस्तुत करने पर नियमानुसार राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अन्तर्गत लोक सूचना का प्रकाशन दिनांक 29.01.2023 को करवाते हुए कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर आदेश दिनांक 13.02.2023 को 90–क के आदेश जारी किये गये थे। जिसके उपरान्त नियमानुसार बी.पी.सी. एल. पी. से अनुमोदन उपरान्त उक्त नवीन खसरा नम्बरों पर आवसीय एकल पट्टे जारी किये गये है। (पृ.सं. 586–594/सी एवं पत्रावली संलग्न है।)

6. प्रश्नगत खसरा भूमि पर सचिवालय नगर योजना मानचित्र अनुसार सृजित/दर्शित भूखण्ड संख्या 249 से 255 की लीजडीड जारी की जा चुकी है तथा पैरा 287/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर पृ.सं. 577/सी पर संलग्न मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर कब्जा एवं निर्माण की स्थिति दर्शित है।

7. कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट पैरा 287/एन अनुसार प्रश्नगत योजना के भूखण्ड संख्या 249 से 255 का क्षेत्रफल विवरण निम्नानुसार हैः–

क.सं.	भूखण्ड संख्या	जारी साईट प्लान अनुसार क्षेत्रफल (व.ग.)	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर कब्जे अनुसार भूखण्डों का क्षेत्रफल (व.ग.)	खसरा नम्बर (पुराना ख.नं. 55/153) 170/55 व 171/55 से प्रभावित क्षेत्रफल (व.ग.)
1	2	3	4	5
1	249	233.33	103.53	129.80
2	250	233.33	102.56	130.77
3	251	233.33	102.31	131.02
4	252	233.33	102.31	131.02
5	253	233.33	101.74	131.59
6	254	155.55	67.16	88.39
7	255	161.28	161.28	0
कुल		1483.48	740.89	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

8. प्रकरण में योजना के भूखण्ड संख्या 249 से 255 का जारी साईट प्लान अनुसार कुल क्षेत्रफल 1483.48 व.ग. है (पृ. सं. 428–434/सी) जबकि मौके पर कब्जे अनुसार उक्त भूखण्डों का कुल क्षेत्रफल 740.89 व.ग. ही है तथा सचिवालय नगर योजना से प्रश्नगत निजी खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 170/55 व 171/55 का मौके अनुसार कुल क्षेत्रफल 742.59 व.ग. प्रभावित है, जो वर्तमान में आवेदक के कब्जे में है।

9. प्रकरण में जोन द्वारा भूखण्ड संख्या 249 से 255 के भूखण्डधारियों को उक्त भूखण्डों का मानचित्र में संशोधन के संबंध में पत्र दिनांक 30.09.2023 के द्वारा सूचित किया गया था। जिसके क्रम में भूखण्ड संख्या 249 व 250 के भूखण्डधारीयों द्वारा मानचित्र में संशोधन नहीं करने हेतु आपत्ति प्रस्तुत की गयी। (पृ.सं. 492 व 443–453/सी) जिसके क्रम में प्राप्त आपत्ति का परीक्षण किया गया। मौके पर भूखण्ड संख्या 249 व 250 पर आवासीय भवन निर्मित है तो निजी खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 170/55 व 171/55 की भूमि को छोड़कर निर्मित है तथा योजना सचिवालय नगर का नक्शा अनुमोदन में उक्त खसरे को सम्मिलित नहीं करने के कारण उक्त आपत्ति प्रथम दृष्टया ही निरस्त योग्य है। जिससे आवेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति को कोई औचित्य नहीं है तथा योजना मानचित्र में मानवीय भूल से निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 55/153 का अंकन हुआ है।

10. प्रकरण में जोन द्वारा प्रभावित भूखण्ड संख्या 249 से 255 के भूखण्डधारियों को उक्त भूखण्डों में संशोधन के संबंध में पुनः नोटिस दिनांक 17.01.2025 एवं सुनवाई हेतु अन्तिम नोटिस दिनांक 14.02.2025 प्रेषित किया गया। (पृ.सं. 694–705/सी) जिसके क्रम में भूखण्ड संख्या 255 के भूखण्डधारी द्वारा पत्र दिनांक 24.01.2025 प्रस्तुत कर उक्त भूखण्ड प्रश्नगत भूमि से प्रभावित नहीं होने के संबंध में लिखा गया है। जो पृ.सं. 693/सी पर संलग्न है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट एवं मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 255 प्रश्नगत खसरा भूमि से प्रभावित नहीं है तथा शेष भूखण्डधारियों द्वारा संशोधन के संबंध में पुनः किसी प्रकार की आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है एवं सुनवाई हेतु कोई भी भूखण्डधारी कार्यालय में उपस्थित नहीं हुआ।

11. प्रकरण में समापक, मुहाना गृ.नि.स.स.लि. को अनुमोदित योजना मानचित्र में संशोधन के संबंध में किसी प्रकार की आपत्ति होने पर साक्ष्य/दस्तावेज 7 दिवस में कार्यालय में प्रस्तुत करने हेतु पत्र क्रमांक डी–472 दिनांक 05.03.2025 भिजवाया गया था। (पृ.सं. 706/सी) जिसके क्रम में समापक द्वारा पत्र दिनांक 08.04.2025 के द्वारा योजना मानचित्र एवं प्रभावित भूखण्डों के साईट प्लान में किसी प्रकार का संशोधन नहीं करने हेतु लिखा गया है। पत्र की प्रति संलग्न है।

12. आवेदक श्री विनोद कुमार ठोलिया द्वारा उक्त भूखण्डधारियों द्वारा प्राप्त आपत्तियों के क्रम में दिनांक 07.12.2023 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि योजना की 90बी की कार्यवाही में जो विज्ञप्ति जारी की गई थी (पृ.सं. 682–684/सी) उसमें मेरे खसरा नम्बर 55/153 की भूमि का कोई हवाला नहीं दिया गया था ऐसी स्थिति में मुझे आपत्ति करने का ओचित्य नहीं था तथा जविप्रा द्वारा मेरी भूमि खसरा नम्बर 55/153 की नियमानुसार कार्यवाही करते हुए एकल पट्‌टा जारी किया गया था जिस पर किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। (पृ.सं. 522–524/सी)

13. प्रकरण में पैरा 194/एन पर सहायक अधिवक्ता की रिपोर्ट अनुसार तकनीकी/राजस्व शाखा स्तर पर भूमि के कब्जे/स्वामित्व का निर्धारण कर अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है।

14. जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा योजना सचिवालय नगर के अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

क.सं.	भू–उपयोग	अनुमोदित मानचित्र अनुसार		प्रस्तावित संशोधन उपरान्त क्षेत्रफल गणना	
		क्षेत्रफल (वर्गगज में)	%	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	%
1	आवासीय	173587.30	60.00	172844.71	59.90
2	सड़क	89747.30	31.03	89747.30	31.10
3	सुविधा क्षेत्र	24938.70	8.62	24938.70	08.64
4	नॉट एप्रूव्ड	1038.88	0.35	1038.88	00.3[illegible]
	कुल योजना क्षेत्र	289312.18	100.00	288569.59	[illegible].00

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

15. जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) की 144वीं बैठक दिनांक 07.01.2010 के द्वारा योजना सचिवालय नगर के अनुमोदित मानचित्र में त्रुटिवश अंकित निजी खातेदारी भूमि ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणीवाला तह. सांगानेर के ख.नं. 55/153 (नवीन ख.नं. 170/55, 171/55) को योजना मानचित्र में हटाते हुए संशोधित मानचित्र अनुमोदन के संबंध में निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा की टिप्पणी :-</u>

1. प्रकरण मे जोन द्वारा पूर्व मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित गृह नि.स.स. की योजना सचिवालय नगर की अनुमोदित मानचित्र मे संशोधन के संबंध मे प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण मे ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणीवाला के खसरा नम्बर 170/55 एवं 171/55 योजना की धारा 90ए की कार्यवाही मे सम्मिलित नही है। परन्तु योजना के अनुमोदित मानचित्र मे प्रश्नगत खसरों पर भूखण्ड संख्या 244 से 255 दर्शाये गये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी की जा चुकी है तत्पश्चात् जोन द्वारा वर्ष 2023 मे प्रश्नगत निजी खातेदारी के खसरो की धारा 90ए की कार्यवाही की जाकर बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक मे अनुमोदन प्राप्त किया जाकर दिनांक 03.03.2023 को पट्टे जारी किये जा चुके है।

   उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी-एलपी की बैठक में नही रखा गया है एवं एकल भूखण्डों का भी अनुमोदन 500 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में जोन स्तर पर कार्यवाही की गई है।

