जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 368वीं बैठक दिनांक 26.09.2024 मध्यान्ह 10.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ.प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्री राजेन्द्र सिंह काविय, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
5. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन–01 व 14, जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ. राकेश कुमार मीना, उपायुक्त जोन–12 व 13 जविप्रा, जयपुर।
4. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
6. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी(एलपी), जविप्रा, जयपुर।
7. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
8. श्रीमती स्नेहा सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–01, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (368 / 26.09.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 367वीं बैठक दिनांक 19.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 367वीं बैठक दिनांक 19.09.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (368 / 26.09.2024)

विषय:– प्रश्नगत प्रकरण गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना कल्याण कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 90 से 100 क्षेत्रफल 4133.33 वर्गगज (3457.25 वर्गमीटर) के पार्श्व सेटबैक (80 फीट आचार्य तुलसी मार्ग की और) 40 फीट (12 मीटर) के स्थान पर 30 फीट (9 मीटर) करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। — **जोन–01**

प्रकरण जविप्रा द्वारा उक्त भूखण्डो को पुनर्गठित व आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपान्तरण आदेश दिनांक 09.11.2012 को क्षेत्रफल 3457.25 वर्गमीटर का पट्टा जारी किया गया। उक्त पुर्नगठित भूखण्ड के तीन तरफ 30 फीट, 200 फीट एवं 80 फीट चौडी सडक मार्गाधिकार है।

पूर्व में जारी पर्नगठित जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1 (80 फीट रोड पर)	पार्श्व सैटबेक–2 (30 फीट रोड पर)	पीछे का सैटबेक
90 से 100	3457.25	60 फीट	40 फीट	30 फीट	30 फीट

पुर्नगठित भूखण्ड के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड सं.	क्षेत्रफल व.मी.	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1 (80 फीट रोड पर)	पार्श्व सैटबेक–2 (30 फीट रोड पर)	पीछे का सैटबेक
90 से 100	3457.25	60 फीट	80 फीट रोड पर 30	30 फीट रोड पर 30	30 फी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

			फीट	फीट	

उपरोक्त के क्रम में *"भवन विनियम–2020 :– 10.7 के बिन्दु संख्या (v) (संशोधन 10.08.2023) के अनुसार "जिन भूखण्डों में एक से अधिक सडक लगती हो ऐसे भूखण्डों पर सैटबैक सभी उपयोग के भवन हेतु मुख्य सडक अर्थात् चौडी सडक की ओर का सैटबैंक अग्र सैटबैक माना जाकर सम्बन्धित तालिका अथवा योजनानुसार जो भी अधिक हो देय होगा। अन्य सडक की ओर के सैटबैक का निर्धारण पार्श्व सैटबैक मानते हुए किया जा सकेगा, जो कि पूर्व में अनुमोदित मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबैकसे कम नहीं होगा। यदि तालिका–1 के अनुसार निर्धारित पार्श्व सैटबैक तालिका–4.1 में सडक की चौडाई अनुसार निर्धारित सैटबैंक से अधिक होता है तो तालिका 41 के सैटबैंक मान्य होंगें "* का उल्लेख किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त आदेश दिनांक 10.08.2023 *के बिन्दु संख्या 5.4(4)(ii)(ख) के अनुसार न्यूनतम अग्र सैटबैक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होगों। पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डो/एकल भूखण्डों के अनुमोदित अग्र सैटबैंक को मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार अनुमोदित भवन रेखा का आधार नहीं माना जावेगा। वर्तमान में लागू भवन विनियम–2020 से पूर्व पुनर्गठित भूखण्डों/उपविभाजित भूखण्डों/एकल भूखण्डों के पूर्व में निर्धारित अग्र सैटबैक का पुनर्निर्धारण वर्तमान में लागू भवन विनियमों के अनुरूप किया जा सकेगा। जो कि मूल योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबेक अथवा भवन विनियम–2020 की बिन्दु संख्या 10.7 की तालिका 4.1 में सडक की चौडाई के आधार पर निर्धारित सैटबेक से कम नहीं होंगा। ऐसे प्रकरण जिनमें भवन विनियम–2020 लागू होने के उपरान्त सैटबैंक का निर्धारण किया गया है, उक्त प्रावधान के अनुरूप अग्र सैटबैंक का पुनर्निर्धारण किया जाकर संशोधित साइट प्लान जारी किया जा सकेगा। अन्य सैटबेक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होगें "* का उल्लेख है।

वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम आदेशों के क्रम में अधिकतम सैटबेक 30 फीट अंकित किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा जारी प्रचलित भवन विनियमों के क्रम में जारी आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 5.4(4)(ii)(ख) के क्रम पूर्व में जारी पुनर्गठित साईट प्लान में 80 फीट सडक की ओर निर्धारित 40 फीट सैटबेक को क्षेत्रफल अनुसार 30 फीट सैटबेक कायम करने की स्वीकृति प्रदान की गई।

एजेण्डा संख्याः–03 (368/26.09.2024)

विषयः– श्री विश्म्भर दयाल मथुरिया पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण मथुरिया, ग्राम बावडी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 244/ 362 रकबा 0.2656 हैक्ट् पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन बाबत्।	**जोन–12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं
1.	आवेदक का नाम		श्री विश्म्भर दयाल मथुरिया पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण मथुरिया			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बावडी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 244/ 362 रकबा 0.2656 हैक्ट्			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			244/ 362	0.2656	बरानी–3	
		90ए के पश्चात्	244/ 362	0.2656	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बावडी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 244/ 362 रकबा 0.2656 हैक्ट भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 04.07.2024 को श्री विश्म्भर दयाल मथुरिया पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण मथुरिया के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात आवेदित भूमि की नामान्तरण ...			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक प्रयोजनार्थ।	–
6.	आवेदित उपयोग	औद्योगिक 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 ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल पट्टा ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार औद्योगिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार औद्योगिक अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन से प्राप्त चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को रीको सरनाडूंगर की 18 मीटर सडक से आवेदक के रीको औद्योगिक क्षेत्र के भूखण्ड सं. एचआई–292 से आवेदित भूमि तक पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जिसके संबंध में रीको का अनापत्ति पत्र दिनांक 17.07.2023 द्वारा अनापत्ति पत्र दिया 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।	–	–
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 द्वारा प्रमाणित सर्वे व प्राप्त चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि के 50 प्रतिशत भाग पर अस्थाई टीनशेड व निर्माण निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (37/सी)**		–

प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी में	
औद्योगिक एकल पट्टा	2656.00	100
कुल आवेदित क्षेत्रफल	2656.00	
05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र	132.08	

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।	लागू 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 से स्वीकृति आवश्यक है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा संख्या (89/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 रीको सरनाडूंगर की 18 मीटर सडक से आवेदक के रीको औद्योगिक क्षेत्र के भूखण्ड सं. एचआई–292 से आवेदित भूमि तक पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड को पहुंच मार्ग के रूप में उपयोग लाने के संबध में समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में रीको का अनापत्ति पत्र दिनांक 17.07.2023 द्वारा अनापत्ति प्रस्तुत की गई है, किन्तु पहुंच मार्ग हेतु समर्पित किया गया भूखण्ड की भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नंबर 248 किस्म गै.मु.नाला जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः उक्त भूखण्ड कों पहुंच मार्ग के रूप में मान्य किये जानें के संबध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

   उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 को मान्य किये जाने की स्थिति में शेष विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार है :–

2. प्रकरण में धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.07.2022 को जारी किये गयें हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त धारा 90ए का आदेश 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 दिनांक 17.08.2024 को किया जा चुका है। उक्त विज्ञप्ति अनुसार आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. रीको विभाग द्वारा अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या एचआई–292 को पहुंच मार्ग के रूप में उपयोग में लाये जाने हेतु जोन द्वारा उक्त का अंकन प्रकरण में जारी किये जाने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदक भूमि रिको औद्योगिक क्षेत्र झोटवाड़ा विस्तार (सरनाडूंगर) के 1 कि.मी. की परिधि मे स्थित है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा रिको विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है, मौके पर निर्माण के संबंध में भवन [illegible] 2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा [illegible] किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य [illegible] ली जानी प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]i Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम रीको 2018 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 रीको सरनाडूंगर की 18 मीटर सडक से आवेदक के रीको औद्योगिक क्षेत्र के भूखण्ड सं. एचआई–292 से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड को पहुंच मार्ग के रूप में उपयोग लाने के संबध में समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। जिसके संबंध में रीको का अनापत्ति पत्र दिनांक 17.07.2023 द्वारा अनापत्ति प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा पहुंच मार्ग हेतु समर्पित किया गया भूखण्ड की भूमि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नंबर 248 किस्म गै.मु.नाला जविप्रा के नाम दर्ज है। वर्तमान में उक्त खसरें पर रीको द्वारा योजना सृजित की जा चुकी है एवं सम्पूर्ण योजना विकसित हो चुकी है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश जारी है।

अतः उक्त भूखण्ड सं. एचआई–292 को समिति द्वारा पहुँच मार्ग के रूप में मान्य करते हुए विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में रीको विभाग द्वारा अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या एचआई–292 की लीजडीड आवेदक से पहुँच हेतु निःशुल्क समर्पित करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त भूखण्ड को मानचित्र पर पहुँच मार्ग के रूप में अंकत करते हुए लीजडीड जारी की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मौके पर निर्माण के संबंध में प्रचलित भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम रीको 2018 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. 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–04 (368/26.09.2024)

विषयः– हैप्पी रियल स्कवांयर एलएलपी अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता जितेन्द्र सैनी पुत्र स्व. श्री भोलाराम सैनी निवासी 40, श्रीजी एनक्लेव जयरामपुरा रोड, नीदंड, जयपुर राज., द्वारा ग्राम बैगस तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1005/765 रकबा 0.2797 हैक्ट. व ख.नं. 1007/765 रकबा 1.6805 हैक्ट. कुल किता 2 रकबा 1.9602 हैक्टयर पर आवासीय योजना "गोविन्द आश्रय" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	हैप्पी रियल स्कवांयर एलएलपी अधिकृत ...	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

