

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

2

कार्यवाही विवरण

मवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 336वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 को प्रातः 11:30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:-

1. श्रीमति नलिनी कठोतिया, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त, (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमति विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त, (भूमि आवासी/पुनर्ववास) जविप्रा, जयपुर।
5. श्री बाबूलाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री आनंदी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमति प्रीति गुप्ता, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राष्ट्रीप यादव, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन-13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री नवल किशोर मीणा, उप निदेशक जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री शिवांक शर्मा, तहसीलदार, जोन-08, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मन मोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-07, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. अरबन प्लानर/वास्तुविद-बीपीसी (एलपी), जोन- बीपीसी (एलपी), 14, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:-02 (336/09.06.2023)-(जोन-11)

विषय:- निजी खातेदारी की आवासीय योजना रजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-बी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।			जोन-11		
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु					
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.		
1.	आवेदक का नाम	श्री दिलीप सिंह पुत्र डॉ हरी सिंह।	-		
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम जगतश्रवणपुरा, तहसील-सांगानेर, जिला-जयपुर के खसरा नं. 172 रकबा 1.83 हैक्ट में से 1.39 हैक्ट., खसरा नं. 180 रकबा 1.56 हैक्ट. में से 0.16 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबा 1.55 हैक्ट.	-		
3.	जगाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	-		
		खसरा नं.		क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म
		172		1.83	चाही-2, जाव-2
		180		1.56	चाही-2, जाव-2
90ए के पश्चात	किता 02	3.39 हैक्ट	जोन रिपोर्ट अनुसार जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।		
	172	1.83 हैक्ट. में से 1.39 हैक्ट			
	180	1.56 हैक्ट. में से 0.16 हैक्ट			
	किता 02	1.55 हैक्ट			
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जगतश्रवणपुरा, तहसील-सांगानेर, जिला-जयपुर के खसरा नं. 172 रकबा 1.83 हैक्ट में से 1.39 हैक्ट., खसरा नं. 180 रकबा 1.56 हैक्ट. में से 0.16 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबा 1.55 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 24.04.2023 को श्री दिलीप सिंह पुत्र डॉ हरी सिंह के पक्ष में पारित की गई 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।	अनुरूप	--
8.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लॉटेड ले-आउट है।	प्लॉटेड ले-आउट है।	--
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लॉटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	आवासीय योजना " रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-बी" (प्लॉटेड ले-आउट)	--
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार 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	जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।	--
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-10 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	--
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमिश्नरियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	--
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है।	--
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है।	--
पहुंच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पहुंच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित को विद्यमान 12 मीटर चौड़ी सड़क 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	आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क स्थित है।	--
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के कुछ भाग में आंशिक निर्माण दर्शित है।	--
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	--
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रेजिडेन्सी स्कीम ब्लॉक-ए स्थित है। उक्त का ले-आउट प्लान वर्तमान में जारी नहीं किया हुआ है।	--
24.	गैस पाइप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.09.2021 में हाईटेन्शन लाईन/गैस लाईन/पेट्रोल लाईन के मार्गाधिकार को स्कीम क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किया जाकर ग्रीन/खुला क्षेत्र माना जा सकेगा, का उल्लेख किया गया है। उक्त आदेश के क्रम में विकासकर्ता द्वारा एच.टी.लाईन से प्रभावित भूमि खुला क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया 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 (58/सी)		
	क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल वर्गमीटर
	1.	आवासीय	7536.31
	2.	कॉमर्शियल	620.94
	3.	रिटेल कॉमर्शियल	75.00
	4.	मोबाईल टावर + एस.डब्ल्यू.एम + पी.यू	70.00
	5.	पार्क	775.49
	6.	एच.टी.लाईन (ऑपन पार्क)	1347.93
	7.	सड़क	5074.33
	कुल क्षेत्रफल		15500.00
27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	-
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी प्रावधान है अथवा नहीं।	राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	-
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	--
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/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 अनुशंखा:- पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:-		
	<p>1. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरो का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होना प्रक्रियाधीन है। अतः आवेदित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरान्त ही योजना मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>2. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदक के स्वयं की एक अन्य योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक जो कि अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है, में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क जिसका मार्गाधिकार समिति द्वारा 18 मीटर निर्धारित किया गया है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त मार्गाधिकार का अधिकतम भाग अन्य खातेदार की भूमि में है। अतः उक्त भूमि को पहुंच मार्ग के रूप में माना जाना उचित नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>3. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग पूर्व अनुमोदित रेजीडेन्सी ब्लॉक ए में 9.00मीटर सड़क से मिलती है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में माना जा सकता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के स्वयं की एक अन्य योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक जो कि अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है, में से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। रेजीडेन्सी ब्लॉक के मानचित्र जारी होने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>5. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना-10 में प्रश्नगत एचटी लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर का मार्गाधिकार 35 मीटर है एवं उक्त 35 सेफ्टी कॉरिडोर के दोनो ओर 9-9 मीटर की सड़कें दर्शित है। इस प्रकार जोनल विकास योजना-10 में एच.टी. लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर एवं सड़कों की कुल चौड़ाई 53 मीटर प्राप्त होती है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 220 के.वी. एच.टी. लाईन का मार्गाधिकार 35 मीटर रखे जाने का प्रावधान है एवं उक्त एचटी लाईन का न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर 18.60 मीटर एवं तत्पश्चात् 9-9 मीटर की सड़कें प्रस्तावित किये जाने पर कुल मार्गाधिकार 36.60 मीटर प्राप्त होता है। आवेदित भूमि के उत्तर में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना शिव शक्ति एनक्लेव में उक्त एच.टी. लाईन के सेफ्टी कॉरिडोर का कुल मार्गाधिकार 36.00 मीटर (18+9+9 मीटर) एवं प्रक्रियाधीन योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक ए में नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः आवेदित भूमि पर एच.टी. लाईन सेफ्टी कॉरिडोर पूर्व में</p>		