   इस प्रकार प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत खसरों की भूमि योजना सचिवालय नगर एवं दिनांक 03.03.2023 को जारी एकल पट्टों का भाग है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रश्नगत खसरो मे योजना के धारा 90बी के आदेशों मे सम्मिलित नही होने के क्रम में योजना मानचित्र मे से उक्त खसरो के विलोपन का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में योजना का अनुमोदन वर्ष-2010 में किया गया है। प्रश्नगत खसरें योजना के किन भूखण्डों पर प्रस्तावित है, को योजना मानचित्र पर सुपरईम्पोज करते हुए पार्ट प्रति जोन से अपेक्षित है। उक्त भूखण्डों पर वर्तमान स्थिति भी अपेक्षित है। संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है, जो कि पूर्व के है। जोन द्वारा मौके पर कितने पट्टे जारी किये गये है एवं प्रकरण में संशोधन की कार्यवाही में जारी पट्टों पर क्यां कार्यवाही की जानी है का भी स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रभावित भूखण्डधारी द्वारा प्रकरण में संशोधन किये जाने पर सहमति प्रदान नही की गई है। जोन द्वारा पूर्व में प्राप्त आपत्ति को भी खारिज कर दिया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन की कार्यवाही पर प्रभावित भूखण्डों को किस प्रकार समायोजन किया जावेगा के संबंध में टिप्पणी एवं अनुशंषा अपेक्षित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में संशोधन शुल्क किस प्रकार से प्राप्त किया जाना है के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी अपेक्षित है।

   प्रश्नगत प्रकरण मे योजना के संशोधन के अंकन से पूर्व प्रकरण मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम मे प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम लक्ष्मीपुरा उर्फ नाटाणीवाला के खसरा नम्बर 170/55 एवं 171/55 की भूमि पूर्व अनुमोदित योजना सचिवालय नगर के धारा 90बी का भाग नही होने के पश्चात् भी अनुमोदित योजना का भाग मानते हुए उक्त भूमि पर भूखण्ड सृजित करते हुए लीजडीड वर्ष-2010 में जारी की गई है। उक्त के पश्चात् उक्त भूमि निजी खातेदारी के खसरा होने तथा

Signature valid
Digitally signed by Premi Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

मौके पर खातेदार का कब्जा होने के दृष्टिगत प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही वर्ष–2023 में करते हुए एकल पट्टे के दो मानचित्र एंवं लीजडीड जारी किये गये है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना सचिवालय नगर में उक्त खसरों से प्रभावित भूखण्डों एवं उक्त भूखण्डों कितनी भूमि प्रभावित हो रही है, के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रभावित भूखण्ड के भूखण्डधारियों से भी सहमति प्रस्तुत नही की गई है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में आपत्ति प्राप्त हुई है, जिस पर भी जोन द्वारा स्पष्ट तथ्य प्रस्तुत नही किये गये है। उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निम्न तथ्यों के क्रम में पुनः परीक्षण करते हुए प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गयाः–

1. पूर्व अनुमोदित योजना सचिवालय नगर में उक्त खसरों से प्रभावित भूखण्डों एवं उक्त भूखण्डों कितनी भूमि प्रभावित हो रही है, के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट।
2. प्रभावित भूखण्ड के भूखण्डधारियों से सहमति।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना सचिवालय नगर में उक्त खसरों से प्रभावित भूखण्डों का किसी अन्य को बेचान के संबंध में सुनिश्चितता करने बाबत् आपत्ति सुझाव आमंत्रित करने हेतु 30 दिवस की विज्ञप्ति का प्रकाशन ।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना सचिवालय नगर में उक्त खसरों से प्रभावित भूखण्डों पर वर्तमान में किसी प्रकार को न्यायिक वाद–विवाद आदि के संबंध में टिप्पणी/रिपोर्ट।

एजेण्डा संख्याः–32(394/06.05.2025)

विषयः– श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम धमेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 513/1, रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 514/1 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 515 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं. 516 रकबा 0.14 हैक्ट कुल किता 04 कुल रकबा 0.51 हैक्ट. पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.12.2022

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 24.03.2023

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम धमेन्द्र सिंह			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 513/1, रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 514/1 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 515 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं. 516 रकबा 0.14 हैक्ट कुल किता 04 कुल रकबा 0.51 हैक्ट.।			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			513/1	0.07	बारानी–1	
			514/1	0.07	बारानी–1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

			515	0.23	चाही–3 जाव–3	
			516	0.14	चाही–3 जाव–3	
			किता 04	कुल रकबा 0.51 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			513/1	0.07	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			514/1	0.07		
			515	0.23		
			516	0.14		
			किता 04	कुल रकबा 0.51 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 513/1, रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 514/1 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा नं. 515 रकबा 0.23 हैक्ट, खसरा नं. 516 रकबा 0.14 हैक्ट कुल किता 04 कुल रकबा 0.51 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 24.03.2023 को श्रीमती नीलम सिंह पत्नी श्री गौतम धमेन्द्र सिंह के पक्ष में पारित की गई है।				–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन				–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन				–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप				–
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 व्यावसायिक दर्शित है।				–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।				–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।				–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की 60 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।					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित 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 मौके पर लाखना से बालावाला ग्रामीण सडक से पहुॅच मार्ग से उपलब्ध है जो मौके पर बीटी निर्मित है 18 मी. का मार्ग अधिकार उपलब्ध हैं। आवेदित भूमि जानल प्लान की प्रस्तावित 60 मी सडक से प्रभावित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नं. 517 किस्म गै.मु.सडक राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार अन्य खातेदारों के नाम दर्ज 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 के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूमि मौके पर निर्माण कार्य आवेदक द्वारा किये गये शपथ पत्र संलग्न 67/सी–68/सी अनुसार नहीं किया जा रहा है। पूर्व में भूखण्ड पर fundation का कार्य Footing Level तक किया गया है। संलग्न गूगल मैप 29/सी एवं पीटी सर्वे 28/सी साथ ही आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में भविष्य में निर्माण शुरू किये जाने पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक छोडते हुए किया जाना बताया गया	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 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 Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 219/सी

Sr.No	PARTICULARS	AREA IN (Sq.MTR.)
1	PLOT AREA	3895.75
2	ZDP 60.00 MTR ROAD AREA	1116.89
3	AREA IN NOT POSSESSION	500.87
	TOTAL AREA	5513.51

पूर्व में बीपीसी–एलपी की 355 वी बैठक मे प्रस्तुत क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

Sr.No	PARTICULARS	AREA IN (Sq.MTR.)
1	PLOT AREA	3897.29
2	ZDP 60.00 MTR ROAD AREA	941.84
3	AREA IN NOT POSSESSION	260.87
	TOTAL AREA	5100.00

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 24/एन पर की गई है।		

33. प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व मे बीपीसी–एलपी की 355वी बैठक दिनांक 11.06.2024 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया है।

समिति का निर्णय–:

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नं 517 किस्म गै.मु.सडक, राजस्व :रिकॉर्ड के अनुसार अन्य खातेदारों के नाम दर्ज है, जिससे आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है उक्त खसरें को सडक हेतु समर्पणनामें के संबंध में जोन एवं आवेदक द्वारा खसरा नं : 517 किस्म गै.मु.सडक निःशुल्क समर्पित करवाया जाना सुसंगत नहीं होना बताया गया है। बैठक में उपस्थित आवेदक कर्ता द्वारा खसर सं. 517 का कोई भूमि धारक नहीं होने के क्रम में प्रश्नगत खसरे पर सहमति/निःशुल्क जाना असंभव है।

उपरोक्त के मद्देनजर समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि यदि खसरा नं. 517 गै.मु. रास्ते की भूमि मौके पर निर्मित है एवं आस–पास के रास्ते के रूप में संचालित है तो उक्त स्थिति में जोन उपायुक्त द्वारा पूर्व में प्रश्नगत भूमि पर किये गये धारा 90ए की कार्यवाही हेतु संबंधित तहसील कार्यलय को खसरा नं. 517 को आम रास्ते के रूप में दर्ज करने हेतु कार्यवाही की जावें। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् की प्रकरण में बीपीसी एलपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें।"

उक्त निर्णय की पालना मे जोन द्वारा खसरा संख्या 517 किस्म गै.मु. सडक को आम रास्ते में जविप्रा के नाम दर्ज करवाया जा चुका है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे क्षेत्रफल विश्लेषण हेतु सी.डी प्राप्त नही हुई है। प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण जोन स्तरीय समिति के रिपोर्ट अनुसार ही रखा गया है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चिता जोन स्तर से किये जाने के पश्चात् की अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