		सैनी पुत्र स्व. श्री भोलाराम सैनी निवासी 40, श्रीजी एनक्लेव जयरामपुरा रोड, नीदंड, जयपुर राज.।	
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम बैगस तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1005/765 रकबा 0.2797 हैक्ट. व ख.नं. 1007/765 रकबा 1.6805 हैक्ट. कुल किता 2 रकबा 1.9602 हैक्टयर।	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल हैक्ट. / किस्म: 1005/765 — 0.2797 — बारानी–3 1007/765 — 1.6805 — बारानी–3 कुल किता 02 कुल रकबा 1.9602 हैक्ट	–
	90ए के पश्चात	खसरा नं. / क्षेत्रफल है0 / आवासीय प्रयोजनार्थ: 1005/765 — 0.2797 1007/765 — 1.6805 कुल किता 02 कुल रकबा 1.9602 हैक्ट	–
11.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बैगस तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1005/765 रकबा 0.2797 हैक्ट. व ख.नं. 1007/765 रकबा 1.6805 हैक्ट. कुल किता 2 रकबा 1.9602 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश LU2012/JDA/2024-25/103517 दिनांक 22.08.2024 का हैप्पी रियल स्कवांयर एलएलपी अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता जितेन्द्र सैनी पुत्र स्व. श्री भोलाराम सैनी निवासी 40, श्रीजी एनक्लेव जयरामपुरा रोड, नीदंड, जयपुर राज. के पक्ष में पारित किया गया।	–
12.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
13.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
14.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
15.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
16.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
17.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
18.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
19.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
20.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
21.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
22.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
23.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रि[illegible] कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

24.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"* नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"* जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम–बैगस की मुख्य आबादी जिसके खसरा नंबर 809 किस्म गै.मु.आबादी है,	—
25.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
26.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार, प्रस्तुत चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि बैगस से पचार जाने वाली सडक जो कि 12 मीटर चौडी बी.टी. रोड पर स्थित है। प्रश्नगत सडक ग्राम–बैगस से पचार जाने वाली ग्रामीण सडक से है। उक्त सडक वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में ग्राम बैगस तहसील कालवाड के खसरा नंबर 809 व 1008/765 से होकर गुजर रही है। उक्त खसरा नंबर 809 वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में राज्य सरकार के नाम दर्ज होकर किस्म गै.मु. आबादी है जिसमें ग्राम बैगस की आबादी बसी हुई है व खसरा नंबर 1008/765 वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में निजी खातेदारी की भूमि है जिसका रास्तें हेतु आवेदक द्वारा निशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।	—
27.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
28.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
29.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
30.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
31.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
32.	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: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

33.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (53/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	प्रतिशत (%)
आवासीय	11167.85	56.97 %
इन्फोर्मल कॉमर्शियल	352.07	01.80 %
पार्क	980.47	05.00 %
ठोस कचना प्रबंधन	50.04	00.26 %
मोबाईल टावर	20.07	00.10 %
सडक	7031.53	35.87 %
क्षेत्रफल	19602.00	100.00 %

34.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
35.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
36.	एकल भूखण्ड के ले–आउट मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
37.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
38.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
39.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 39/एन पर की गई है।		

40\. **प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः–**

1. नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"*

   नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार "मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।" जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम–बैगस की मुख्य आबादी जिसके खसरा नंबर 809 किस्म गै.मु.आबादी है, के 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग ग्राम–बैगस से पचार जाने वाली ग्रामीण सडक से है। उक्त सडक वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में ग्राम बैगस तहसील कालवाड के खसरा नंबर 809 व 1008/765 से होकर गुजर रही है। उक्त खसरा नंबर 809 वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में राज्य सरकार के नाम दर्ज होकर किस्म गै.मु. आबादी है जिसमें ग्राम बैगस की आबादी बसी हुई है व खसरा नंबर 1008/765 वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में निजी खातेदारी की भूमि है जिसका रास्तें हेतु आवेदक द्वारा निशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।

   नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 में विद्यमान सडक का मार्गाधिकार निर्धारित किये जाने हेतु प्रक्रिया अंकित की गई है। प्रकरण में प्रश्नगत विद्यमान सडक के मार्गाधिकार एवं अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रक्रिया अपनाये जाने के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात ही जारी किया जाना प्रस्तावित है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	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.	योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया है कि जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग ग्राम–बैगस से पचार जाने वाली ग्रामीण सडक से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में ग्राम बैगस तहसील कालवाड के खसरा नंबर 809 व 1008/765 से होकर गुजर रही है। उक्त खसरा नंबर 809 वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में राज्य सरकार के नाम दर्ज होकर किस्म गै.मु. आबादी है जिसमें ग्राम बैगस की आबादी बसी हुई है व खसरा नंबर 1008/765 वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में निजी खातेदारी की भूमि है जिसका रास्तें हेतु आवेदक द्वारा निशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 व 03 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "गोविन्द आश्रय" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. राजस्व ग्राम–बैगस से पचार जाने वाली ग्रामीण सडक का मार्गाधिकार अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार न्यूनतम 18 मीटर कायम करते हुए उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
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 जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
4. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
5. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा सख्याः–05 (368/26.09.2024)

विषयः– मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया द्वारा ग्राम राजावास तह. आमेर के खसरा नम्बर 582 रकबा 0.08 हैक्ट., ख.नं. 583 रकबा 0.01 हैक्ट. व ख.नं. 584 रकबा 2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.9543 हैक्ट. पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण	पृष्ठ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

						संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम राजावास तह. आमेर के खसरा नम्बर 582 रकबा 0.08 हैक्ट., ख.नं. 583 रकबा 0.01 हैक्ट. व ख.नं. 584 रकबा 2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.9543 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			582	0.08	गै.मु.चाह	
			583	0.01	बारानी–ए	
			584	2.13	चाही–ए	
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			582	0.08		
			583	0.01		
			584 (नवीन ख.नं. 973/584)	2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट.		
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.9543		
12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम राजावास तह. आमेर के खसरा नम्बर 582 रकबा 0.08 हैक्ट., ख.नं. 583 रकबा 0.01 हैक्ट. व ख.नं. 584 रकबा 2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.9543 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.11.2023 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया के पक्ष में पारित किया गया।			–
13.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
14.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			–
15.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
16.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
17.	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						
18.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			–
21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं 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।					

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35) नविवि/3/ 2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नही किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" जोन द्वारा आवेदित खसरों के ग्राम की मुख्य आबादी के 500 मीटर परीधि में स्थित होने संबंध मे (पृष्ठ सख्या 37/सी, 40/सी) पर मानचित्र एवं पटवारी, पटवार मण्डल नांगल सीरस द्वारा प्रमाण–पत्र संलग्न किया गया है। जिसमें आवेदित भूमि के ग्राम की मुख्य आबादी खसरा नम्बर 307 से 310 के 500 मीटर की परीधि में स्थित होने का अंकन किया गया है।	–
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 के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नं. 1003/974, 1000/581 को आवेदक द्वारा रास्ते हेतु समर्पित करवाकर राजस्व रिकॉर्ड में किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज हो चुकी है, जिससे लगते हुए खसरा नं. 581 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है।	–
28.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से एल.टी. लाईन गुजर रही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

34. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (122 /सी)**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
आवासीय	11866.73	60.72 %
फुटकर व्यावसायिक	390.98	02.00 %
पार्क	977.81	05.00 %
ठोस कचरा प्रबंधन	53.44	00.27 %
मोबाईल टावर	20.00	00.10 %
पी.यू.	10.27	00.05
सडक	6223.77	31.86 %
योजना का कुल क्षेत्रफल	**19543.00**	**100.00 %**

35.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	122
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज मे नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
37.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
38.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

40. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>**पत्रावली के नोटशीट पृ.सं. 21 व पैरा 68/एन पर की गई है।

41. प्रकरण को अनुमोदन हेतु बीपीसी एलपी की 348वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिया *गया :–*

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य सीकर रोड से ग्राम राजावास को जाने वाली सडक से 12 मीटर चौडी डब्ल्यूबीएम सडक से पहुँच उपलब्ध है। जोन द्वारा खसरा नं. 618 किस्म चारागाह जो कि जविप्रा के नाम दर्ज है में से प्रस्तावित योजना को पहुंच मार्ग हेतु 12 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुये योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त रास्ता से प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा मे स्थित गैर अनुमोदित योजना को भी पहुँच अंकित की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त सडक को पहुँच मार्ग मानते हुये प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है किन्तु उक्त रास्ते मे आ रही भूमि एवं मार्गाधिकार के संबंध मे सुनिश्चितता आज दिनांक तक भी नही की गई है। प्रथम दृष्टया रिकॉर्ड में उक्त भूमि गै.मु.चारागाह दर्ज है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त भूमि को पहुँच मार्ग के रूप में प्रस्तावित किये जाने हेतु सक्षम स्तर पर कोई कार्यवाही नही की गई है। अतः स्पष्ट है कि उक्त प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही बिना पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता करते हुए की गई है। आवेदक द्वारा चारागाह में उक्त प्रस्तावित 12 मीटर भू–पट्टी (पहुँच सडक) को स्वयं की भूमि के समानान्तर सडक हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया है ताकि उक्त रास्तें की अबाध्य पहुँच जनसामान्य को उपलब्ध हो। प्रश्नगत प्रकरण की पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत भूमि के संलग्न सर्वे अनुसार आस–पास की निजी खातेदारी की भूमि पर प्रश्नगत भूमि तक डब्ल्यू. बी.एम. सडक निर्मित होने का उल्लेख है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त खसरा नं. 618 (किस्म चारागाह) में से प्रश्नगत योजना को उपलब्ध करवाई गई पहुंच की भूमि वर्तमान जमाबंदी में सडक की भूमि में दर्ज नहीं होने के कारण एवं आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तावित रास्तें की भूमि हेतु किसी प्रकार/स्तर पर आवेदन नहीं किये जाने के क्रम में उक्त भूमि को पहुँच सडक के रूप में नही माना जानें का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि हेतु प्राप्त सर्वे में आस–पास की निजी खातेदारी की भूमि पर प्रश्नगत भूमि तक डब्ल्यू.बी.एम. सडक निर्मित होने के तथ्य के क्रम में निजी खातेदारी की भूमि में से पहुँच मार्ग की उपलब्धता एवं खातेदार की सहमति प्राप्त करने के उपरान्त प्रकरण को बैठक में रखा जाने अथवा प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच हेतु प्रस्तावित भूमि के लिए आवेदन किया जाने एवं उक्त भूमि की सडक हेतु नियमानुसार सुनिश्चितता होने के पश्चात प्रश्नगत प्रकरण में आगामी कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गयें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है:–

- **जोन की रिपोर्ट अनुसार** आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नं. 1003/974, 1000/581 को आवेदक द्वारा रास्ते हेतु समर्पित करवाकर राजस्व रिकॉर्ड में किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज हो चुकी है, जिससे लगते हुए खसरा नं. 581 किस्म गै.मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है।

उक्त निर्णय की पालना में प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण पुनः बीपीसी एलपी की बैठक में निम्न विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है :–