- अनुमोदित नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि दक्षिणी-पूर्वी ओर प्रस्तावित 9 मीटर चौड़ी आंतरिक सड़क का आधा भाग आवेदक की अन्य योजना रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-ए" में दर्शित किया गया है। उक्त सड़क को पूर्व में अनुमोदित योजना रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-ए" में सम्पूर्ण मार्गाधिकार उक्त योजना के भूमि में से रखने बाबत निर्णय लिया गया है। रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-ए" एवं प्रस्तावित योजना के खातेदार एक ही होने के क्रम में प्रस्तावित योजना में रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-ए" में आवेदक द्वारा प्रस्तावित 9.00 मीटर सड़क को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
 7. आवेदित योजना हेतु प्रस्तावित पार्क का आकार पट्टीनुमा प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त पार्क को नियमित आकार के एवं उपयोग किये जाने योग्य आकार में प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
 8. आवेदित योजना में आवेदक द्वारा केवल फुटकर दुकानों का क्षेत्रफल का अंकन योजना क्षेत्रफल विश्लेषण में किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार योजना के इनफॉर्मल कॉमर्शियल के सम्पूर्ण भूखण्ड मय पार्किंग की गणना योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रस्तावित योजना में इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड मय पार्किंग की गणना योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किया जाना एवं इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ-वे/पार्किंग एवं दुकानों 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 प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा योजना में फुटकर व्यावसायिक के अतिरिक्त 4 प्रतिशत क्षेत्रफल सामान्य व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। जिसमें व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूखण्डों के क्षेत्रफल का विश्लेषण नहीं किया गया है। 2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कुल 6 प्रतिशत (2 प्रतिशत फुटकर व्यावसायिक एवं 4 प्रतिशत सामान्य व्यावसायिक) व्यावसायिक अनुज्ञेय है। अतः प्रश्नगत योजना में अधिकतम 6 प्रतिशत तक व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूखण्ड अनुज्ञेय किये जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
 9. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर आंशिक निर्माण दर्शित है, अतः उक्त से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
 10. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस /एलआईजी के भूखण्डों की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
 11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त योजना को आवेदक के स्वयं की एक अन्य योजना रेजिडेन्सी ब्लॉक-ए जो कि अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है, में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क जिसका मार्गाधिकार समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में 18 मीटर निर्धारित किया गया है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में मानते हुये प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में पूर्व अनुमोदित रेजिडेन्सी ब्लॉक ए में गुजर रही हाईटेशन लाईन के सेपटी कॉरीडोर के पश्चात् विद्यमान 9.00 मीटर डब्ल्यूबीएम सड़क से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रही है। अतः उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में भी मान्य किया जा सकता है, जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना-10 में प्रश्नगत एचटी लाईन के सेपटी कॉरीडोर का मार्गाधिकार 35 मीटर है एवं उक्त 35 मीटर सेपटी कॉरीडोर के दोनो ओर 9-9 मीटर की सड़कें दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 220 के.वी. एच.टी. लाईन का मार्गाधिकार 35 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। उक्त एचटी लाईन का न्यूनतम सेपटी कॉरीडोर 18.60 मीटर एवं तत्पश्चात् 9-9 मीटर की सड़कें प्रस्तावित किये जाने पर कुल मार्गाधिकार 36.60 मीटर प्राप्त होता है। समस्त प्रकरणों में एकरूपता रखे जाने हेतु आवेदित भूमि पर एच.टी. लाईन सेपटी कॉरीडोर नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार, रखे जाने पर सहमति प्रदान की गई।

जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि योजना के दक्षिणी एवं पश्चिमी भाग से गुजर रही विद्यमान 12 मीटर सड़क पश्चिमी भाग में निर्मित मकानात तक ही स्थित है एवं आगे निर्माण होने के कारण इसे निरंतरता में कायम किया जाना संभव नहीं है। पूर्व बैठक में रेजिडेन्सी ब्लॉक ए की योजना के अनुमोदन के कार्यवाही विवरण में उक्त सड़क को 18 मीटर किये

जाने का निर्णय लिया गया है। परंतु उक्त सड़क की लंबाई कम होने एवं रेवेन्यू सड़क नहीं होने के कारण उक्त सड़क को 12 मीटर चौड़ाई में कायम किया जाना उचित होगा, जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा योजना में फुटकर व्यावसायिक के अतिरिक्त 4 प्रतिशत क्षेत्रफल सामान्य व्यावसायिक भूखण्ड फुटकर व्यावसायिक हेतु आरक्षित रखे जाने वाली भूमि के अतिरिक्त प्रस्तावित किये गये हैं। प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। जिसमें व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूखण्डों के क्षेत्रफल का विश्लेषण नहीं किया गया है। 2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक की योजनाओं में कुल 6 प्रतिशत (2 प्रतिशत फुटकर व्यावसायिक एवं 4 प्रतिशत सामान्य व्यावसायिक) व्यावसायिक अनुज्ञेय है। नियमानुसार 2 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में व्यावसायिक प्रतिशत का उल्लेख नहीं है, केवल 70:30 के अनुपात में अनुमोदन किये जाने का उल्लेख है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 एवं 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "रेजिडेन्सी-ब्लॉक-बी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरान्त ही योजना मानचित्र जारी किया जावे।
2. पूर्व अनुमोदित योजना रेजिडेन्सी ब्लॉक ए के मानचित्र जारी होने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
3. एचटी लाईन के सेपटी कोरीडोर नविवि के आदेश दिनांक 17.06.22 के अनुसार रखते हुये दोनों ओर 9.00-9.00 मीटर सड़क से प्रभावित जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
4. आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर दर्शित 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क एवं हाईटेशन लाईन के नो कन्सट्रक्शन जोन की भूमि छोड़ने के उपरांत प्रस्तावित 9.00 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
5. योजना में स्थित एचटी लाईन के सेपटी कोरीडोर की भूमि पर आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन में स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावेगा।
6. योजना में अधिकतम 6 प्रतिशत तक व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि अनुज्ञेय की जावे।
7. योजना में इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड मय पार्किंग की गणना योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किया जाना एवं इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ-वे/पार्किंग एवं दुकानों 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 जावे।
8. मौके पर आंशिक निर्माण दर्शित है, अतः उक्त से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही जारी की जावे।
9. योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
10. भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
12. योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।
13. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:-04 (336/09.06.2023)-(जोन-11)