2. प्रकरण में धारा 90ए के अंतर्गत आदेश दिनांक 24.03.2023 को जारी किय गये है। बीपीसी (एलपी) की 297वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में एक वर्ष से अधिक समय व्यतीत होने के कारण सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन कि रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का राजस्व जमाबन्दी अनुसार क्षेत्रफल 5100 व.मी. है जबकि योजना मानचित्र अनुसार आवेदित खसरों का कुल क्षेत्रफल 5513.51 व.मी. प्राप्त हो रहा है। मौके पर आवेदक के कब्जे में आवेदित खसरों का कुल क्षेत्रफल 4917.35 व.मी. है। आवेदित भूमि के राजस्व मानचित्र अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल 5513.51 व.मी. में से 1116. 89 व.मी. भूमि जविप्रा की जोनल प्लान की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है तथा 500.87 व.मी. भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित भूमि क्षेत्रफल 500.87 व.मी. को छोड़ने के पश्चात 5012.64 व.मी. ही शेष रहता है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में सडक से प्रभावित भूमि एवं कब्जे से बाहर की भूमि में भिन्नता प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में सीडी संलग्न नही होने के क्रम में कब्जे से बाहर की भूमि एवं सडक से प्रभावित भूमि की गणना किया जाना संभव नही है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अतिरिक्त भूमि को कब्जे से बाहर की भूमि अंकित की गई है। अतः उक्त कब्जे से बाहर की भूमि जो खसरें में अतिरिक्त भूमि के रूप में स्थित है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. जोन से प्राप्त टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल विकास योजना कि प्रस्तावित 60.मी सडक से प्रभावित है एवं मौके पर लाखना से बालावाला ग्रामीण सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर बीटी निर्मित है एवं 18 मी. का मार्गाधिकार उपलब्ध हैं। उक्त बीटी सडक खसरा संख्या 517 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) मे से गुजर रही है।
5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित कर आवेदक द्वारा सर्मपणनामा प्रस्तुत किया गया है।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन कि रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर 60 मी. सडक एवं सैटबैक क्षेत्र में कॉलम बनाकर अधूरा निर्माण किया गया है। उक्त निर्माण को हटाने हेतु आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में वर्णित निर्माण को हटाए जाने की सुनिश्चतता उपरांत ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं ।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 500.87 वर्ग मी. भूमि कब्जे से बाहर अंकित की गई हैं। अतः जोन द्वारा कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध में जॉच करते हुए उक्त कब्जे से बाहर भूमि को छोडते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में जोन द्वारा प्रस्तुत जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित भूमि लगभग 20 प्रतिशत प्राप्त हो रही है। अतः आवेदक को 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु नियमानुसार छूट दिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05 से 08 को मान्य करते केवल हुये कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चिता जोन स्तर पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रकरण में धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 3. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध में पुनः जॉच करते हुए उक्त कब्जे से बाहर भूमि को छोडते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें तथा उक्त कब्जे से बाहर की भूमि जो खसरें में अतिरिक्त भूमि के रूप में स्थित है, पर कब्जा प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 4. जोनल विकास योजना की 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण मे हो रहे निर्माण के संबंध मे भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावें। 7. प्रश्नगत प्रकरण में 60 मीटर सडक में आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि पर नियमानुसार छूट दी जावें। 8. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 9 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जावें। 9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—33(394/06.05.2025)

विषयः— श्रीमती गीता देवी पत्नी छोटूराम, कृष्ण पुत्र रामकुवार, नानगराम पुत्र बरदा, बद्रीनारायण पुत्र रामकुवार, बाबूलाल पुत्र बरदा, रामफूल पुत्र रामबक्स जरिये मु.आम. श्री धारा सिंह पुत्र श्री सीताराम एवं श्री पंकज कुमार मीणा पुत्र भौरी लाल मीणा द्वारा ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख. नं. 264, 267, 610/265, 611/265, 265/571, 646/259 कुल किता 06 कुल रकबा 1.5383 हैक्ट. आवासीय योजना रियासत प्राईड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—14
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.02.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 29.03.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 03.04.2025	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती गीता देवी पत्नी छोटूराम, कृष्ण पुत्र रामकुवार, नानगराम पुत्र बरदा, बद्रीनारायण पुत्र रामकुवार, बाबूलाल पुत्र बरदा, रामफूल पुत्र रामबक्स जरिये	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

			आम. श्री धारा सिंह पुत्र श्री सीताराम एवं श्री पंकज कुमार मीणा पुत्र भौरी लाल मीणा।			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 264, 267, 610/265, 611/265, 265/571, 646/259 कुल किता 06 कुल रकबा 1.5383 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			264	0.10	बारानी–2	
			267	0.34	बारानी–2	
			610/265	0.6083	बारानी–2	
			611/265	0.0917	बारानी–2	
			265/571	0.09	बारानी–2	
			646/259	0.3083	बारानी–2	
			कुल किता 06 कुल रकबा 1.5383 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			264	0.10	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			267	0.34		
			610/265	0.6083		
			611/265	0.0917		
			265/571	0.09		
			646/259	0.3083		
			कुल किता 06 कुल रकबा 1.5383 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 264, 267, 610/265, 611/265, 265/571, 646/259 कुल किता 06 कुल रकबा 1.5383 हैक्ट. भूमि के धारा 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/104111 दिनांक 29.03.2025 के द्वारा श्रीमती गीता देवी पत्नी छोटूराम, कृष्ण पुत्र रामकुवार, नानगराम पुत्र बरदा, बद्रीनारायण पुत्र रामकुवार, बाबूलाल पुत्र बरदा, रामफूल पुत्र रामबक्स जरिये मु. आम. श्री धारा सिंह पुत्र श्री सीताराम एवं श्री पंकज कुमार मीणा पुत्र भौरी लाल मीणा के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजन			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित		हॉ			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
~~9.~~	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 15 के अनुसार भू–उपयोग ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट (स्पेशल एरिया) दर्शित है तथा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की डी.पी. सी.आर–2025 के वॉल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना हार्मोनी रेजिडेन्सी की 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर वर्तमान में 5.50 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सहित 12 मीटर उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
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 (84/सी)**

Sr. No.	**LAND USED**	**AREA IN (SQ. MTR.)**	**(%)**
1.	RESIDENTIAL	9120.35	60.95
2.	INFORMAL COMM.	302.28	02.02
TOTAL (1 + 2)		**9422.63**	**62.97**
3.	PARK	748.33	05.00
4.	MOBILE TOWER	20.04	00.13
5.	S.W.M.	50.04	00.33
6.	ROAD	4723.44	31.57
TOTAL (3 TO 6)		**5541.85**	**37.03**
TOTAL SCHEME AREA		**14964.48**	**100.00**
AREA SHORT IN KHASRA MAP		**418.52 SQ.MT.**	
TOTA AREA		**15383.00 SQ. MT. (1.5383 HECT.)**	

27.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	समतुल्यत 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 103796भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	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 [illegible]:** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना हार्मो[illegible]जिडेन्सी की		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर वर्तमान में 5.50 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सहित 12 मीटर उपलब्ध है। उक्त पहुंच मार्ग के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के तकनीकी मापदण्डों के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. योजना मे प्रस्तावित पार्क की भूमि को अनियमित आकार मे प्रस्तावित किया गया है। उक्त पार्क की भूमि को योजना मे नियमित आकर मे रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त हेतु प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड व ठोस कचरा प्रबंधन एव मोबाईल टावर को पार्क की भूमि के एक ओर अथवा पूर्व अनुमोदित योजना के साथ प्रस्तावित भूखण्ड सं. 01 से 04 पर प्रस्तावित करते हुए पार्क की भूमि को नियमित आकार में किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. 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 पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना हार्मोनी रेजीडेन्सी की 12 मीटर सडक से पहुंच प्राप्त हो रही है। उक्त सडक के टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तकनीकी मापदण्डों के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावे।**
2. **योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड व ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टॉवर को पार्क की भूमि के एक ओर पूर्व दिशा मे प्रस्तावित करते हुये पार्क की भूमि को नियमित आकार मे प्रस्तावित किया जावें।**
3. **प्रकरण मे प्रस्तुत योजना मानचित्र भूखण्डो पर सैटबेक भवन विनियम 2020 के अनुसार दर्शाते हुयें योजना मानचित्र जारी किया जावे।**
4. **योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–34(394/06.05.2025)</u>

विषयः– सरस्वती मेमोरियल ट्रस्ट जरिये चैयरमेन डॉ. रतन तिवाडी पुत्र स्व. श्री देवी सहाय तिवाडी द्वारा ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 3080/2, 3080/1, 3083 कुल किता 03 कुल रकबा 1.80 हैक्ट. भूमि का संस्थानिक प्रयोजन हेतु एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 20.06.2013, 19.03.2013
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 20.01.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		सरस्वती मेमोरियल ट्रस्ट जरिये चैयरमेन डॉ. रतन तिवाडी पुत्र स्व. श्री देवी सहाय तिवाडी			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 3080/2, 3080/1, 3083 कुल किता 03 कुल रकबा 1.80 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			3080/2	0.77	बारानी–ए	
			3080/1	0.98	बारानी–ए	
			3083	0.05	जाव–3 चाही–3	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.80 हैक्ट.		
		90ए/बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			3080/2	0.77	बारानी–ए	
			3080/1	0.98	गै.मु.	
			3083	0.05	गै.मु.	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.80 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 3080/2 रकबा 0.77 हैक्ट. की संस्थानिक प्रयोजनार्थ 90ए मामला सं. 119/2013 दिनांक 20.06.2013 एवं ख.नं. 3080/1, 3083, 3165/1 कुल किता 03 कुल रकबा 1.06 हैक्ट. की संस्थानिक प्रयोजनार्थ 90ए मामला सं. 93/2013 दिनांक 19.03.2013 से खातेदार श्री भरत लाल नायक पुत्र श्री लड्डू लाल नायक के पक्ष में पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		संस्थानिक प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		संस्थानिक प्रयोजन			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी		हॉ			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