प्रकरण के विचारणीय बिन्दु :–

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–12 में यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.1 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"*
   नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"*
   जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी मे आवेदित भूमि के राजस्व ग्राम की गै. मु. आबादी के 500 मीटर परीधि मे स्थित होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत योजना पत्रावली के पृष्ठ संख्या 40/सी पर संलग्न पटवारी, पटवार मण्डल नांगल सिरस तहसील आमेर की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम राजावास के ख.नं. 307 से 310 किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गयी है। **अतः आवेदक द्वारा मास्टर प्लान–2025 के यू–2 भू–उपयोग में 1.9543 हैक्ट. भूमि पर इन्ट्रीगेटेड टाउनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु उपरोक्त वर्णित आदेशों के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।**
2. आवेदित भूमि में से खसरा नं 582 गै.मु. चाह दर्ज है। प्रस्तुत मानचित्र में उक्त खसरें से भूखण्ड संख्या 81, 82, 89, 90 एवं भूखण्ड संख्या 88 व 91 का कुछ भाग व पार्क की भूमि प्रभावित है। उक्त खसरें की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत नवीन प्रस्ताव में योजना की दक्षिण दिशा में खसरा नंबर 584/892, 581, 1000/581 व 1003/974 जो कि वर्तमान में गै.मु. रास्तें के रूप में जविप्रा की खातेदारी में दर्ज है, से पहुंच मार्ग होने का उल्लेख किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा नंबर 1003/974, 1000/581 पर 20 फीट बी.टी. सहित 40 फीट मार्गाधिकार है एवं खसरा नंबर 584/892, 581 पर ग्रेवल सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित पहुंच मार्ग के खसरा नंबर 1003/974 की चौडाई 12.2 मीटर, 1000/581 की चौडाई 12.2 मीटर खसरा नंबर 581 की चौडाई लगभग 12 मीटर एवं खसरा नंबर 546 की चौडाई लगभग 6 मीटर होंने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत उक्त पहुंच मार्ग निजी खातेदारी में गै.मु. रास्तें के रूप में दर्ज खसरों मे से होते हुए उत्तर दिशा में जविप्रा की चारागाह भूमि खसरा नंबर 618 में निर्मित सडक पर जाकर मिलता है। उक्त सडक से पूर्व में जविप्रा द्वारा पहुंच मार्ग को अमान्य किये जाने का निर्णय लिया गया था। अतः उक्त प्रस्तावित सडक का पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने के संबध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे /पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ई[illegible] के एवज [illegible]नुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगा।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा पूर्व बीपीसी एलपी में लिये गये निर्णय के क्रम में वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से सडक हेतु भूमि समर्पित करते हुए निजी खातेदारी में गै.मु. रास्तें के रूप में दर्ज खसरों मे से होते हुए पुनः उत्तर दिशा में जविप्रा की चारागाह भूमि खसरा नंबर 618 में निर्मित सडक पर मिलाते हुए पहुँच प्रस्तावित की गई है। उक्त खसरें की भूमि के साथ जविप्रा की अन्य भूमि भी स्थित है जिस पर जविप्रा स्तर पर कोई योजना सृजित नही की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जविप्रा की चारागाह भूमि खसरा नंबर 618 एवं इसके साथ लगते हुए अन्य खसरें की भूमि का जोन द्वारा मौका स्थिति की जॉच करते हुए उक्त भूमि का जविप्रा द्वारा कब्जा लिया जावें एवं उक्त भूमि पर आवेदक एवं अन्य भूमि जिनको वर्तमान में उक्त भूमि से पहुँच उपलब्ध हो रही है, कि सुनिश्चितता करते हुए योजना सृजित की जावें तथा उक्त का अनुमोदन जविप्रा स्तर पर गठित पी.डब्ल्यू.सी. समिति से करवाये जाने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
2. गैर.मु.चाह की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया जावें। राजस्व नक्शे पर खसरें में अंकित गै.मु.चाह की भूमि को को पार्क अथवा खुले क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जावें, शेष खसरें की भूमि पर पार्क/खुला क्षेत्र/सडक के उपयोग में प्रस्तावित की जा सकती है।
3. प्रश्नग प्रकरण में एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
4. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
5. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि तथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

एजेण्डा संख्याः–06 (368 / 26.09.2024)

विषयः– श्री रविकान्त पुत्र श्री सीताराम, श्रीमती उर्मिला पत्नि श्री रविकान्त व श्री सौरम पुत्र श्री रविकान्त, जरिये मुख्त्यारआम श्री कमलेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र कुमार अग्रवाल, ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाईवाला तह. सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 184 रकबा 2.09 हैक्ट व खसरा नं. 184/ 488 रकबा 1.60 हैक्ट कुल किता 02 कुल रकबा 3.69 हैक्ट पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन बाबत्।	**जोन–12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं
1.	आवेदक का नाम		श्री रविकान्त पुत्र श्री सीताराम, श्रीमती उर्मिला पत्नि श्री रविकान्त व श्री सौरम पुत्र श्री रविकान्त, जरिये मुख्त्यारआम श्री कमलेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाईवाला तह. सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 184 रकबा 2.09 हैक्ट व खसरा नं. 184/ 488 रकबा 1.60 हैक्ट कुल किता 02 कुल रकबा 3.69 हैक्ट			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हे.	किस्म	–
			184	2.09	चाही–3	
			184/ 488	1.60	बारानी–1	
			कुल किता–02 कुल रकबा 3.69 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात्	184	2.09	चाही–3	–
			184/ 488	1.60	बारानी–1	
			कुल किता–02 कुल रकबा 3.69 हैक्टेयर			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाईवाला तह. सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 184 रकबा 2.09 हैक्ट व खसरा नं. 184/ 488 रकबा 1.60 हैक्ट कुल किता 02 कुल रकबा 3.69 हैक्ट. भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90बी आदेश दिनांक 16.03.2011 को श्री रविकान्त पुत्र श्री सीताराम, श्रीमती उर्मिला पत्नि श्री रविकान्त व श्री सौरम पुत्र श्री रविकान्त, जरिये मुख्त्यारआम श्री कमलेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र कुमार अग्रवाल के			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			–
6.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस 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 प्लाटेड ले–आउट है।		एकल पट्टा ले–आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		एकल पट्टा ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार विकास योजना–16 के अनुसार [illegible]			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

		है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल गणना अनुसार आवेदित भूमि का 3775.10 वर्गमीटर भाग 30 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है। परन्तु अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू–2 क्षेत्र में 30 व इससे अधिक चौडी सडकों पर सडक के सहारे–सहारे आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखी गई है। अतः आवेदित भूमि सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार फार्म हाउस 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 अजमेर रोड हाईवे (बड के बालाजी) से धानक्या को जाने वाली विद्य मान सडक 30 मीटर से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है जो कि मौके पर डामर निर्मित 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 के पूर्वी दिशा की ओर को अजमेर रोड हाईवे (बड के बालाजी) से धानक्या को जाने वाली विद्यमान सडक 30 मीटर स्थित है। उक्त सडक का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट अनुसार 30 मीटर प्रस्तावित किया गया 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 द्वारा प्रमाणित सर्वे अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित 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।	जोन एवं मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार 132 केवी एचटी लाईन से प्रभावित 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: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (28/सी)**		–

प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी में	प्रतिशत
फार्म हाउस	27417.96	77.54
HT Line safty corridor 27-0 m wide	2090.84	5.91
ZDP road 30mtr.	5853.04	16.55
कुल क्षेत्रफल	35361.81	100
Not in possession plot area	658.08	
Not in possession ZDP Road Area	880.08	
कुल भूमि क्षेत्रफल	36900.00	

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।	छूट चाही गई है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक है।	–
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>** पैरा संख्या (46/एन) पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में धारा 90–बी की कार्यवाही दिनांक 16.03.2011 को की गई है। जिसके उपरांत जोन द्वारा प्रकरण में धारा 90–बी की कार्यवाही को 01 वर्ष से अधित समय व्यतीत हो जाने के कारण लोकसूचना का प्रकाशन किया गया है। जोन द्वारा उक्त लोक सूचना के क्रम में आपत्ति प्राप्त होने के संबध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः जोन द्वारा जारी लोक सूचना पर नियमानुसार कार्यवाही की सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में धारा 90–बी की कार्यवाही के पश्चात आवेदित खसरों की किस्म परिवर्तित नही की गई है। अतः उक्त के संबध में जोन द्वारा संबधित तहसील को पत्र लिखा जाकर पूर्ति करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण मे जारी की जाने वाली लीजडीड पर एक से अधिक आवेदक होने के क्रम मे प्रत्येक आवेदक का हिस्सा राज्य सरकार द्वार जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुसार अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. पत्रावली में संलग्न ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोज का प्रमाणीकरण नही किया गया है एवं उक्त मानचित्र भी प्रमाणित नही किया गया है। अतः जोन द्वारा खसरा सीमा, सडक व एच.टी. लाईन से प्रभावित भूमि आदि के संबध में सुनिश्चितता उपरांत ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर विद्यमान सडक का मार्गाधिकार आवेदित भूमि से लगती हुई पूर्व अनुमोदित योजना ऑक्सीजन एकर्स क अनुसार 30 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि खसरा नंबर 251 व 252 निजी खातेदारी में दर्ज है। एवं आवेदित भूमि के सामनें खसरा नंबर 245 किस्म गै.मु.सडक भी निजी खातेदारी मे दर्ज है। जोन कि रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक अजमेर रोड से धानक्या को जाने वाली विद्यमान सडक है। उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसें समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 132 के. वी. एच.टी. लाईन [illegible] से प्रभावित है। आवेदित भूमि से लगती हुई अनुमोदित योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स मे उक्त कोरीडोर मे एचटी ल[illegible] के बफर के दोनों ओर सडक नही दर्शाई गई है। आवेदक द्वारा योजना में 27 [illegible] जोन के रूप में आरक्षित रखा गया है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.[illegible].22 [illegible] अनुसार 132 क[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

लाईन का सेफ्टी कोरीडोर 27 मीटर एवं नॉ–कन्ट्रक्शन जोन 13.8 मीटर प्रस्तावित है। एक अन्य समान प्रकृति का प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:–

"आवेदित भूमि 400 के.वी एच.टी. लाईन से प्रभावित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 17.06.2022 में 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार निर्धारित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा जारी हाइटेशन लाईन के निर्देश दिनांक 17.06.2022 के बिन्दु संख्या 05 के अनुसार :–