विषय:- निजी खातेदारी की आवासीय योजना "प्राईम एवेन्यू" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।			जोन-11
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	प्राईम मार्क प्रोपकोन प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री महेश अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलाद अग्रवाल, जाति महाजन, पंजीकृत कार्यालय बेसमेन्ट, लक्ष्मीनारायण।	-
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 953, 954, 956, 958 /5, 959/3 किता 5 कूल रकबा 1.74 हैक्ट	-

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	भू-उपयोग परिवर्तन	प्रकरण में खसरा नं. 953, 954, 956, 958/3, 958/5, 959/3 कुल किता 06 रकबा 2.085 हैक्ट. भूमि का धारा 25(1) के तहत भू-उपयोग परिवर्तन कर दिनांक 18.01.2010 को राजपत्रित नोटिफिकेशन जारी किया गया।	-													
		जारी एकल पट्टा खसरा एवं विवरण	<table border="1"> <tr> <td>953</td> <td>-</td> <td rowspan="6">आवासीय</td> </tr> <tr> <td>954</td> <td>0.14</td> </tr> <tr> <td>956</td> <td>0.97</td> </tr> <tr> <td>958/5</td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td>959/3</td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td>किता 05</td> <td>1.74 हैक्ट</td> </tr> </table>	953	-	आवासीय	954	0.14	956	0.97	958/5	0.13	959/3	0.10	किता 05	1.74 हैक्ट	-
953	-	आवासीय															
954	0.14																
956	0.97																
958/5	0.13																
959/3	0.10																
किता 05	1.74 हैक्ट																
			उक्त खसरों में से कुल 5 खसरा नं. 953, 954, 956, 958/5, 959/3 क्षेत्रफल 16358.47 वर्गमीटर भूमि का आवासीय एकल पट्टा दिनांक 22.04.2013 को आवेदक के पक्ष में जारी किया गया है।														
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		90 बी:- ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 953 रकबा 0.40 हैक्ट. ख.नं. 954 रकबा 0.14 हैक्ट ख.नं. 956 रकबा 0.97 हैक्ट किता 3 कुल रकबा 1.51 हैक्ट भूमि की 90बी आवासीय प्रयोजन हेतु खातेदार श्री आलोक शर्मा पुत्र श्री आर.एल. शर्मा द्वारा आवेदन करने पर 90बी निर्णय दिनांक 27.1. 2010 को पारित किया गया है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 9/सी पर संलग्न है। 90-बी:- ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 958/5 रकबा 0.13 हैक्ट. ख. नं. 959/3 रकबा 0.10 हैक्ट किता 2 कुल रकबा 0.23 हैक्ट. व अन्य खसरा नम्बरान की भूमि की 90बी फार्महाउस प्रयोजन हेतु खातेदार श्री प्रहलाद पुत्र श्री श्रवणलाल एवं अन्य द्वारा आवेदन करने पर 90बी निर्णय दिनांक 30.4.2009 को पारित किया गया है। ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 953, 954, 956, 958/5, 959/3 के भू-उपयोग परिवर्तन ग्रामीण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ किये जाने की धारा 25 (1) की अधिसूचना का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 19. 01.2010 को प्रकाशित किया गया है। श्री आलोक शर्मा पुत्र श्री आर. एल. शर्मा द्वारा ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 953 रकबा 0.40 हैक्ट, ख. नं. 954 रकबा 0.14 हैक्ट. ख.नं. 956 रकबा 0.97 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 1.51 हैक्ट भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा प्राईम मार्क प्रोपकोन प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री महेश अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलाद अग्रवाल विक्रय की गई है । (पृष्ठ संख्या 26/सी से 31/सी) एवं खसरा नम्बर 958/5 रकबा 0.13 हैक्ट. ख. नं. 959/3 रकबा 0.10 हैक्ट किता 2 कुल रकबा 0.23 हैक्ट. भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा श्री प्रहलाद पुत्र श्री श्रवणलाल द्वारा श्री आलोक शर्मा पुत्र श्री आर. एल. शर्मा को विक्रय की गई है । तत्पश्चात श्री आलोक शर्मा पुत्र श्री आर. एल. शर्मा द्वारा उक्त भूमि रकबा 0.23 हैक्ट, भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा प्राईम मार्क प्रोपकोन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री महेश अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलाद अग्रवाल को विक्रय की गई है । (पृष्ठ संख्या 32/ सी/37 /सी)														

		ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 953, 954, 956, 958/5, 959/3 किता 5 कुल रकबा 1.74 हैक्ट में से अनुमोदित/रूपांतरित क्षेत्रफल 19564.73 वर्गगज (16358.47 वर्गमीटर) की आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 22.4.2013 को प्राईम मार्क प्रोपकोन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री महेश अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलाद अग्रवाल के पक्ष में जारी की गई थी । ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 953, 954, 956, 958/5, 959/3 किता 5 कुल रकबा 1.74 हैक्ट में से अनुमोदित/रूपांतरित क्षेत्रफल 19564.73 वर्गगज (16358.47 वर्गमीटर) की आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनाथ लीजडीड दिनांक 22.4.2013 को प्राईम मार्क प्रोपकोन प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री महेश अग्रवाल पुत्र श्री प्रहलाद अग्रवाल के पक्ष में जारी की गई थी । आवेदक द्वारा उक्त ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 953, 954, 956, 958/5, 959/3 किता 5 कुल रकबा 1.74 हैक्ट में से अनुमोदित/रूपांतरित क्षेत्रफल 19564.73 वर्गगज (16358.47 वर्गमीटर) की लीजडीड को समर्पित कर कुल क्षेत्रफल 1.74 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना प्राईम एवेन्यू का मानचित्र अनुमोदन करवाना चाहता है ।	-
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	
6.	आवेदित उपयोग	पूर्व में जारी एकल पट्टे से उपविभाजन कर आवासीय योजना प्राईम एवेन्यू का मानचित्र अनुमोदन	
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 प्लॉटेड ले आउट है ।	प्लॉटेड ले-आउट है ।	-
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लॉटेड ले-आउट/ले- आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना "प्राईम एवेन्यू" (प्लॉटेड ले-आउट)	-
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है ।	-
11.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 HIZ दर्शित है ।	-
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 HIZ दर्शित है ।	-
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौड़ाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-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 संबंध में विवरण ।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं ।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है ।	-
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है ।	-
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं ।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है ।	-

पहुँच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पहुँच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 250 फीट 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	—	
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित योजना के सामने की ओर जविप्रा की योजना महिन्द्रा वर्ल्ड सिटी अनुमोदित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि 400 केवी की एच.टी.लाईन सेपटी कोरीडोर 52 मीटर से प्रभावित 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 (46/सी)		
	क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल वर्गमीटर
	1.	आवासीय	11820.71
	2.	रिटेल कॉमर्शियल	237.60
	3.	पार्क	870.87
	4.	एस.डब्ल्यू.एम	50.77
	5.	मोबाइल टावर	10.00
	6.	पी.यू.	10.74
	7.	सड़क	4227.41
		कुल क्षेत्रफल	17228.10
		PU for GH-1	172.93
		Grant Total	17401.03
27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/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 अनुशंभा:—पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:—		
	1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर प्लान-2025 में भू-उपयोग यू-2 HIZ है। उल्लेखनीय है कि प्रकरण में पूर्व में दिनांक 18.01.2010 द्वारा कुल 6 खसरों क्षेत्रफल 2.05 हैक्ट. भूमि का भू-उपयोग रूपान्तरण ग्रामीण से आवासीय क्षेत्र में किया गया था। तत्पश्चात् कुल 5 खसरे क्षेत्रफल 1.74 हैक्ट. भूमि में से 16358.47 वर्गमीटर भूमि की दिनांक 22.04.2013 को आवेदक के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। बीपीसी एलपी की 274वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में एक अन्य समान प्रकार के प्रकरण में आवेदित भूमि का धारा 25(3) के तहत भू-उपयोग रूपान्तरण होने के क्रम में भूमि का उपयोग आवासीय माना जाकर यू-2 क्षेत्र में ही जारी ग्रुप		