	में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक एवं सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना पब्लिक सेमी पब्लिक एवं सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर व 30 मीटर से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	1294.65 व.मी.	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR वाल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की ईनर 30 मीटर सड़क से पहुँच 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।	आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व का गै.मु. राजस्व रास्ता ख.नं. 3085 स्थित है। उक्त सड़क निर्मित होकर रिंग रोड से गोनेर को जोड़ती है तथा आवेदित भूमि के सामने स्थित राजस्व सड़क ख.नं. 3166/1 राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी में दर्ज है। उक्त राजस्व सड़क आवेदित भूमि के लगते हुए जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर व 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। उक्त राजस्व रास्ते को मार्गाधिकार नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 की पालना	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

		18 मीटर रखे जाने के संबंध में निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता मौका रिपोर्ट आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
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 (224/सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	16705.35
2.	ZDP ROAD 60 MTR	267.44
3.	ZDP ROAD 30 MTR	338.77
4.	AREA IN EXISTING RING ROAD 30 MTR ROAD	688.44
	NET PLOT AREA	18000.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार।	–
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।	नहीं।	–
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> ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या 60/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रकरण मे धारा–90ए के आदेश दिनांक 20.06.2013 एवं 19.[illegible].2013 को जारी किये गये है। उक्त धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने [illegible] की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा सार्वज[illegible] विज्ञप्ति का		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	प्रकाशन दिनांक 18.01.2025 को किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सार्वजनिक विज्ञप्ति पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण मे आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 3082/2 की धारा 90ए की कार्यवाही भरत लाल यादव के पक्ष मे दिनांक 20.06.2013 को की गई थी। श्री भरत लाल यादव द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 22.02.2017 के माध्यम से उक्त सम्पूर्ण भूमि का बेचान आवेदक सरस्वती मेमोरियल ट्रस्ट को कर दिया गया। आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 3080/1, 3083, 3165/1 कुल क्षेत्रफल 0.98 हैक्टे. की कार्यवाही भरत लाल यादव के पक्ष मे दिनांक 19.03.2013 को की गई। उक्त 90ए की गई भूमि मे से ख. नं. 3080/1 रकबा 0.98 हैक्ट., ख.नं. 3083 रकबा 0.05 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 1.03 हैक्ट. भूमि में से 1730.93 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री पवन कुमार जैन पुत्र स्व. श्री रिखब चन्द जैन को बेचान किया गया है एवं क्षेत्रफल 1461.34 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री सचिन तिवारी पुत्र श्री विष्णुदत्त शर्मा को एवं क्षेत्रफल 1730.70 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री अनिल गोयल पुत्र स्व. श्री मंगतूराम गोयल को एवं क्षेत्रफल 1407.26 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री अनिल कुमार तिवाडी पुत्र श्री चन्द्रषेखर शर्मा को एवं क्षेत्रफल 1276.36 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री अशोक शर्मा पुत्र श्री बाबूलाल शर्मा को एवं क्षेत्रफल 1404.54 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री सुमित अग्रवाल पुत्र श्री रमाकांत अग्रवाल को एवं क्षेत्रफल 1271.99 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2013 से श्री राजेष खण्डेलवाल पुत्र श्री कैलाष चन्द खण्डेलवाल के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 74–156/सी) ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 3080/1 रकबा 0.98 हैक्ट., ख.नं. 3083 रकबा 0.05 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 1.03 हैक्ट. भूमि के क्रेताओं द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2021 के द्वारा श्री अनिल कुमार गोयल द्वारा क्षेत्रफल 1730.70 व.मी. में से 1290.70 व.मी. का, श्री सुमित अग्रवाल द्वारा क्षेत्रफल 1404.54 व.मी. में से 1335.54 व.मी. का, श्री अनिल कुमार तिवाडी द्वारा क्षेत्रफल 1407.26 व.मी. में से 1001.26 व.मी. का, श्री अशोक शर्मा द्वारा क्षेत्रफल 1276.36 व.मी. में से 974.36 व.मी. का, श्री राजेष खण्डेलवाल द्वारा क्षेत्रफल 1271.99 व.मी. में से 1009.99 व.मी. का, श्री सचिन तिवारी द्वारा क्षेत्रफल 1461. 34 व.मी. में से 1110.34 व.मी. का एवं श्री पवन कुमार जैन द्वारा क्षेत्रफल 1730.93 व.मी. में से 1226.93 व.मी. अर्थात कुल क्षेत्रफल 7949.12 व.मी. का बेचान सरस्वती ममोरियल ट्रस्ट जरिये चौयरमेन डॉ. रतन तिवाडी पुत्र स्व. श्री देवी सहाय तिवाडी के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 174–189/सी) क्रेताओं द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2021 के द्वारा श्री अनिल कुमार गोयल द्वारा क्षेत्रफल 1730.70 व.मी. में से 440.00 व.मी. का, श्री सुमित अग्रवाल द्वारा क्षेत्रफल 1404.54 व.मी. में से 69.00 व.मी. का, श्री अनिल कुमार तिवाडी द्वारा क्षेत्रफल 1407.26 व.मी. में से 406.00 व.मी. का, श्री अशोक शर्मा द्वारा क्षेत्रफल 1276.36 व.मी. में से 302.00 व.मी. का, श्री राजेष खण्डेलवाल द्वारा क्षेत्रफल 1271.99 व.मी. में से 262.00 व.मी. का, श्री सचिन तिवारी द्वारा क्षेत्रफल 1461.34 व.मी. में से 351.00 व.मी. का एवं श्री पवन कुमार जैन द्वारा क्षेत्रफल 1730.93 व.मी. में से 504.00 व.मी. अर्थात कुल क्षेत्रफल 2334.00 व.मी. का बेचान डॉ. रतन तिवाडी पुत्र स्व. श्री देवी सहाय तिवाडी के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 157–173/सी) डॉ रतन तिवाडी द्वारा कम भूमि क्षेत्रफल 2234.00 व.मी. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 06.09. 2024 से सरस्वती ममोरियल ट्रस्टी श्रीमती नीरू तिवाडी पत्नी श्री रतन तिवाडी के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 192–204/सी) श्री भरतलाल नायक द्वारा मामला संख्या 119/2013 के द्वारा 90शुदा भूमि ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 3080/2 रकबा 0.77 हैक्ट. का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 22.02.2017 से सरस्वती मेमोरियल ट्रस्ट चेयरमैन डॉ. रतन तिवाडी पुत्र स्व. श्री देवीसहाय तिवाडी के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 63–73/सी) आवेदक सरस्वती मेमोरियल ट्रस्ट द्वारा ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 3080/2 रकबा 0.77 हैक्ट. सम्पूर्ण एवं ख.नं. 3080/1, 3083 कुल किता 02 कुल रकबा 1.03 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 1.80 हैक्ट. भूमि का संस्थानिक प्रयोजन हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण में दिनांक 19.03.2013 को जारी धारा 90ए के आदेशों में सम्मिलित खसरा नं. 3165/1 को छोडते हुए धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल का एक भाग की भूमि पर ले–आउट अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों में सम्मिलित भूमि पर एकल प[illegible] हेतु आवेदन

Signature valid
Digitally signed by P[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.1[illegible] [illegible]9:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