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

उक्त आदेश के क्रम में आवेदित भूमि में से गुजर रही 400 के.वी एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार नो कन्सट्रक्शन जोन रखा जावें तथा इस भाग में न्यूनतम सेफ्टी कोरीडोर के पश्चात् न्यूनतम 9–9 मीटर सडक रखी जावें। उक्त प्रावधानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।"

उक्त के पश्चात् राज्य सरकार द्वारा दिनांक 23.09.2024 को प्रश्नगत प्रकरण में सशर्त अनुमोदित किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्तानुसार ही 132 केवी एचटी लाईन हेतु कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर निर्माण दर्शित है, मौके पर निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पृथक से कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है तथा उक्त आदेशानुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना प्रस्तावित है कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा के आदेश दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फन्टेज 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।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही निम्न शर्तो के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ ले–आउट मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश 01 वर्ष से अधिक पुराने होने के दृष्टिया प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण होने की सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रकरण में धारा 90–बी की कार्यवाही के पश्चात आवेदित खसरों की किस्म परिवर्तित नही होने के क्रम में जोन द्वारा पृथक से संबधित तहसील को पत्र लिखा जाकर पूर्ति करवाया जावें।**
3. **प्रकरण मे जारी की जाने वाली लीजडीड पर एक से अधिक आवेदक होने के क्रम मे राज्य सरकार द्वार जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने हेतु मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोजिशन [illegible] सर्वे के अनुसार जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी शाखा के संबंधित अधिकारी से प्रमाणित करवाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त [illegible] सुनिश्चितता जोन**

Signature valid
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

स्तर पर की जावें।

5. प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही 132 के.वी एच.टी. लाईन हेतु प्रश्नगत भूमि पर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश अनुसार सेफ्टी कोरीडोर 27 मीटर एवं नॉ–कन्ट्रक्शन जोन 13.8 मीटर रखते हुए 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। समान प्रकृति के अन्य प्रकरण पर राज्य सरकार द्वारा जारी किया गया अनुमोदन पत्र पर अंकित टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में भी आवेदक से शपथ पत्र लिया जावे, कि भविष्य में मास्टर प्लान/सैक्टर प्लान के अनुरूप आवश्यकता होने पर आवेदक द्वारा 132 के.वी एच.टी. लाईन हेतु प्रस्तावित नॉ–कन्ट्रक्शन जोन के पश्चात् दोनों ओर प्रस्तावित 9–9 मीटर सडकों की भूमि को निःशुल्क समर्पित किया जावेगा। उक्त शर्त का अंकन मानचित्र पर भी किया जावें।
6. जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक एवं प्रश्नगत भूमि के पूर्वी ओर विद्यमान पूर्व अनुमोदित योजना की 30 मीटर से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
7. कब्जे से बाहर की भूमि धारा 90ए के आदेश के तहत् जविप्रा में निहित है। अतः उक्त भूमि जविप्रा की है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
8. प्रश्नगत भूमि पर स्थित निर्माण हेतु प्रचलित भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी ओर अग्र सैटबेक 6 मीटर एवं अन्य सभी ओर 3–3 मीटर सैटबेक कायम किये जावें।
10. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है तथा उक्त आदेशानुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना प्रस्तावित है कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में फ्न्टेज चार्जेज लिये जावें।
12. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
13. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
16. 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।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

<u>एजेण्डा संख्याः–07 (368/26.09.2024)</u>

RajKaj Ref No.: 10847530

विषयः—आवेदक जयबालाजी इण्ड्रीयल एण्ड लोजिस्टीक्स पार्कस प्रा०लि० हिस्सा पूर्ण श्री 106 10जी सली मित्तल टावर फ्री प्रेस जनरल मार्ग नरीमन पाईन्ट मुम्बई—400021 खातेदार द्वारा ग्राम दौलतपुर तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1151 रकबा 0.9100 हेक्टेयर, 1152 रकबा 0.4800 हेक्टेयर, 1153 रकबा 0.4700 हेक्टेयर, 1154 रकबा 0.4700 हेक्टेयर, 1155 रकबा 0.3400 हेक्टेयर 1156 रकबा 0. 0300 हेक्टेयर, 1157 रकबा 1.9200 हेक्टेयर, 1158 रकबा 0.4100 हेक्टेयर, 1180 रकबा 2 2900 हेक्टेयर किता—09 कुल रकबा 7.3200 हेक्टेयर भूमि का चेयर हाउस (कृषि आधारित) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय बाबत्।	जोन—13

जोन द्वारा प्रकरण के तथ्यः—

- 90—एः—(ऑनलाईन प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2021-22/101206) ग्राम—दौलतपुरा, तहसील आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1151 रकबा 0.9100 हेक्टेयर, 1152 रकबा 0.4800 हेक्टेयर, 1153 रकबा 0.4700 हेक्टेयर, 1154 रकबा 0.4700 हेक्टेयर, 1155 रकबा 0.3400 हेक्टेयर, 1156 रकबा 0.0300 हेक्टेयर , 1157 रकबा 1.9200 हेक्टेयर, 1158 रकबा 0.4100 हेक्टेयर, 1160 रकबा 2.2900 हेक्टेयर किता 09 कु रकबा 7.3200 हेक्टेयर भूमि का वेयर हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90—ए का अनुज्ञा आदेश दिनांक 15.11.2021 एवं संशोधित आदेश दिनांक 03.12.2021 को पारित किया जा चुका है (प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 176 से 178/सी)।
- "नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः आवेदित भूमि का जविना के नाम नामान्तरण दर्ज किया जा चुका (राजस्व जमाबन्दी संलग्न पृष्ठ संख्या 181/सी)।
- मास्टर विकास योजना—2011:—आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार' ईकॉलोजिकल दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 158/सी)
- मास्टर विकास योजना—2025:—मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग U2&LIZ दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 58/सी)।
- जोनल विकास योजना—आवेदित भूमि का भू—उपयोग जोनल विकास योजना—13 अनुसार भू—उपयोग U2&LIZ दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 58/सी)।
- प्रकरण प्रश्नगत भूमि पर वेयर हाउस (कृषि आधारित) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी—एलपी की 311वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किए जाने का निर्णय लिया गया। बीपीसी—एलपी समिति के निर्णय के क्रम में प्रकरण पर, दिनांक 04.02.2022 के माध्यम से राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प.1 (14) नविवि/जयपुर/2022 दिनांक 08.09.2023 द्वारा आवेदित कुल भूमि क्षेत्रफल 7.3200 हैक्टेयर भूमि में से 67803.49 वर्गमीटर भूमि पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में मास्टर विकास योजना—2011 के ईकोलोजिकल जोन में कृषि आधारित वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु राज्य सरकार द्वारा सशर्त स्वीकृति प्रदान की गयी।
- तत्पश्चात आवेदक को मांग पत्र दिनांक 15.09.2023 व संशोधित मांग पत्र दिनांक 08.01.2024 जारी किया गया। आवेदक द्वारा मांग पत्र अनुसार राशि चालान संख्या 903851 दिनांक 11.01.2024 द्वारा जमा करवाई गयी, जिसकी पुष्टि लेखा शाखा द्वारा पैरा 195/एन पर की गयी है।
- प्रकरण में वेयर हाउस (कृषि आधारित) प्रयोजनार्थ एकल भूखंड का ले—आउट प्लान जारी किये जाते बाबत पत्रावली बीपीसी—एलपी शाखा को भिजवाए जाने पर समान प्रकार की एक अन्य पत्रावली बारकोड नम्बर 148589 के पैरा 145/एन पर आयुक्त महोदया द्वारा प्रदान किये गये निम्नानुसार निर्देशों के क्रम में मानचित्र जारी किया जाना संभव नहीं बाबत रिपोर्ट की गयी :— "10.08.2020 की अधिसूचना मास्टर प्लान से सुसंगत है क्या? यदि नहीं तो राज्य सरकार के ध्यान में लाया जाना अपेक्षित है।
  पैरा—120—122/एन पर प्रदत्त राय के अनुसार एवं पैरा 86/एन की टिम्पणी के अनुसार एग्रो वेयर हाउसिंग अनुमत नही है। तदानुसार प्रार्थी को सुचित करें।"

तत्पश्चात् प्रकरण के संबंध में मास्टर प्लान शाखा से परीक्षण उपरान्त जयपुर मास्टर विकास योजना—2011 में दर्शित इकोलोजिकल भू—उपयोग में एग्रो वेयर हॉउस भू—उपयोग अनुज्ञेय नहीं किये जाने एवं अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में जारी स्वीकृति के संबंध में निम्नानुसार तथ्यों का उल्लेख करते हुए राज्य सरकार के स्तर पर पुनर्विचार किया जाकर उचित दिशा—निर्देश/मार्गदर्शन जारी करवाने हेतु राज्य सरकार को पत्र क्रमांक डी—509 दिनांक 15.03.2024 प्रेषित किया गया :—

1. मास्टर विकास योजना—2011 के उपरान्त मास्टर विकास योजना—2025 दिनांक 05.09.2011 को अनुमोदित किया गया।
2. मास्टर विकास योजना 2011 के पार्ट—1 (प्र.सं. 52) में उल्लेख किया गया है "The Ecological Zone shall by all means be protected against indiscriminate urbanization and shall continue to be a predominant green area even beyond the horizon year as stipulated in this document" The boundaries of the ecological zone as delineated in the over all regional context may vary slightly for planning considerations while working out details in the Zonal Development Plans and those plans may accommodate selective extractive industries in specific areas designated for them, few eco-friendly urban functions as may be promoted by JDA/Govt."
3. मास्टर विकास योजना—2011 की पुस्तिका के पार्ट—II के अनुसार ईकोलोजिकल भू—उपयोग में कृषि आधारित वेयर हाऊस अनुज्ञेय नहीं है।
4. मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 (डीपीसीआर) के अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

0.5 हैक्टेयर एवं सड़क मार्गाधिकार 30 मीटर होने की दशा में कृषि आधारित वेयर हाऊसिंग/फूडस्टोरेज अनुज्ञेय किये जा सकते है।

5. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका सख्या–1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में दिनांक 12.01.2017 में निम्न निर्देश दिये गये है–

(v) The eco sensitive zone/ecological zone/green area specified in the Master Development Plan once established sha'l not be altered or put to other use during the operative period of the plan and even shile undertaking the revision of the plan or preparation of next plan.

6. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर की लार्जर बैंच द्वारा दिनाक 15.12.2018 को बिन्दु–(B) पर निम्न आदेश दिये गए है:–

[b] The prayer for modification of directions nos. ¼v½] ¼vi½&¼vil½ is declined. It is clarifiedthat the green zone delineated in the Master Development Plan-2011 of jaipur regionhas to be protected and diversion of the area earmarked as ecological zone/green zane to other use as contained in jalpur Master Development Plan-2025, which runs, contrary to the directions issued by this court, shall not be made operative. Further thediversion of the land ase delineated in the Master Development Plan- 2011 forecological zone/green areas proposed to be directed for other use under Master Development Plan 2025 is directed to be restored as ecological zone/green area and no activities other than those which are permitted in the ecological zone/green area shall be open to be permitted there in by the state authorities/development authorities

7. माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जारी उक्त निर्देशों के क्रम में किसी भूमि का मास्टर प्लान 2011 में भू–उपयोग ईकोलोजिकल था एवं मास्टर प्लान–2025 में ईकोलोजिकल के स्थान पर अन्य भू–उपयोग अधिसूचित होने की स्थिति में भी मास्टर विकास योजना–2025 में दर्शित भू–उपयोग के अनुरूप रूपान्तरण किया जाना प्रतिबन्धित है। उल्लेखनीय है कि माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर में विचाराधीन रिट याचिका संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी चुनाम राज्य सरकार में प्रदत निर्देशानुसार मास्टर प्लान–2011 में ईकोलोजिकल भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधियों के अतिरिक्त अन्य गतिविधियां अनुमत किया जाना निषेध है।

8.नगरीय विकास विभाग के नोटिफिकेशन दिनांक 10.08.2020 Provision–6.09 (above 10 hectares)/4.05 (up to 10 hectares) में अकित नोट के बिन्दु संख्या 2 व 4 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

बि.सं. 2. कृषि आधारित वेयर हाऊसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसिटिव जोन एवं प्लान्टेशन जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अंतर्गत G–1 को छोडकर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

बि.स 4. समस्त नगरीय निकाय संबंधित शहर हेतु प्रभावी मास्टर प्लान में बिन्दु संख्या 1 व 2 के अनुरगर वेयर हाऊसिंग/गोदाम उपयोग हेतु जोनों का चिन्हिकरण आवश्यक रूप से करेंगे।

9. डॉ. मनीष सिंघवी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सर्वोच्च न्यायालय एवं अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल, राज्य सरकार को दिनांक 30.07.2019 को पत्र प्रेषित किये गये पत्र के क्रम में उनके द्वारा दिनाक 01.10.2019 को राय प्राप्त हुई (प्रत्ति संलग्न) जिसके मुख्य अंश निम्नानुसार है :–

The entire Controversy/lis in Gulab Khotari case pertains to change(s) brought about in Master Plan 2011 vide Master Plan-2025. The Master Plan 2025 is impeached in the Gulab Khotar's case in fact, Gulab Khotari's P.L.L. sought implementation of Master Plan-2011, and any deviation thereof in Master Plan 2025 of otherwise, was hugely deprecated. Thus if. the State Government chooses to follow Master Plan 2011, there's no legal embargo. The legal embargo, in certain situations pertains to enforcement Master Plan 2025.

In short, the State Govt. is free to abide & adhere to Master Plan-2011. Thus all permissible activity witin four corners of Master Plan-2011 can be sanctioned. Master Plan- 2011, in it'spristinity& originality, has to be implemented. It's also clarified that if there are any restrictions imposed by the Hon'ble High Court even with respect to implemention of Master Plan-2011, it has to be scrupulously followed. No decision should be taken which directly or indirectly even remotely conficts with the direction issued in Gulab Khotari's case.

10. प्राधिकरण द्वारा आवेदक जय बालाजी एण्ड लोजिस्टिक्स पार्कस प्रा.लि. ग्राम दौलतपुरा, तहसीय–आमेर, जिला–जयपुर के खसरान् 1151 रकबा 0.9100 हैक्टेयर, 1152 रकबा 0.4800 हैक्टेयर 1153 रकबा 0.4700 हैक्टेयर, 115[illegible] रकबा [illegible]200 हैक्टेयर, 1[illegible] रकबा 0.4100 हैक्टेयर, 1160 रकबा 2.2900 हैक्टेयर किता–09 कुल रकबा 7.3200 हैक्टेयर भूमि में से 67803.49 वर्गमीटर भूमि पर एकल भूखण्ड की स्वीकृति प्राप्त करने हेतु पत्र दिनांक 04.02.2022, 18.10.2022 व 04.04.2023 द्वारा राज्य सरकार को प्रस्ताव प्रेषित [illegible] जाने पर मास्टर विकास योजना–2011 के ईकोलोजिकल जोन में कृषि आधारित वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड [illegible] राज्य सरकार के पत्र दिनांक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

08.09.2023 द्वारा सशर्त स्वीकृति प्रदान की गयी है।

- जविप्रा द्वारा राज्य सरकार को प्रेषित पत्र क्रमांक डी–509 दिनांक 15.03.2024 के क्रम में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग से प्राप्त पत्र दिनांक 23.05.2024 द्वारा निर्देशित किया गया है कि "**विभाग द्वारा प्रकरण में स्वीकृति जविप्रा द्वारा अवगत कराये गये तथ्यों तथा जविप्रा की अनुशंषा (सक्षम समिति का अनुमोदन) के दृष्टिगत प्रदत्त की गई है। यदि वर्तमान में प्रस्तुत किये गये नवीन तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में पट्टा जारी किये जाने के संबंध में जविप्रा सहमत नहीं है तो इस संबंध में गुणावगुण व प्रचलित नियमों के आधार पर जविप्रा के स्तर से निर्णय लिया जावें। चूकिं वर्तमान में विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2023 के द्वारा औद्योगिक प्रयोजन हेतु समस्त क्षेत्रफल की शक्तियां स्थानीय प्राधिकारियों के स्तर पर प्रदत्त की जा चुकी हैं।**"
- प्रकरण में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग से प्राप्त पत्र दिनांक 23.05.2024 के क्रम में मास्टर प्लान शाखा व निदेशक (नगर आयोजना) द्वारा प्रकरण बीपीसी–एलपी समिति हेतु एजेण्डा तैयार किए जाने हेतु जोन में भिजवाया जाना प्रस्तावित किया गया, जिसका अनुमोदन सचिव महोदया द्वारा पैरा संख्या 268/एन पर किया गया है।

अतः जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी:–

234/एन पर अंकित टिप्पणी निम्नानुसार है:

जयपुर मास्टर विकास योजना–2011 में दर्षित इकोलोजिकल भू–उपयोग में एग्रो वेयर हॉउस भू–उपयोग अनुज्ञेय नहीं किये जाने एवं अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 DOC&5: pageNo1 के क्रम में उपरोक्त जारी स्वीकृति पर पुर्नरविचार किये जाने के संबंध में निम्न तथ्य अवलोकनीय है:–

1. मास्टर विकास योजना–2011 के उपरान्त मास्टर विकास योजना–2025 दिनांक 05.09.2011 को अनुमोदित किया गया।
2. मास्टर विकास योजना 2011 के पार्ट–1 (प्र.सं. 52) में उल्लेख किया गया है "The Ecological Zone shall by all means be protected against indiscriminate urbanization and shall continue to be a predominant green area even beyond the horizon year as stipulated in this document" The boundaries of the ecological zone as delineated in the over all regional context may very slightly for planning considerations while working out details in the Zonal Development Plans and those plans may accommodate selective extractive industries in specific areas designated for them, few eco-friendly urban functions as may be promoted by JDA/Govt."
3. मास्टर विकास योजना–2011 की पुस्तिका के पार्ट–II के अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में कृषि आधारित वेयर हाऊस अनुज्ञेय नहीं है।
4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में न्यूनतम क्षेत्रफल 0.5 हैक्टेयर एवं सड़क मार्गाधिकार 30 मीटर होने की दशा में कृषि आधारित वेयर हाऊसिंग/फूड स्टोरेज अनुज्ञेय किये जा सकते है।
5. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका संख्या–1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में दिनांक 12.01.2017 में निम्न निर्देष दिये गये है :–

   (v):–The eco-sensitive zone/ecological zone/green area specified in the Master Development Plan once established shall not be altered or put to other use during the operative period of the plan and even shile undertaking the revision of the plan or preparation of next plan.
6. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर की लार्जर बैंच द्वारा दिनांक 15.12.2018 को बिन्दु–(b) पर निम्न आदेष दिये गये है :–

   (b) The prayer for modification of directions nos. (v), (vi) & (vii) is declined. It is clarified that the green zone delineated in the Master Development Plan-2011 of jaipur region has to be protected and diversion of the area earmarked as ecological zone/green zone to other use as contained in jaipur Master Development Plan-2025, which runs, contrary to the directions issued by this court, shall not be made operative. Further the diversion of the land use delineated in the Master Development Plan-2011 for ecological zone/green areas proposed to be directed for other use under Master Development Plan-2025 is directed to be restored as ecological zone/green area and no activities other than those which are permitted in the ecological zone/green area shall be open to be permitted there in by the state authorities/development authority
7. माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जारी उक्त निर्देषों के क्रम में किसी भूमि का मास्टर प्लान–2011 में भू–उपयोग ईकोलोजिकल था एवं मास्टर प्लान–2025 में ईकोलोजिकल के स्थान पर अन्य भू–उपयोग अधिसूचित होनें की स्थिति में भी मास्टर विकास योजना–2025 में दर्षित भू–उपयोग के अनुरूप रूपान्तरण किया जाना प्रतिबन्धित है। उल्लेखनीय है कि माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर में विचाराधीन रिट याचिका संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में प्रदत्त निर्देषानुसार मास्टर प्लान–2011 में ईकोलोजिकल भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधियों के अतिरिक्त अन्य गतिविधियां अनुमत किया जाना निषेद्ध है।
8. नगरीय विकास विभाग के नोटिफिकेशन दिनांक 10.08.2020 Provision–6.09 (above 10 hectares) (0.5 to 10 hectares) में अंकित नोट के बिन्दु संख्या 2 व 4 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

2. कृषि आधारित वेयर हाऊसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू-उपयोग जैस ईको सेंसिटिव जोन एवं प्लान्टेशन जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अंतर्गत G-1 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

4. समस्त नगरीय निकाय संबंधित शहर हेतु प्रभावी मास्टर प्लान में बिन्दु संख्या 1 व 2 के अनुसार वेयर वेयर हाऊसिंग/गोदाम उपयोग हेतु ज़ोनों का चिन्हिकरण आवश्यक रूप से करेंगे।

9. डॉ. मनीष सिंघवी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सर्वोच्च न्यायालय एवं अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल, राज्य सरकार को दिनांक 30.07.2019 DOC-3: pageNo1 को पत्र प्रेषित किये गये पत्र के क्रम में उनके द्वारा दिनांक 01.10.2019 DOC-2: pageNo1 को राय प्राप्त हुई (प्रति संलग्न) जिसके मुख्य अंष निम्नानुसार है:-

The entire Controversy/lis in Gulab Khotari case pertains to change(s) brought about in Master Plan-2011 vide Master Plan-2025. The Master Plan 2025 is impeached in the Gulab Khotari's case. In fact, Gulab Khotari's P.L.L. sought implementation of Master Plan-2011, and any deviation thereof in Master Plan-2025 of otherwise, was hugely deprecated. Thus if, the State Government chooses to follow Master Plan-2011, there's no legal embargo. The legal embargo, in certain situations pertains to enforcement Master Plan-2025.
In short, the State Govt. is free to abide & adhere to Master Plan-2011. Thus all permissible activity within four corners of Master Plan-2011 can be sanctioned. Master Plan- 2011, in it's pristinity & originality, has to be implemented. It's also clarified that if there are any restrictions imposed by the Hon'ble High Court even with respect to implementation of Master Plan-2011, it has to be scrupulously followed. No decision should be taken which directly or indirectly even remotely conflicts with the direction issued in Gulab Khotari's case.