uak

हाउसिंग भूखण्ड क्षेत्रफल 23173.32 वर्गमीटर के भूखण्ड को उपविभाजन करते हुए ले-आउट प्लान के रूप में अनुमोदन किया गया था एवं प्रश्नगत भूमि को पूर्व के कमिटमेंट के आधार पर जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू-उपयोग को यू-2 के स्थान पर आवासीय दर्शाया गया था।

प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 में मास्टर विकास योजना-2025 का अनुमोदन किया गया था। जिसके निर्णय संख्या 03 व 04 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:-

बिन्दु संख्या 03 प्रारूप मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के प्रकाशन के पश्चात् जविप्रा अधिनियम की धारा 25(1) क अर्न्तगत दी गई स्वीकृतियों एवं जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की उपधारा 2 व 3 के अर्न्तगत प्रक्रियाधीन प्रकरणों को मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के भू-उपयोग मानचित्र में समायोजित किया जाये।

बिन्दु संख्या 04 जिन भूमियों की 90वीं की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है उनको मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के प्रस्तावों में जोनल विकास योजना बनाते समय यथावत समायोजित किया जावे।

आवेदक द्वारा यू-2 HIZ भू-उपयोग में क्षेत्रफल 16358.47 वर्गमीटर भूमि की लीजडीड का उपविभाजन करते हुए राज्य सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2018 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। अतः उपरोक्त बिन्दुओं के संबंध में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भूखण्ड को पूर्व में अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के अनुसार कमिटमेंट के रूप में मानते हुये उक्त ग्रुप हाउसिंग एकल भूखण्ड एवं उक्त भूखण्ड हेतु आरक्षित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि पर सामान्य आवासीय योजना के रूप में उपविभाजन किये जाने को समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत भूमि ग्रुप हाउसिंग के दो भूखण्डों एवं उक्त भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का भाग है। जिसमें ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-1 की लीजडीड अन्य खातेदार के नाम दर्ज है एवं आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र संयुक्त रूप से प्रस्तावित किया गया था। आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र की भूमि में से जीएच-1 की भूमि एक ओर छोड़ते हुये शेष सुविधा क्षेत्र की भूमि के क्षेत्रफल को योजना की गणना में शामिल किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में पट्टा विलेख वर्ष 2013 में जारी किया गया है। जोन द्वारा जविप्रा के नाम आरक्षित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि के आवंटन/बेचान के संबंध में उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आरक्षित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि में किस ओर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-1 की भूमि रखी गई है का भी स्पष्ट अंकन नहीं किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जीएच-1 के खातेदार से सहमति एवं जोन स्तर पर उक्त भूमि के आवंटन/बेचान के संबंध में सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. बिन्दु संख्या 01 पर निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू-उपयोग यू-2 (एचआईजेड) के स्थान पर आवासीय में दर्शाया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त की सुनिश्चितता मास्टर प्लान शाखा द्वारा किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा पूर्व में जारी पट्टे हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के स्थान पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है किन्तु नविधि के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 07 के क्रम में उक्त 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र अन्य स्थान पर प्रस्तावित नहीं किया गया है। उपरोक्त के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
9. प्रकरण 3000 वर्गमी. से अधिक भूमि का सामान्य आवासीय योजना के रूप में उपविभाजन होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि ग्रुप हाउसिंग के दो भूखण्डों एवं उक्त भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का भाग है। जिसमें ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-1 की लीजडीड अन्य खातेदार के नाम दर्ज है एवं दोनों ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र संयुक्त रूप से प्रस्तावित किया गया था। आवेदक द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि में से जीएच-1 हेतु आरक्षित रखे जाने वाली 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को एक ओर छोड़ते हुये शेष सुविधा क्षेत्र की भूमि को योजना की गणना में शामिल किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में पट्टा विलेख वर्ष 2013 में जारी किया गया है। जोन द्वारा