किया गया है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुसार पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के एक आदेश की भूमि को एक से अधिक व्यक्तियों को उपविभाजित कर बेचान किये जाने तथा क्रय की गई भूमि का पुनः क्रेता द्वारा अन्य को बेचान किये जाने एवं उक्त सभी भूमि का सरस्वती मेमोरियल द्वारा क्रय किये जाने पर दो बार उपविभाजन शुल्क तथा एक बार पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत जोनल विकास योजना की पार्ट प्रति पर प्रश्नगत भूमि की सीमा जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र से मेल नही करती है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में भी स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की पार्ट प्रति पर प्रश्नगत भूमि की स्पष्ट सीमा अंकित करते हुए सडक से प्रभावित भूमि की रिपोर्ट प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूमि रिंग रोड पर स्थित है। उक्त के अनुसार प्रश्नगत भूमि का 10 मीटर भाग रिंग रोड की बाहरी 30 मीटर सडक का भाग है, उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं पीटी सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित 30 मीटर सडक के जोनल विकास योजना में दर्शित अलाईन्मेंट एवं मौके पर विद्यमान बीटी सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है। अतः उक्त भूमि के संबंध में भी जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व का गै.मु.राजस्व रास्ता ख.नं. 3085 स्थित है। उक्त खसरें पर सड़क निर्मित होकर रिंग रोड से गोनेर को जोड़ती है तथा आवेदित भूमि के सामने स्थित राजस्व सड़क ख.नं. 3166/1 किस्म गै.मु.रास्ता राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी में दर्ज है। प्रश्नगत सडक आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं उत्तर दिशा की ओर जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक में निहित होती है। उक्त दोनों भागों के मध्य खसरानं. 3166/1 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। प्रकरण में खसरा नं. 3166/1 के भाग में प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक एवं 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक की 30 मीटर गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। अतः प्रकरण मे फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास विभाग दिनांक 22.06.2017 के बिन्दु संख्या 02 मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

    "संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नही होगी। संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि, भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब–स्टेशन, ऑवरहेड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी।"

    उक्त आदेश की पालना में उपरोक्त प्रावधान अनुसार आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त शर्ते का अंकन जारी होने वाली लीजडीड मे भी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स 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 दो पृथक–पृथक धारा 90ए की 1.83 हैक्ट़ भूमि को सम्मिलित करते हुए एवं उक्त भूमि मे से खसरा नं. 3165/1 की 0.03 हैक्ट़ भूमि को छोडते हुए शेष 1.80 हैक्ट. भूमि का संस्थानिक प्रयोजन हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सम्पूर्ण धारा 90ए की भूमि को ले–आउट अनुमोदन हेतु प्रस्तुत नहीं किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

गया है, जो कि नियमानुसार नही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि का संस्थागत प्रयोजन के अंतर्गत क्या उपयोग लिया जाना है, का भी उल्लेख नही किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि रिंग रोड परियोजना के अंतिम छोर पर प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त 30 मीटर सडक का 20 मीटर भाग ही जविप्रा द्वारा अवाप्त किया गया है, शेष 10 मीटर भाग आवेदक की भूमि से छोडा जाना प्रस्तावित है किन्तु जोन द्वारा उक्त 10 मीटर भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03 05, 06, 08 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ संस्थागत एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे 90ए आदेशों मे सम्मिलित सम्पूर्ण खसरों का प्रस्ताव प्राप्त करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में दो पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों में सम्मिलित भूमि पर एकल पट्टा प्रस्तावित किये जाने के क्रम मे नविवि के आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि रिंड रोड परियोजना के अंतिम पर प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित होने के क्रम में उक्त 30 मीटर सडक का 10 मीटर भूमि के संबंध में जोन द्वारा पुनः परीक्षण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में संस्थागत के अंतर्गत क्यां भू–उपयोग प्रस्तावित किया जाना है, के संबंध में आवेदक से सूचना प्राप्त कर उक्त उपयोग का न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की पार्ट प्रति पर आवेदित भूमि की स्पष्ट सीमा अंकित करते हुये प्राप्त की जावें तथा सडक से प्रभावित भूमि के संबंध मे मास्टर प्लान शाखा से जॉच करने के उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. आवेदित भूमि के पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं उत्तर दिशा की ओर जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक में निहित ख.नं. 3166/1 किस्म गै.मु.रास्ता के भाग में प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखा जावे। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं पीटी सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित 30 मीटर सडक के जोनल विकास योजना में दर्शित अलाईन्मेंट एवं मौके पर विद्यमान बीटी सडक के अलाईन्मेंट में दर्शित भिन्नता के संबंध मे जॉच कर अग्रिम कार्यवाही की जावे।
8. प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक एवं 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फन्टेज चार्जेज लिया जावें।
10. प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार संस्थागत प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने के संबंध में आवेदक से

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

शपथ पत्र प्राप्त कर मानचित्र जारी किया जावे। 11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें। 13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:–35(394/06.05.2025)

विषय:– रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री राकेश कुमार सैनी द्वारा ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 252/109 रकबा 2.7569 हैक्ट.भूमि पर व्यावसायिक योजना (SOUTHERN SQUARE) का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 03.03.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 28.03.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 07.04.2025**	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री राकेश कुमार सैनी			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 252/109 रकबा 2.7569 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			252/109	2.7569	बारानी–2	
			कुल किता 01 कुल रकबा 2.7569 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			252/109	2.7569	गै.मु. वाणिज्यक	
			कुल किता 01 कुल रकबा 2.7569 हैक्ट.			
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 252/109 रकबा 1.2.7569 हैक्ट. भूमि के धारा 90ए आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/104119 दिनांक 28.03.2025 के द्वारा रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री राकेश कुमार सैनी के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्य प्रयोजन			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

11.	आवेदित उपयोग	वाणिज्य प्रयोजन	—
12.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी मे वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
13.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	प्लाटेड ले—आउट	—
~~14.~~	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			
15.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार 30 मी प्लांटेशन कॉरीडोर व ग्रामीण दर्शित है।	—
16.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग यू—2 एल. आई.जेड. दर्शित है।	—
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना 15 के अनुसार भू—उपयोग ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट (स्पेशल एरिया) दर्शित है तथा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग कॉमर्शियल (सड़क की चौडाई का 1.5 गुना गहराई तक) तथा आवासीय दर्शित है एवं 90 मीटर की सडक व 30 मीटर प्लान्टेशन कोरिडोर के मार्गाधिकार पर स्थित है।	—
18.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	90 मीटर	
19.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान लैंड यूज प्लान की 90 मी. सडक से भूमि प्रभावित है।	—
20.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	3904.73 व.मी.	—
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना—2025 की डी.पी.सी.आर—2025 के वॉल्यूम—4 के अनुसार अनुज्ञेय है	—
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य टोंक रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर से अधिक उपलब्ध है।	—
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	—	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ट अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (81/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	COMMERCIAL	13546.56	52.31	
2.	INFORMAL COMM.	108.00	2.00	
	PARKING	409.94		
TOTAL (1 + 2)		14064.50	54.31	
3.	PLANTATION & PARK	1485.27	05.74	
4.	PUBLIC UTILITY	311.79	01.20	16.28
5.	ZDP ROAD	3904.73	15.08	
6.	PARKING	862.46	03.33	
7.	PU (TOILET)	10.03	00.04	
8.	S.W.M	50.04	00.19	
9.	MOBILE TOWER	20.04	00.08	
10.	ROAD	5187.70	20.03	
TOTAL (3 TO 10)		11832.06	45.69	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	TOTAL SCHEME AREA	25896.56	100.00
	AREA SHORT IN KHASRA MAP	1672.44 Sq. MT.	
	TOTA AREA	27569.00 SQ. MT. (2.7569 HECT.)	
32.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	व्यावसायिक योजना है। अतः लागू नही है।	–
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
35.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
37.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–**</u> पत्रावली के पैरा 32/एन पर की गई है।		
38.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> 1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र एवं पत्रावली में संलग्न सीडी में दर्शित मानचित्र में भिन्नता है। अतः उक्त भिन्ता के कारण योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच किया जाना संभव नही है। जोन द्वारा उक्त क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य टोंक रोड से पहुॅच उपलब्ध है, जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर से अधिक उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। जिसकी चौड़ाई 90 मीटर है, शिवदासपुरा स्पेशल एरिया अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 90 मीटर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी एवं उसके पश्चात् सड़क चौड़ाई का 1.5 गुणा गहराई तक व्यावसायिक भू–उपयोग तथा शेष भूगि का भू–उपयोग आवासीय रखा गया है। बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक 22.08.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा 90 मीटर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी मे दो पार्क कुल क्षेत्रफल 1485.26 जो कि योजना का 5.72 प्रतिशत है तत्पश्चात् सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना गहराई तक व्यावसायिक भू–उपयोग में व्यावसायिक भूखण्ड, फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड, पब्लिक यूटीलिटी एवं पार्किंग प्रस्तावित की गयी है। 3. जोन से प्राप्त ले–आउट मानचित्र में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड 2 प्रतिशत अंकित करते हुये प्रस्तुत किया गया है, परन्तु पत्रावली मे संलग्न सी.डी. से जॉच किये जाने पर प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड 01.22 प्रतिशत ही प्राप्त होता है। अतः टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार फुटकर व्यावसायिक को न्युनतम 2 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में पार्किंग हेतु 862.46 वर्गमीटर भूमि प्रतावित की गयी हैं। नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार व्यावसायिक योजनाओ में 500 वर्गमीटर से कम के व्यावसायिक भूखण्डो के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत कॉमन पार्किंग हेतु रखा जाना आवश्यक है। अतः प्रस्तुत योजना में सभी व्यावसायिक भूखण्ड 500 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के होने के कारण नियमानुसार उक्त व्यावसायिक भूखण्डो के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत [illegible] रखी		