<u>253/एन पर अंकित टिप्पणी निम्नानुसार है:-</u>

"नगरीय विकास एवं आवासन विभाग से प्राप्त पत्र दिनांक 23.05.2024 PUC&2/C में जयपुर मास्टर विकास योजना-2011 व 2025 में दर्शित ईकोलोजिकल भू-उपयोग में एग्रो वेयर हाउस भू-उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में दिशा निर्देश प्रदान करते हुए उल्लेख किया गया है कि वर्तमान में प्रस्तुत किये गये नवीन तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में पट्टा जारी किये जाने के संबंध में जविप्रा सहमत नही है तो इस संबंध में गुणावगुण व प्रचलित नियमों के आधार पर जविप्रा के स्तर से निर्णय लिया जावें। चूंकि वर्तमान में विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2023 के द्वारा औद्योगिक प्रयोजन हेतु समस्त क्षेत्रफल की शक्तियां स्थानीय प्राधिकारियों के स्तर पर प्रदत्त की जा चुकी है।"
अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष प्रकरण रखते हुए निर्णय कराया जाना अपेक्षित है।

<u>254/एन पर अंकित टिप्पणी निम्नानुसार है:-</u>

प्रकरण में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग से प्राप्त पत्र दिनांक 23.05.2024 PUC-2/C द्वारा निर्देशित किया गया है कि विभाग द्वारा प्रकरण में स्वीकृति जविप्रा द्वारा अवगत कराये गये तथ्यों तथा जविप्रा की अनुशंषा (सक्षम समिति का अनुमोदन) के दृष्टिगत प्रदत्त की गई है। यदि वर्तमान में प्रस्तुत किये गये नवीन तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में पट्टा जारी किये जाने के संबंध में जविप्रा सहमत नहीं है तो इस संबंध में गुणावगुण व प्रचलित नियमों के आधार पर जविप्रा के स्तर से निर्णय लिया जावें। चूंकि वर्तमान में विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2023 के द्वारा औद्योगिक प्रयोजन हेतु समस्त क्षेत्रफल की शक्तियां स्थानीय प्राधिकारियों के स्तर पर प्रदत्त की जा चुकी हैं।

अतः राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त निर्देश की पालना में प्रकरण औद्योगिक संपरिवर्तन हेतु जविप्रा स्तर पर गठित समिति के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाना उचित होगा। प्रकरण अवलोकनार्थ व आदेशार्थ प्रस्तुत है।

<u>According to 255/N-</u>

kindly peruse <u>Para-234/N</u> onwards, facts mentioned in <u>Para-234/N</u> regarding permissibility of agro warehouse in Ecological area of MDP-2011. matter may be placed before competent committee for decision as <u>Para-254/N</u> .

<u>बीपीसी एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः-</u>

अतः प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों एवं पूर्व में समान प्रकृति के अन्य प्रकरण में अग्रो वेयर हाउसिंग को अनुमत नही किये जाने के दृष्टिगत राज्य सरकार के पत्र दिनांक 23.05.2024 के संबंध में प्रकरण में समिति द्वारा निर्णय अपेक्षित है।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

समिति द्वारा पूर्व बीपीसी-एलपी की 311वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में प्रस्तुत एजेण्डा, राज्य सरकार द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 23.05.2024, मास्टर विकास योजना-2011 एवं डॉ. मनीष सिंघवी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सर्वोच्च न्यायालय एवं अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल द्वारा राज्य सरकार को प्रेषित पत्र दिनांक 30.07.2019 को ध्यान में रखते हुए

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

गया । समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व में प्रश्नगत प्रकरण में डॉ. मनीष सिंघवी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सर्वोच्च न्यायालय एवं अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल द्वारा दी गई राय के अध्याधीन बीपीसी एलपी द्वारा निर्णय नही लिया गया है। तत्समय उपरोक्त अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल द्वारा प्रेषित राय का एजेण्डा में कोई उल्लेख नही है। समिति द्वारा नोट किया गया कि अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल द्वारा प्रेषित राय अनुसार *जयपुर मास्टर विकास योजना–2011 में दर्शित ईकोलोजिकल जोन पर गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा जारी आदेश दिनांक 12.01.2017 के क्रम में उक्त भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधि के अनुसार ही कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है, ताकि किसी प्रकार की विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न नही हो। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2011 में निम्नानुसार उल्लेख है:–*

"The Ecological Zone shall by all means be protected against indiscriminate urbanization and shall continue to be a predominant green area even beyond the horizon year as stipulated in this document" The boundaries of the ecological zone as delineated in the over all regional context may vary slightly for planning considerations while working out details in the Zonal Development Plans and those plans may accommodate selective extractive industries in specific areas designated for them, few eco-friendly urban functions as may be promoted by JDA/Govt." कृषि आधारित वेयर हाउस को "few eco-friendly urban functions" के अंतर्गत माना जा सकता है।

अतः राज्य सरकार द्वारा जारी पत्र दिनांक **23.05.2024** के क्रम में डॉ. मनीष सिंघवी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सर्वोच्च न्यायालय एवं अतिरिक्त महाधिवक्ता जनरल द्वारा दी गई राय एवं मास्टर विकास योजना–2011 में उल्लेखित तथ्यों के क्रम में राज्य सरकार को पत्र लिखा जावे कि एग्रो वेयर हाउस को "few eco-friendly urban functions" के अंतर्गत माना जाकर मास्टर विकास योजना–2011 के प्रावधान अनुसार अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है अथवा नही। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (368 / 26.09.2024)</u>

विषयः– श्री नरसी लाल मीना पुत्र स्व. सांवताराम मीना द्वारा राजस्व ग्राम पुठकाबास उर्फ चावाकावास, तहसील–आमेर, जयपुर के खसरा नम्बर 1586 / 13 कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 2326.96 वर्ग मीटर भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने अनुमोदन करने बाबत।	**जोन–13**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री नरसी लाल मीना पुत्र स्व. सांवताराम मीना, निवासी–88, पटेल नगर गोपालपुरा बाईपास टोंक फाटक, जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम पुठकाबास उर्फ चावाकावास, तहसील–आमेर, जयपुर के खसरा नम्बर 1586 / 13 कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 2326.96 वर्ग मीटर।			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हे0**	**किस्म**	–
			1586 / 13	0.8[illegible]	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

			कुल रकबा 2326.96			
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			1586/13 (नवीन खं नं 1597/1586)	2327.00 व.मी.	वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प)	
			कुल रकबा 2327.00 व.मी.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम पुठकाबास उर्फ चावाकावास, तहसील–आमेर, जयपुर के खसरा नम्बर 1586/13 कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 2326.96 वर्ग मीटर हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 13.02.2024 द्वारा वाणिज्यिक (पेट्राल पम्प) प्रयोजनार्थ हेतु श्री नरसी लाल मीना पुत्र स्व. सावता राम मीना के पक्ष मे जारी किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक (पेट्राल पम्प) प्रयोजनार्थ			–
6.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक (पेट्राल पम्प) प्रयोजनार्थ			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल 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 संबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 LIZ दर्शित है।			–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 LIZ दर्शित है।			–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 13 की 90 प्रस्तावित सडक गुजर रही है।			–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है		जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 751.96 वर्गमीटर भाग जोनल विकास योजना की 90 मीटर 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।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।			
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार U3 LIZ भू–उपयोग में fuel station 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 व जेडएलसी अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–दिल्ली एक्सप्रेस–[illegible] [illegible] मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है, से पहुंच 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: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

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 अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित पी.टी. सर्वे 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	संलग्न नहीं है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (21/सी)**		

क.सं.	भू–उपयोग/प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1.	90ए आदेशानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	2327.00
2.	90ए मीटर रोड में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	752.01
3.	वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) भूखण्ड का क्षेत्रफल	1575.00

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।	नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010 पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षे. 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।	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 61/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 धारा 90–ए के आदेश में खसरा का क्षेत्रफल 2326.96 वर्गमीटर भूमि का अंकन है। जमाबंदी में उक्त खसरें की भूमि 2327.00 वर्गमीटर होने का उल्लेख है। अतः धारा 90ए के आदेश में क्षेत्रफल का संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 के अनुसार यू–3 उपयोग में फ्यूल स्टेशन पर न्यूनतम 24 मीटर पर सडक अनुज्ञेय गतिविधि है। आवेदित भूमि 90 मीटर सडक पर स्थित है, जो मौके पर 30 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक उपलब्ध है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा फ्यूल स्टेशन हेतु एल.ओ.आई. प्रस्तुत की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक (जयपुर–दिल्ली एक्सप्रेस–वें) पर स्थित है जो मौके पर 30 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है तथा पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जोन द्वारा स्पष्ट पहुँच मार्ग प्राप्त होने का उल्लेख किया गया है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित भूमि [illegible] निःशुल्क

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	4. जोन की रिपोर्ट अनुसार संलग्न सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के 30 मीटर व 50 मीटर के दायरे में आवासीय, अस्पताल व शैक्षणिक संस्थान स्थित नहीं है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी अवगत करवाया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण में 50 मीटर की परिधि में कोई वाटर बॉडी भी स्थित नही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में एनजीटी द्वारा जारी आदेशों की पालना पूर्ण हो रही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर मास्टर प्लान सडक से लगभग 32.3 प्रतिशत भूमि प्रभावित है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 में समानुपात में छूट दिये जाने का उल्लेख है। उक्त जोन द्वारा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक को 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु छूट प्रदान की जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	6. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक एवं यू–3 पर स्थित है। पूर्व में एक अन्य प्रकरण में लिये गये यू–3 क्षेत्र में फन्टेज चार्जेज हेतु निर्णय के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में फन्टेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