जविप्रा के नाम आरक्षित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि के आवंटन/बेचान के संबंध में उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आरक्षित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि में किस ओर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच-1 की भूमि रखी गई थी, का भी स्पष्ट अंकन नहीं किया गया है। प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा पूर्व में जारी पट्टे हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के स्थान पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है किन्तु नववि के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 07 के क्रम में उक्त 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र अन्य स्थान पर प्रस्तावित नहीं किया गया है।

प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना में यू-2 एचआईजेड के अंतर्गत दर्शित है, परंतु प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु जारी होने के क्रम में कमिटमेंट के रूप में माना जा सकता है, जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई एवं विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 05 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "प्राईम एवेन्यू" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू-उपयोग यू-2 (एचआईजेड) के स्थान पर आवासीय में दर्शाया जाने हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा कार्यवाही पूर्ण किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
2. पूर्व में सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि को यथावत कायम किया जावे।
3. योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
4. आवेदक से उपविभाजन शुल्क लिया जावे।
5. आवेदक से फ्रन्टेज चार्ज लिये जावे।
6. भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
8. योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।
9. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
10. प्रकरण 3000 वर्गमी. से अधिक भूमि का सामान्य आवासीय योजना के रूप में उपविभाजन होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्या:-05 (336/09.06.2023)-(जोन-11)

विषय:-आवेदक मेदांश वेयर हाऊस एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री प्रदीप मित्तल पुत्र श्री आनन्द शंकर मित्तल हि. 1/3, श्री प्रखर मित्तल पुत्र श्री प्रदीप मित्तल हि. 1/3 श्रीमती प्रनिका मित्तल पुत्री श्री प्रदीप मित्तल पत्नी श्री अंकित बेदी हि. 1/3 की ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227, 228 किता 7 कुल क्षेत्रफल 21956 वर्गमीटर का आवासीय ग्रुप हाउसिंग के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल 1205 वर्गमीटर की भूमि का स्थान साईट प्लान में दक्षिण-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व की तरफ करते हुए संशोधित साईट प्लान जारी करने बाबत।

जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार है:-

1. जविप्रा द्वारा राजस्व ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227 एवं 228 कुल कता 7 कुल क्षेत्रफल 21956.00 वर्गमीटर का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) की लीजडीड श्री प्रदीप मित्तल पुत्र श्री आनन्द शंकर मित्तल के पक्ष में क्रमांक 547 दिनांक 7.6.2017 को जारी की गई थी। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र श्री प्रखर मित्तल पुत्र श्री प्रदीप मित्तल हि. 1/3 एवं श्रीमती प्रनिका मित्तल पुत्री श्री प्रदीप मित्तल पत्नी श्री अंकित बेदी हि. 1/3 के पक्ष में क्रमांक 1572, 1573 दिनांक 10.6.2022 के द्वारा जारी किया गया।
2. प्रकरण में मेदांश वेयर हाऊस एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री प्रदीप मित्तल पुत्र श्री आनन्द शंकर मित्तल हि. 1/3, श्री प्रखर मित्तल पुत्र श्री प्रदीप मित्तल हि. 1/3 श्रीमती प्रनिका मित्तल पुत्री श्री प्रदीप मित्तल पत्नी श्री अंकित बेदी हि. 1/3 को ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227, 228 किता 7 कुल