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	जाना प्रस्तावित हैं।
	5. प्रश्नगत प्रकरण मे नविवि के आदेश दिनांक 29.09.2021 अनुसार सुविधा क्षेत्र मे छूट चाही गई है। उल्लेखनीय है की उक्त आदेश अनुसार एच.टी लाईन व गैस लाईन गुजरने की स्थिति मे ही छूट दिए जाने का प्रावधान है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में 355वीं बैठक में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार 10 हैक्ट़ तक की योजनाओं में न्यूनतम 3 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।
	6. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के दस्तावेंजों में आवेदित भूमि विद्युत लाईन से प्रभावित नही है किन्तु पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि में से इलेक्ट्रीक सर्विस लाईन गुजर रही है। अतः आवेदित भूमि इलेक्ट्रीक सर्विस लाईन से प्रभावित है अथवा नही की सुनिश्चितता कर उक्त इलेक्ट्रीक सर्विस लाईन को आवेदित भूमि से हटाने के पश्चात ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है
	7. जोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए आदेश मे अंकित भूमि 27569 वर्गमीटर तथा राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपरइम्पोज में 1672.44 वर्गमीटर क्षेत्रफल कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। अतः राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपर इम्पोज के अनुसार तथा मौके पर भूमि की उपलब्धता के आधार पर जॉच कर जो भी न्यूनतम क्षेत्रफल हो पर नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	8. जोन से प्राप्त ले–आउट मानचित्र में योजना मे प्रवेश हेतु 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत भूमि टोंक से जयपुर को जाने वाली राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। उक्त सडक पर टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार न्यनूतम 15 से 18 मी. सडक से ही पहुँच उपलब्ध करवाई जा सकती है। अतः उक्त 12 मीटर सडक को 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	9. प्रश्नगत योजना में 90 मीटर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा योजना को उक्त वृक्षारोपण पट्टी में से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, शेष भाग को पार्क के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भाग का केवल 30 प्रतिशत भाग ही सडक पार्किंग आदि उपयोग में ली जा सकती है। उक्त सडक के पश्चात् प्रस्तावित पार्क का कुल 30 प्रतिशत भाग सडक को जोडते हुए ही खुले पार्क के रूप में प्रस्तावित किया जा सकता है शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है।
	10. प्रश्नगत योजना में 90 मीटर सडक पर दो भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल क्रमशः 2094.91 व.मी. एवं 2018.36 व.मी. प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूखण्डो का प्रयोजन मानचित्र मे अंकित नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन कोरीडोर में प्रस्तावित भूमि को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जावें एवं उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड व मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।
	11. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना के लगते हुए ग्राम झुझारपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 250/109 रकबा 1.5377 हैक्ट. पर आवासीय योजना साउर्थन विस्टा का बी. पी.सी. एल.पी. की 392वीं बैठक दिनांक 08.04.2025 के एजेण्डा संख्या 20 पर अनुमोदन किया गया है। उक्त योजना में प्रस्तावित भूमि के लगते हुए 9 मीटर सड़क को सम्मिलित करते हुए योजना मानचित्र में 3 मीटर दर्शाते हुए 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान में उक्त मानचित्र जारी नही है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना में उक्त का अंकन करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
	12. प्रश्नगत योजना में व्यावसायिक भूखण्ड सं. 61 का अल्प आंशिक भाग आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है एवं उक्त के अतिरिक्त योजना में प्रस्तावित पार्किंग, सुविधा क्षेत्र भी आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	13. आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 3904.73 वर्गमीटर भूमि होने का उल्लेख है, किन्तु जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से जोन द्वारा रिपोर्ट प्राप्त कर उक्त भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क सडक हेतु समर्पित किया जाना प्रस्तावित है।
	14. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक को बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा जारी ओ.नोट के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	अनुसार प्रस्तुत नही किया गया है। उक्त की सुनिश्चितता करते हुए ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 15. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

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, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 13 व 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ व्यावसायिक योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता करने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रकरण मे प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र में टोंक से जयपुर को जाने वाली राष्ट्रीय राजमार्ग से योजना मे प्रवेश हेतु टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार 12 मीटर सडक को 18 मीटर प्रस्तावित की जावे।
3. प्रश्नगत प्रकरण में 2 प्रतिशत भूमि फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित की जावें।
4. प्रश्नगत योजना में 500 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि कॉमन पार्किंग हेतु आरक्षित रखी जावें।
5. प्रश्नगत योजना में न्यूनतम 3 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र (जन सुविधा) हेतु आरक्षित रखी जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि में से इलेक्ट्रीक सर्विस लाईन गुजर रही है। अतः इलेक्ट्रीक सर्विस लाईन को आवेदित भूमि से हटाने के पश्चात ही लीजडीड जारी की जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जावें।
7. आवेदित भूमि से लगते हुये आवासीय योजना साउर्थन विस्टा की प्रस्तावित 9 मीटर सडक को सम्मिलित करते हुये प्रश्नगत योजना में मानचित्र में 3 मीटर दर्शाते हुए 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक का अंकन आवासीय योजना साउर्थन विस्टा के जारी किये जाने वाले मानचित्र पर अंकन किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपर इम्पोज के अनुसार कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुये तथा धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल की भूमि जो मौके पर उपलब्ध है, पर ही नियमानुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत योजना में 90 मीटर सड़क मार्गाधिकार के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी प्रस्तावित है। उक्त भाग का केवल 30 प्रतिशत भाग ही सडक पार्किंग आदि उपयोग ली जावे तथा शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावे। उक्त भाग में प्रस्तावित पार्क को सघन वृक्षारोपण के रूप में प्रस्तावित किया जावें।
10. प्रश्नगत योजना में 90 मीटर सडक पर प्रस्तावित दोनो व्यावसायिक भूखण्ड पर 30 मीटर प्लानटेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि को अग्र सैटबेक के रूप में कायम किया जावे। उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।

11. प्रश्नगत योजना मानचित्र मे सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच मास्टर प्लान शाखा से करवाये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
12. प्रकरण मे प्रस्तुत योजना मानचित्र भूखण्डो पर सैटबेक भवन विनियम 2020 के अनुसार दर्शाते हुयें योजना मानचित्र जारी किया जावे।
13. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
15. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
16. 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।
17. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–36(394/06.05.2025)</u>

<table>
<tr><td colspan="5">विषयः– मैसर्स THE PURPLE ल जरिये पार्टनर श्री सद्दीक माहम्मद एवं श्री अलसम खान द्वारा ग्राम चंदलाई तह. चाकसू कुल रकबा 5.69 हैक्ट. भूमि पर रिसोर्ट पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ एकल पटट्ा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 24.04.2023
धारा 90ए आदेश की दिनांकः–08.08.2023
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 24.01.2025</td></tr>
<tr><td colspan="6">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="2">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="2">मैसर्स THE PURPLE व जरिये पार्टनर श्री सद्दीक मोहम्मद एवं श्री अलसम खान</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="2">ग्राम ग्राम चंदलाई तह. चाकसू के खं. नं 1244/6720, 1244/6721, 1245, 1246, 1247 ,1248, 1249/6718, 1249/6719, 1250, 1251, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397/6722, 1399, 1400, कुल किता 17 कुल रकबा 5.69 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>जमाबंदी अनुसार</td><td>90ए से</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हे. | किस्म</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	किस्म एवं क्षेत्रफल	पूर्व	**1244/6720**	0.24	चाही–3	
			1244/6721	0.26	चाही–3	
			1245	0.30	चाही–3	
			1246	0.84	चाही–3	
			1247	0.67	चाही–3	
			1248	0.30	चाही–3	
			1249/6718	0.09	चाही–3	
			1249/6719	0.21	चाही–3	
			1250	0.33	चाही–3	
			1251	0.19	चाही–3	
			1393	0.34	चाही–3	
			1394	0.06	चाही–3	
			1395	0.22	चाही–3	
			1396	0.45	चाही–3	
			1397/6722	0.16	चाही–3	
			1399	0.55	चाही–3	
			1400	0.48	चाही–3	
			कुल किता 17	कुल रकबा 5.69 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			1244/6720	0.24	पर्यटन इकाई	
			1244/6721	0.26		
			1245	0.30		
			1246	0.84		
			1247	0.67		
			1248	0.30		
			1249/6718	0.09		
			1249/6719	0.21		
			1250	0.33		
			1251	0.19		
			1393	0.34		
			1394	0.06		
			1395	0.22		
			1396	0.45		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15227516

			1397/6722	0.16		
			1399	0.55		
			1400	0.48		
			कुल किता 17	कुल रकबा 5.69 हैक्ट.		