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

1. **प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश में खसरा के क्षेत्रफल एवं जमाबंदी में अंकित उक्त खसरें के क्षेत्रफल में विरोधाभास होने की स्थिति में धारा 90ए के आदेश में क्षेत्रफल का संशोधन करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 90 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।**
3. **राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में आवेदक को 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु छूट प्रदान की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में फन्टेज चार्जेज लिये जावें।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
6. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
7. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
8. **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–09 (368/26.09.2024)

विषयः– मैसर्स एम्बेयेन्स कोलोनाइजर्स एवं मैसर्स त्रिमूर्ति लैंडकॉन (इण्डिया) प्रा.लि. जरिये प्रतिनिधि श्री शरद मिश्रा द्वारा ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के कुल किता 12 कुल क्षेत्रफल 4.83 हैक्ट भूमि पर आवासीय योजना "दी ग्रेटर जगतपुरा–प्रथम" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**
प्रकरण में आवेदक से पत्र प्राप्त हुआ है। उक्त पत्र निदेशक (आयोजना) की शाखा [illegible] के क्रम से प्राप्त [illegible] है। उक्त पत्र में आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 को लिये गये [illegible] के क्रम में प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी शाखा द्वारा लिये गये निर्णय [illegible] है। **समिति का निर्णयः–**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

"प्रश्नगत प्रकरण को समिति के समक्ष अध्यक्ष बीपीसी एलपी समिति महोदया के निर्देशानुसार प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत पत्र का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना को पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा में अनुमोदित 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाते हुए खसरा नं. 6972/6757 की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित पूर्व में किये जाने एवं उक्त खसरा वर्तमान में कुछ भूमि टी.पी.एस. स्कीम योजना से प्रभावित होने का उल्लेख किया गया है। वर्तमान में पूर्व अनुमोदित योजना की 30 मीटर सडक मौके पर निर्मित है। अतः निर्मित 30 मीटर सडक से पूर्व अनुमोदित योजना की 18 मीटर सडक को पहुँच मानते हुए प्रस्तावित योजना को अनुमोदन किये जाने हेतु आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना तथा प्रस्तावित योजना के खातेदार एक ही है एवं प्रस्तावित योजना पूर्व अनुमोदित योजना से लगते हुए स्थित है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित योजना के पश्चिमी भाग में आवेदक द्वारा एच.टी लाईन के नो–कंस्ट्रक्शन जोन 18.6 मीटर प्रस्तावित करते हुए दोनो ओर 12–12 मीटर सडके प्रस्तावित की गई है किन्तु मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी अनुसार उक्त एचटी लाईन की सेफ्टी कोरीडोर 35 मीटर एवं उक्त सेफ्टी कोरीडोर के पश्चात् 12–12 मीटर सडक प्रस्तावित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि योजना में प्रस्तावित 5 प्रतिशत पार्क को योजना में एक ओर प्रस्तावित करते हुए पहुँच एचटी लाईन के साथ प्रस्तावित 12 मीटर सडक से की गई है, जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है।

बैठक में उपस्थित योजना के विकासकर्ता द्वारा समिति को टीपीएस स्कीम से प्रभावित भू–भाग को निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु अवगत करवाया गया है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा में भी टीपीएस स्कीम से प्रभावित भू–भाग को निःशुल्क समर्पित करने एवं भविष्य में उक्त भाग पर किसी प्रकार का मुआवजा नही लिये जाने की सुनिश्चितता हेतु समिति को अवगत करवाया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा में टी.पी.एस स्कीम से प्रभावित भूमि को छोडते हुए संशोधित मानचित्र जारी होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी करने की सुनिश्चितता समिति को दी गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "दी ग्रेटर जगतपुरा–प्रथम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर गजतपुरा एवं प्रस्तावित योजना के आवेदक एक होने एवं दोनो योजना साथ स्थित होने के क्रम में व प्रस्तावित योजना को पहुँच पूर्व अनुमोदित योजना में से प्रस्तावित होने के क्रम में प्रस्तावित योजना को पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में माना जावे एवं दोनो योजनाओं के कुल क्षेत्र के आधार पर टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान मानते हुए योजना का अनुमोदन किया जावें।
2. कुल योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्ट से अधिक होने के क्रम में आवेदक से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रस्तावित योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा का जो भाग टी.पी.एस स्कीम से प्रभावित है को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किये जाने एवं भविष्य में उक्त भू–भाग हेतु किसी प्रकार का आवेदक द्वारा मुआवजा लेय नही होने हेतु सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे। उक्त हेतु आवेदक से रजिस्टर्ड समर्पणनामा लिया जावें।
4. पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा में टीपीएस स्कीम से प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाई जावें एवं उक्तानुसार योजना मानचित्र में संशोधन की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत योजना में एचटी लाईन हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुसार सेफ्टी कोरीडोर व 12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।
6. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को सुविधा क्षेत्र की भूमि के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि को पार्क के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।
7. पूर्व अनुमोदित योजना के 10 प्रतिशत पार्क क्षेत्रफल की शेष रही भूमि एवं प्रस्तावित योजना की 10 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि प्रस्तावित की जावें।
8. प्रस्तावित योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया जावें।
9. योजना मे 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 सुनिश्चित किया जावें।
10. बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में रखा जावें।
11. प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन के पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।"

उपरोक्त लिये गये निर्णय एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में इस शाखा की टिप्पणी के साथ तथ्य (संलग्न–1) पर अवलोकनीय है। उपरोक्त टिप्पणी के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 04, 08 से 15 पर आवेदक द्वारा कोई कार्यवाही नही चाही गई है। बिन्दु सं. 01, 02, 03, 05, 06 व 07 पर अंकित आवेदक के सुझाव/निवेदन पर पुनः विचार हेतु प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

संलग्न–1

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा की गई बिन्दुवार टिप्पणी एवं उक्त के संबंध में इस शाखा की टिप्पणी निम्नानुसार है:–

क्र.	प्रकरण मे लिये गये	आवेदक द्वारा अंकित प्रकरण	आवेदक	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

सं.	निर्णय	पर लिये गये निर्णय के बिन्दु	टिप्पणी / निवेदन	टिप्पणी
1.	**पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर गजतपुरा एवं प्रस्तावित योजना के आवेदक एक होने एवं दोनो योजना साथ स्थित होने के क्रम में व प्रस्तावित योजना को पहुँच पूर्व अनुमोदित योजना में से प्रस्तावित होने के क्रम में प्रस्तावित योजना को पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में माना जावे एवं दोनो योजनाओं के कुल क्षेत्र के आधार पर टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान मानते हुए योजना का अनुमोदन किया जावें।**	Condition 1: the proposed scheme will be considered an extension of the pre-approved policy. scheme. According to the township policy, approval should be based on the total area of both schemes.	Request to consider "The Greater Jagtpura-First" as a separate, independent scheme because: 1 The applicants in the other scheme are two, i.e., Trimurty Landcon (India) Pvt. Ltd. and Ambeince Colonizers Pvt. Ltd. , whereas the applicant in the present case is only Ambeince Colonizers Pvt. Ltd. 2. There is no such compulsory provision in the township policy to as one single scheme If it is a compulsion to apply this theory of considering the adjoining scheme, as one scheme, then it is humbly requested that the 10% facility and park provision be restricted to the current scheme only.	प्रश्नगत बिन्दु पर पूर्व में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत दोनो योजनाओं साथ लगती हुई होने एवं दोनों के आवेदक एक ही होने के क्रम में निर्णय लिया गया था। अतः उक्त के क्रम में प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी बैठक में रखा जाना उचित होगा।
2.	**कुल योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्ट से अधिक होने के क्रम में आवेदक से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**	Condition 2: A registration certificate is required since the area exceeds 10 hectares.	If this condition applies, please allow us to use the registration certificate of Trimurty colonizers and Builders.	यदि बिन्दु सं. 01 में परिवर्तन होता है तो योजना 4.83 हैक्ट की रहती है। यदि बिन्दु सं. 01 को यथावत कायम किया जाता है, उक्त स्थिति में वर्तमान योजना के खातेदार Ambeince Colonizers Pvt. Ltd. है। अतः उक्त बिन्दु के क्रम में भी समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित
3.	**प्रस्तावित योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा का जो भाग टीपीएस स्कीम से प्रभावित है को**	Condition 3: The land affected by the TPS scheme should be dedicated free of cost, and a registered surrender deed	The land is already muted in the name of JDA, so the surrender deed cannot be executed.	वर्तमान में उक्त प्रभावित भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। [illegible] भूमि पर भविष्य [illegible] आवेदक द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किये जाने एवं भविष्य में उक्त भू–भाग हेतु किसी प्रकार का आवेदक द्वारा मुआवजा लेय नही होने हेतु सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे। उक्त हेतु आवेदक से रजिस्टर्ड समर्पणनामा लिया जावें।	is requited.		जावें। उक्त हेतु बिन्दु का अंकन किया गया था। अतः बिन्दु सं. 03 के क्रम में आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
4.	पूर्व अनुमोदित योजना दी ग्रेटर जगतपुरा में टीपीएस स्कीम से प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाई जावें एवं उक्तानुसार योजना मानचित्र में संशोधन की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता होने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।	Condition 4: The scheme map should be amended per the TPS scheme's affected land	No prayer is required.	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
5.	प्रश्नगत योजना में एचटी लाईन हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा दी गई टिप्पणी के अनुसार सेफ्टी कोरीडोर व 12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।	Condition 5: A safety corridor and 12-meter road should be included for the HT line, as per the master plan branch's comments.	Please approve the corridor width as per the Indian Electricity Rules, 1956. UDH has also issued a circular for the same dated 17/06/2022	उक्त बिन्दु पर मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी के अनुसार कार्यवाही की गई थी। वर्तमान में अन्य प्रकरणों पर बिजली विभाग द्वारा जारी नियमानुसार नॉ–कन्ट्रक्शन जोन व सैफ्टी कोरीडोर प्रस्तावित किया जाता है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना
6.	प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को सुविधा क्षेत्र की भूमि के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि को पार्क के स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।	Condition 6: In the proposed plan, park area land should replace facility area land and vice versa.	Request that the proposed facility proposed facility area remain in the exact location along the 18 meter road.	उक्त बिन्दु के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7.	पूर्व अनुमोदित योजना के 10 प्रतिशत पार्क क्षेत्रफल की शेष रही भूमि एवं प्रस्तावित योजना की 10	Condition 7: 10% Park and 10% facility space must be calculated for both schemes.	Kindly treat both schemes as independent schemes separate from each other.	उक्त बिन्दु के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि प्रस्तावित की जावें।		If it is a compulsion to apply this theory. then it is humbly prayed that the 10% facility and park provision be restricted to the current scheme only.	है।
8.	प्रस्तावित योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया जावें।	Condition 8: The proposed plan should include a 10% facility area	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
9.	योजना मे 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 सुनिश्चित किया जावें।	Condition 9: The retail commercial group should ensure park, parking and shop areas as per the orders dated 20.02.2023 and 25.11.2021	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
10.	बीपीसी–एलपी की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भाग को जविप्रा व विकासकर्ता के मध्य 75:25 के अनुपात में रखा जावें।	Condition 10: Sector commercial areas should maintain a 75 : 25 ratio between developers, as per the policy decision in the 325th meeting.	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
11.	प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन के पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।	Condition 11: The approved scheme plan should be issued after approval by the director (planning.)	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
12.	प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।	Condition 12: The proposed scheme should follow the provisions of the 2010 township policy.	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
13.	प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।	Condition 13: Building bye-laws of 2020 should apply to the plots in the present scheme.	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