- क्षेत्रफल 21956 वर्गमीटर का आवासीय ग्रुप हाउसिंग में औद्योगिक (वेयर हाऊस) की निश्चित समयावधि (अधिकतम 20 वर्ष) के लिये अनुमति पत्र क्रमांक 964 दिनांक 13.4.2023 से दी गई है।
- ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227 एवं 228 जविप्रा के नाम दर्ज है। (जमाबंदी पृष्ठ संख्या 294-297/सी पर संलग्न है।)
 - ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227 एवं 228 कुल कता 7 कुल क्षेत्रफल 21956.00 वर्गमीटर का आवासीय ग्रुप हाउसिंग के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल 1205 वर्गमीटर भूमि का आवंटन/नीलामी आज दिनांक तक नहीं की गई है।
 - प्रार्थी द्वारा दिनांक 20.4.2023 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त आवासीय ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल 1205 वर्गमीटर की भूमि का स्थान साईट प्लान में दक्षिण-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व की तरफ करते हुए संशोधित साईट प्लान जारी करने बाबत आवेदन किये गया है।
 - मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रश्नगत स्थल ग्रामीण में स्थित है।
 - जोन विकास योजना-10 तथा मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सैमी पब्लिक में दर्शित है।
 - आवेदित भूमि ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227 एवं 228 कुल कता 7 कुल क्षेत्रफल 21956.00 वर्गमीटर के संबंध आपत्ति एवं सुझाव हेतु दिनांक 19.11.2022 को समाचार पत्र में प्रकाशन करवाया गया जिसके संबंध में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुये है।
 - कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर खेती हो रही है व कुछ पक्का निर्माण व टिनशैड निर्मित है।
 - आवेदित भूमि सैक्टर रोड 30 मीटर पर स्थित है।

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

- प्रकरण में ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बरान 222/1, 223/1, 224, 225, 226, 227, 228 कता 7 कुल क्षेत्रफल 21956 वर्गमीटर का आवासीय ग्रुप हाउसिंग की लीजडीड जोन द्वारा दिनांक 07.06.2017 को जारी की गई है। तत्पश्चात् उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण दिनांक 10.6.2022 के द्वारा जारी किया गया। तत्पश्चात् उक्त आवासीय ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में औद्योगिक (वेयर हाऊस) की निश्चित समयावधि (अधिकतम 20 वर्ष) के लिये अनुमति जोन द्वारा पत्र दिनांक 13.4.2023 से दी गई है। जोन द्वारा उक्त आवासीय ग्रुप हाउसिंग के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल 1205 वर्गमीटर भूमि का आवंटन/नीलामी आज दिनांक तक नहीं की गई है।
- उक्त आवासीय ग्रुप हाउसिंग के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल 1205 वर्गमीटर भूमि का स्थान साईट प्लान में दक्षिण-पश्चिम से उतने ही क्षेत्रफल 1205 वर्गमीटर भूमि को दक्षिण-पूर्व की तरफ रखा जाकर जोन स्तरीय समिति द्वारा संशोधित साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग हेतु आरक्षित रखे गये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की 1205 वर्ग मीटर भूमि (जिसकी जविप्रा द्वारा आजदिनांक तक आवंटन/नीलामी नहीं हाने की स्थिति में) का स्थल परिवर्तन साईट प्लान में दक्षिण-पश्चिम के स्थान पर दक्षिण-पूर्व की तरफ करने का निर्णय लिया गया। उपरोक्त के क्रम में जोन उपायुक्त को लीजडीड में संशोधन हेतु नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। साथ ही नवीन प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र के स्थल की भूमि का जोन द्वारा मौके पर भौतिक कब्जा प्राप्त कर जविप्रा संपत्ति का बोडे लगवाया जावे।


सदस्य सचिव

मवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2023/डी-153 दिनांक:- 7/8/2023

प्रतिलिपी सूचनार्थ:-

- निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
- निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
- निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
- निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
- 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 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/II, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

Ud
7/8/23

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