4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम चंदलाई तह. चाकसू से खं नं. खं. नं 1244/6720, 1244/6721, 1245, 1246, 1247 ,1248, 1249/6718, 1249/6719, 1250, 1251, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397/6722, 1399, 1400, कुल किता 17 कुल रकबा 5.69 हैक्ट. का 90/ए पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/102538 सी दिनांक 08.08.2023 **मैसर्स** THE PURPLE के पक्ष मे पारित किये गये।	–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट पर्यटन इकाई प्रयोजन	–
6	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट पर्यटन इकाई प्रयोजन	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग वाटर बॉडी दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–15 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग वाटर बॉडी एवं आंशिक भाग आवासीय दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के मार्गाधिकार में स्थित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से 611.10 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

	की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की 30 मीटर प्रस्तावित सडक पर स्थित हे जिसको मौके पर 40 फीट से अधिक का मार्गाधिकार 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।	नहीं।	—
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 द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं चैकलिस्ट अनुसार मौके पर रिसोर्ट बना हुआ है। जिसमें आंशिक भाग में स्थाई एवं अस्थाई स्ट्रेकचर निर्माण एचवं वाटर पुल बना हुआ है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी सर्वे अनुसार	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी—2010**	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

26	पृष्ठ संख्या 143/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1	PLOT AREA	56288.90
2	30 MTR ZONAL ROAD AREA	611.10
	TOTAL AREA	56900.00

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि ली जानी 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।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 86/एन पर की गई है।		

33 **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में पत्रावली मे सलंग्न सी.डी मे दर्शित मानचित्र व क्षेत्रफल विश्लेषण एवं जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र व एजेण्डा में दर्शित क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता है। अतः जोन द्वारा उक्त की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र (पृ.सं. 95/सी) प्रमाणित नही किया गया है। अतः उक्त मानचित्र को प्रमाणित करते हुए खसरो की सीमाओ की सुनिश्चित्ता जोन स्तर से किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि के संबंध में आपत्ति प्राप्त हुयी थी, जिसके क्रम में आपत्तिकर्ता को दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु कार्यालय द्वारा नोटिस क्रमांक डी–304 दिनांक 13.02.2025 के द्वारा सूचित किया गया। (पृ.सं. 146/सी) आपत्तिकर्ता द्वारा कार्यालय में उपस्थित होकर दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने एवं आपत्तिकर्ता द्वारा आपत्ति में वर्णित वाद/स्थगन आदेश से आवेदित भूमि के खसरा प्रभावित नहीं होने से जोन स्तरीय बैठक दिनांक 08.04.2025 को आपत्ति को खारिज करने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त सभी आपत्ति को निस्तारण करने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.08.2023 को जारी किये गए है। अतः प्रकरण में 90ए आदेश को क वर्ष से अधिक अवधि व्यतीत होने के कारण प्रकरण में पुनः लोकसूचना जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार वाटर बॉडी एवं जोनल विकास योजना 15 के अनुसार वॉटर बॉडी एवं आंशिक आवासीय दर्शित है। तहसीलदार चाकसू की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि [illegible] नाले बहाव क्षेत्र अथवा अब्दुल रहमान प्रकरण से प्रभावित नहीं है। मास्टर विकास योजना [illegible] के वाल्यूम–4

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

के बिन्दु संख्या 10.11 ECOLOGICAL ZONE "G-1: THE GREEN ZONE WHICH IS PRIMARILY A ZONE WHERE THE AIM IS TO CONSERVE THE NATURAL FEATURES- THIS ZONE IS STRICTLY RESERVED- CIRCULATION PUBLIC UTILITIES RECREATIONAL HERITAGE PROTECTION VENTURES CASE ONLY BE CONSIDERED- IN CASE OF CONFLICT OF THE USE WITH RESPECT TO OWNERSHIP AS PER REVENUE RECORD G2 ACTIVITIES SHALL APPLY." SO G2 ACITIVITY RESORT PERMISSEBLE ON THIS LAND. अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

6. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि ख.नं. 1399 व 1400 में से क्षेत्रफल 611.10 व.मी. को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पण हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्तानुसार सडक से प्रभावित भूमि को सडक में दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है।
7. पूर्व में प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में हुए कमिटमेंट के अनुसार प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में 200 फीट चौडी सडक दर्शित है। उक्तानुसार प्रश्नगत भूमि 200 फीट की दो सडकों के जंक्शन पर स्थित है। जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूमि 200 फीट व 100 फीट की जोनल विकास योजना की सडकों के जंक्शन पर स्थित है। मास्टर विकास योजना के अनुसार 18 मीटर व उससे अधिक चौडी मार्गाधिकार की सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक/मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग प्रतिबंधित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश रिसोर्ट प्रयोजनार्थ (व्यावसायिक) हेतु जारी किये जा चुके है। अतः प्रश्नगत भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ गतिविधि अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत पार्ट प्लान अनुसार आवेदित भूमि की उत्तरी दिशा में जोनल प्लान की 30 मी. सडक गुजर रही है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना 2025 में 60 मी. प्रस्तावित हैं एवं जोनल विकास योजना में 30 मी सडक प्रस्तावित हैं। उक्त सड़क पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना रघु नन्दन एनक्लेव विस्तार–ए एवं कस्टम ऑफिसर्स एनक्लेव – II अनुमोदित है। योजना रघुनन्दन एनक्लेव विस्तार–ए में उक्त सडक को 200 फीट दर्शाते हुए सेक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सृजित एवं अनुमोदित है। उक्त भूखण्डों की जविप्रा द्वारा लीजडीड जारी की जा चुकी है। तत्पश्चात उक्त भूखण्डों का उपविभाजन किया गया है। (जिसकी प्रति पृ.सं. 139/सी से 140/सी पर संलग्न है।) जोन द्वारा की गई अभिशंषा के क्रम मे उक्त प्रस्तावित सड़क की चौडाई के संबंध में निर्णय समिति स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार पूर्व में जारी कमिटमेंट योजना रघुनन्दन एनक्लेव विस्तार – ए की 200 फिट सड़क आवेदित भूमि में ओवर लेप होती है जबकि अनुमोदित मानचित्र अनुसार कमिटमेंट की 200 फिट सड़क से आवेदित भूमि के खसरें प्रभावित नहीं होते है। अतः उक्त ओवरलैप के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तुत पी.टी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित है एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर रिसोर्ट निर्मित हैं। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण पर भवन विनियम 2020 के नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसकी सुनिश्चित्ता जोन स्तर से की जानी प्रस्तावित है।
11. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा रिसोर्ट पर्यटन इकाई के अन्तर्गत आवेदन किया गया है जिसके संबंध में आवेदक द्वारा HOTEL AND RESORT (SERVICE ENTERPRISE) हेतु RIPS द्वारा जारी Entitlement Certificate प्रस्तुत किया गया है। जो पृ.सं. 8/सी पर संलग्न है। प्रकरण में आवेदक द्वारा पर्यटन विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त कर प्रस्तुत करने पर ही पर्यटन इकाई के अन्तर्गत छूट देय होगी। जिसके संबंध में निर्णय बी.पी. सी. एल.पी. के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण मे अग्र सैटबेक भवन विनियम अनुसार की तालिका 4 के अनुसार 30 मी. सडक पर 9 मी. प्रस्तावित किया गया हैं एवं अन्य सभी ओर तालिका 1 के अनुसार 9 मी. प्रस्तावित किया गया है।
13. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है ।
14. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी छोर पर तालाबी भूमि के खसरें स्थित है। जोन द्वारा आस–पास की भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत भूमि के उक्त छोर पर बफर रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
15. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्त[illegible] सड़क 30 मीटर एवं 60 मीटर मार्गाधिकार पर स्थित होने के कारण [illegible]ति

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि जी–2 क्षेत्र में स्थित है। अतः प्रश्नगत भूमि पर फन्टेज चार्जेज लागू किया जावे अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

16. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
17. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की मौका स्थिति अनुसार प्रश्नगत भूमि वर्तमान में जंक्शन पर स्थित नही है किन्तु प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 30 मीटर व 60 मीटर जंक्शन पर प्रस्तावित हो रही है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में स्थित विद्य मान सडक पर पूर्व में हुए कमिटमेंट के अनुसार उक्त सडक का मार्गाधिकार 200 फीट प्रस्तावित हो रहा है। उक्तानुसार प्रश्नगत भूमि दो 60 मीटर सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित हो रही है। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 18 मीटर एवं इससे अधिक सडकों के मार्गाधिकार के जंक्शन पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग प्रतिबंधित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि जंक्शन पर स्थित होने तथा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चाहे जाने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित भू–उपयोग का एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने की कार्यवाही को अमान्य किया गया।

एजेण्डा संख्याः–37(394/06.05.2025)

विषयः– ईवा डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री महेश अग्रवाल, श्रीमती संगीता मितत्तल, श्रीमती रेणु गोयल द्वारा ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 717/670 718/670. 629/296, 727/625, 720/666, 722/668, 719/666, 721/668, 716/670, 724/287, 726/293, 728/625, 730/714, 284, 285, 627/295, 286, 672/282 कुल किता 18 कुल रकबा 2.00 हैक्ट. भूमि पर आवासीय ग्रुपहाउसिंग एकल पट्टा अनुमोदन हेतु जारी बी.पी.सी. एल.पी. की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 के बिन्दु संख्या 6 को हटाने बाबत।	**जोन–14**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

आवेदनः– आवेदक ईवा डवलपर्स द्वारा ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 717/670, 718/670, 629/296, 727/625, 720/666, 722/668, 719/666, 721/668, 716/670, 724/287, 726/293, 728/625, 730/714, 284, 285, 627/295, 286, 672/282 कुल किता 18 कुल रकबा 2.00 हैक्ट, भूमि पर आवासीय ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा अनुमोदन के संबंध में बी.पी.सी. एल.पी. की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 के एजेण्डा संख्या 16 के बिन्दु संख्या 6 को हटाने हेतु निवेदन किया गया है। (पृ.सं. 172/सी)

90एः– राजस्व ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 717/670 718/670. 629/296, 727/625, 720/666, 722/668, 719/666, 721/668, 716/670, 724/287, 726/293, 728/625, 730/714, 284, 285, 627/295, 286, 672/282 कुल किता 18 कुल रकबा 2.00 हैक्ट, भूमि क्षेत्र की 90–ए ग्रुपहाउसिंग आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ आदेश क्रमांक स्न2012/श्रक।/2024– 25/103798 दिनांक 01.01.2025 के द्वारा ईवा डबपलर्स जरिये पार्टनर श्री महेश अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलाद अग्रवाल, श्रीमती संगीता मितत्तल पत्नी श्री शुभांग मितत्तल एवं श्री सुव्रत मितत्तल पुत्र श्री शुभांग मित्तल, श्रीमती रेणु गोयल पत्नी श्री राजकुमार गोयल के पक्ष में पूर्ण की गयी है। जिसकी प्रति 92–93 / सी पर संलग्न है। आवेदित भूमि 90ए आदेश दिनांक 01.01.2025 के क्रम में नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है। जिसकी प्रति पृ.सं. 99–100/सी पर संलग्न है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

राजस्व शाखा द्वारा योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 148 / सी पर संलग्न है।

मास्टर प्लान–2011 :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण दर्शित है (पृ. सं. 81/सी)

मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान– 15 :– जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड मास्टर प्लान 2025 एवं दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल प्लान में रिंग रोड कॉरिडोर में 30 मीटर सड़क के मार्गाधिकार में स्थित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोनल विकास योजना पार्ट प्लान पर आवेदित भूमि प्रमाणित कर प्रति पू.सं. 83/ सी पर संलग्न है।

पहुँच मार्ग :– कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की 20 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जो मौके पर 7.50 मीटर डामर निर्मित है।

प्रस्तावित मानचित्र पृ.सं. 148/ सी पर खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरान्त क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार है–

SR.NO.	PARTICULARS	AREA IN (SQ- MTR-)
1	GROUP HOUSING PLOT AREA	19299.18
2	30 MTR ZONAL ROAD AREA	7000.82
	TOTAL AREA	20000.00
3	JDA EXCHANGE LAND AREA	882.90

जोन का प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में ग्राम सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 717/670, 718/670, 629/296, 727/625, 720/666, 722/668, 719/666, 721/668, 716/670, 724/287, 726/293, 728/625, 730/714, 284, 285, 627/295, 286, 672/282 कुल किता 18 कुल रकबा 2.00 हैक्ट भूमि पर आवासीय ग्रुपहाउसिंग एकल पट्टा मानचित्र बी.पी.सी. एल.पी. की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 के एजेण्डा संख्या 16 में अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है। (पृ.सं. 158–165/सी)
2. आवेदक ईवा डवलपर्स द्वारा बी.पी.सी. एल.पी. की 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 के एजेण्डा संख्या 16 के बिन्दु संख्या 6 ***"प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि पर व्यावसायिक दर से राशि ली जावें।"*** को हटाने हेतु निवेदन किया गया है। (पृ.सं. 172/सी)
3. जविप्रा के स्थाई आदेश / बीपीसी/2012/03 दिनांक 06.07.2012 में भवन मानचित्र समिति एलपी की 172वीं बैठक दिनांक 24.02.2012 के कार्यवाही विवरण के अतिरिक्त ऐण्डा संख्या–3 में लिये गये नितीगत निर्णय अनुसार :– ग्रुप हाउसिंग / फ्लैट्स योजनाओं में सेक्टर रोड के सहारे व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने के संबंध में यह निर्णय लिया गया कि :– 750 व.मी. व इससे अधिक क्षेत्र के भूखण्डों पर प्रचलित प्रक्रिया के अनुसार भू–पट्टी नहीं रखी जावे परन्तु सेक्टर रोड़ के निर्माण तथा सडक के सहारे अन्य सेवायें जेसे बिजली, पानी की लाईने, ड्रेनेज, सिवरेज आदि के विकास पर होने वाला व्यय सेक्टर रोड़ पर खुलने वाले योजना के फन्ट के आधार पर निजी विकासकर्ता द्वारा देय होगा। (पृ.सं. 173/सी)
4. प्रश्नगत प्रकरण में समिति द्वारा निर्णय के बिन्दु संख्या 5 में फ्रन्टेज चार्जेज एवं बिन्दु संख्या 6 में सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि पर व्यावसायिक दर से राशि लिये जाने का निर्णय लिया गया है जबकि उक्त रिंग रोड की 30 मीटर सड़क पर जोन–14 के के अन्य प्रकरण में बी.पी.सी. एल.पी. की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 के एजेण्डा संख्या 09 में केवल फन्टेज चार्जेज लेने का ही निर्णय लिया गया है। अतः बी.पी.सी. एल.पी. के निर्णय बिन्दु संख्या 5 एवं 6 के अनुसार ही राशि ली जानी है अथवा बिन्दु संख्या 6 को विलोपित एवं आदेश 06.07.2012 के अनुसार केवल फन्टेज चार्जेज लिये जाने के संबंध में समिति के स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

प्रकरण में बी.पी.सी. एल.पी. के निर्णय बिन्दु संख्या 1 में "आवेदित भूमि को जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। वर्तमान में उक्त सडक की 20 मीटर भूमि जविप्रा द्वारा अवाप्त की जा चुकी है शेष 10 मीटर चौडाई की भूमि को आवेदक की भूमि में से लिया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जायें। उक्त की पालना में आवेदक द्वारा रिंग रोड परियोजना की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क हेतु 10 मीटर भूमि आवेदित भूमि में से प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसमें सड़क हेतु 10 मीटर भूमि आवेदित भूमि में से छोड़ने पर सड़क अलाईमेन्ट अनुसार जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 283 में 10 मीटर भूमि छोड़ने पर शेष क्षेत्रफल 882.90 वर्गमीटर रहता है। जिसका आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में नियमित आकार का भूखण्ड निर्णयानुसार प्रस्तावित किया गया है।

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–

1. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 383 वी बैठक दिनांक 29.01.2025 में रखा जाकर आवासीय ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा हेतु सशर्त अनुमोदन दिया गया हैं। उक्त समिति द्वारा निर्णय के बिन्दु संख्या 05 पर निम्न उल्लेख किया गया हैं–

   " प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की भूमि में सम्मिलित हो रही जविप्रा स्वामित्व की भूमि के आधार पर फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे"
2. उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा निर्णय के बिन्दु संख्या 06 पर निम्न उल्लेख किया गया हैं–

   "प्रश्नगत प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि पर व्यावसायिक दर से राशि ली जावे।"

प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्र में आवासीय ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्रस्तावित होने पर सामान्यतः केवल फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने का प्रावधान है परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा की भूमि जो की सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है को आवेदक के भूखण्ड में सम्मिलित किया गया हैं। अतः प्रकरण मे जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक भूमि के एवज में व्यावसायिक दर से राशि लिये जाने के संबंध में आवेदक के निवेदन एवं जोन के प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण पुनः समिमि के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली, आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं जोन द्वारा तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 06 को निम्नानुसार संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 06 :– प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि के एवज में प्राप्त हो रही आवासीय भूमि एवं उक्त भूमि का अल्प भाग मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होने के क्रम में जविप्रा स्वामित्व की सैक्टर व्यावसायिक भूमि एवं प्रस्तावित भूमि के दरों के अन्तर के संबंध में जोन द्वारा परीक्षण कर उक्त दरों के अन्तर की राशि आवेदक से ली जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी 383वीं बैठक दिनांक 29.01.2025 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किया जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

सदस्य सचिव
भवनमानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.13 09:39:23 IST
Reason: Approved