14.	प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।	Condition 14: The proposed scheme plan should be verified based in the revenue record and the area on site and issued accordingly.	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।
15.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. /विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।	Condition 15: All levies and fees, including BSUP/Development fees, should be calculated and paid by the applicant at the zone level.	No prayer is required	आवेदक द्वारा कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नही किये गये है। अतः कोई कार्यवाही अपेक्षित नही है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 को लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01, 02, 03, 05, से 07 पर आवेदक द्वारा पुनः विचार हेतु लिखा गया है। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

1. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 को यथावत कयम करने का निर्णय लिया गया।
2. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 02 के क्रम में Trimurty colonizers and Builders का रजिट्रेशन सर्टिफिकेट को प्रश्नगत योजना हेतु मान्य किया गया।
3. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से टीपीएस स्कीम से प्रभावित भूमि पर भविष्य में किसी प्रकार का आवेदक द्वारा मुआवजा नही लिया जावें, के संबंध में आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें एवं उक्त का अंकन मानचित्र पर किया जावें।
4. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 के क्रम में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी दिशा—निर्देश दिनांक 17.06.2022 में निर्धारित एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर एवं नॉ—कन्ट्रक्शन जोन रखा जावें। नियमानुसार नॉ—कन्ट्रक्शन जोन के पश्चात् 12—12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।
5. पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 06 के क्रम आवेदक के प्रस्ताव अनुसार ही कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

पूर्व बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 को यथावत कयम करने का निर्णय लिया गया।

उपरोक्त बिन्दुओं मे संशोधन के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 मे लिये गये निर्णय को यथावथ्त रखते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

एजेण्डा संख्याः–10 (368 / 26.09.2024)

विषयः–श्री राजू पुत्र जगदीश, श्री रामचन्द्र पुत्र श्री ईसर,श्री रामप्रसाद पुत्र श्री जगदीश, श्रीमती शान्ति देवी पत्नि स्व. श्री जगदीश, ग्राम–मोहब्बतपुरा, तहसील–माधोराजपुरा के खसरा नंबर 195 कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 1.2139 हैक्टेयर में आवासीय योजना "गोविन्द श्रीवन" का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।						जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ सं.**
1.	आवेदक का नाम		श्री राजू पुत्र जगदीश, श्री रामचन्द्र पुत्र श्री ईसर,श्री रामप्रसाद पुत्र श्री जगदीश, श्रीमती शान्ति देवी पत्नि स्व. श्री जगदीश।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–मोहब्बतपुरा, तहसील–माधोराजपुरा के खसरा नंबर 195 कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 1.2139 हैक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			195	1.2139	बारानी–1 गै.मु. झारड़ा	
			कुल किता 01 कुल रकबा 1.2139 हैक्ट.			
		90ए के बाद	195	1.2139	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			कुल किता 01 कुल रकबा 1.2139 हैक्ट.			
	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–मोहब्बतपुरा, तहसील–माधोराजपुरा के खसरा नंबर 195 कुल किता–01 कुल क्षेत्रफल 1.2139 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/103225 दिनांक 04.03.2024 को आवेदक श्री राजू पुत्र जगदीश, श्री रामचन्द्र पुत्र श्री ईसर,श्री रामप्रसाद पुत्र श्री जगदीश, श्रीमती शान्ति देवी पत्नि स्व. श्री जगदीश के पक्ष में 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 है।			–
	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		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–उपयो[illegible] मीटर सडक पर 12 मीटर [illegible] शेष आवासीय दर्शित है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सडक पर 12 मीटर गहराई तक सैक्टर कॉमर्शियल एवं शेष आवासीय दर्शित है।	–
[illegible]	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल गणना अनुसार प्रभावित भाग का क्षेत्रफल 2130.13 वर्गमीटर 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 सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवासीय भू–उपयोग DPCR वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय दर्शाई गयी 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 निर्मित डामर सडक से 12 मीटर से अधिक पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। आवेदित भूमि के सामनें राजस्व खसरा नंबर 197 स्थित है। जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया 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।		
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 द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	मानचित्र संलग्न नही है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
[illegible]	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: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 50/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	5351.94	63.25
2.	INFORMAL COMM.	134.32	01.59
	TOTAL (1 + 2)	5486.26	64.84
3.	PARK	423.51	05.00
4.	MOBILE TOWER	20.00	00.24
5.	S.W.M	50.05	00.59
6.	ROAD	2481.32	29.33
	TOTAL (3 TO 5)	2974.88	35.16
	TOTAL SCHEME AREA	8461.14	100.00
1.	KHATEDAR COMM.	919.46	25.00
2.	JDA COMM.	628.27	17.08
3.	ROAD	2130.13	57.92
	TOTAL AREA	3677.86	100.00
	TOTAL APPLIED AREA	12139.00 SQ. MTR (1.1239 HECT.)	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में 05 प्रतिशत समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही 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।	–
	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 25/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 प्रकरण में आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित डामर सडक (12 मीटर से अधिक) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक खसरा नंबर 197 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज है) पर स्थित है। अतः पहुंच मार्ग के संबध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी–पूर्वी दिशा में स्थित खसरा नं. 197 किस्म गै.मु रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर सडक रखे जाने के संबध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि में खसरा नंबर 195 क्षेत्रफल 1.2139 हैक्टेयर की धारा 90–ए की कार्यवाही से पूर्व किस्म गै.मु. झारडा व बारानी–1 अंकित है। जोन में पदस्थापित तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार प्रतिबंधित श्रेणी की उल्लेखित 14 प्रकार की भूमिओं में किस्म झारडा का अंकन नही है। अतः धारा 90 के आदेश को मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. योजना के दक्षिण दिशा में 24 मीटर सडक से 12 मीटर रोड को 24 मीटर सडक से perpendicular रखा जाना प्रस्तावित है एवं उक्त भाग की रि–प्लानिंग कर सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्डो को नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः आवेदक की उक्त 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार [illegible] लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावि[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	8. 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 जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निर्मित डामर सडक (12 मीटर से अधिक) एवं उक्त के पश्चात् खसरा नं. 197 किस्म गै.मु. रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज है) जिस पर मौके पर सडक निर्मित है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रही है, किन्तु प्राप्त गूगल पर उक्त सडक का अंकन नही है। उक्त पहुँच मार्ग मौके पर निर्मित होने का समस्त दायित्व जोन द्वारा लिया गया। खसरा नंबर 197 की चौडाई प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में (सामने) 18 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है एवं प्रश्नगत खसरा की किस्म गै.मु.रास्ते में होने के क्रम में उक्त की सम्पूर्ण भूमि को सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "गोविन्द श्रीवन" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. योजना के दक्षिण भाग में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से 12 मीटर सडक को समकोण रखा जावें एवं उक्त भाग की रि—प्लानिंग कर सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्डो को नियमित आकार में रखा जावें।
2. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।
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 जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
4. प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।
5. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—11 (368/26.09.2024)

RajKaj Ref No.: 10847530

विषयः– श्याम नगर विकास समिति द्वारा प्रस्तुत सीतारामपुरा–बी भवन निर्माण सहकारी समिति लि. जयपुर की योजना श्याम नगर का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

प्रकरण के तथ्यः–

योजना की भूमि का विवरण (विकास समिति द्वारा प्रस्तुत रिकॉर्ड के आधार पर) निम्नानुसार है।

1. बस्ती सीतारामपुरा – बी गृ.नि.स.स.लि. की योजना श्याम नगर में विकास समिति द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार ग्राम बीलवा कला के खसरा नम्बर 395 / 2040 रकबा 0.51 हैक्ट, एवं ग्राम बडी का बास के ख. नं. 257 / 496 रकबा 0.37 हैक्ट, ख.न. 263 रकबा 0.13 हैक्ट, ख.नं. 264 रकबा 0.05 हैक्ट, ख.नं. 265 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 266 रकबा 0.70 हैक्ट, ख.नं. 262 रकबा 0.20 हैक्ट, ख.नं. 257 रकबा 0.34 हैक्ट, ख.नं. 297 रकबा 0.51 हैक्ट, ख.नं. 296 रकबा 0.49 हैक्ट, ख.नं. 295 रकबा 0.05 हैक्ट, ख.नं. 294 रकबा 0.40 हैक्ट, ख.नं. 267 रकबा 0.31 हैक्ट, ख.नं. 269 रकबा 0.58 हैक्ट, ख.नं. 261 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 293 रकबा 0.11 हैक्ट, ख.न. 309 रकबा 0.20 हैक्ट, ख.नं. 310 रकबा 0.21 हैक्ट, ख.नं. 311 रकबा 0.27 हैक्ट, ख.न. 317 रकबा 0.27 हैक्ट, ख.नं. 503 / 318 रकबा 0.1423 हैक्ट, ख.नं. 292 रकबा 0.35 हैक्ट, ख.नं. 272 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 275 रकबा 0.16 हैक्ट, ख.नं. 274 रकबा 0.26 हैक्ट, ख.नं. 133 रकबा 0.75 हैक्ट, ख.नं. 276 रकबा 0.52 हैक्ट, ख.नं. 134 रकबा 0.59 हैक्ट., ख.नं. 131 रकबा 0.42 हैक्ट, ख.नं. 132 रकबा 0.35 हैक्ट. कुल किता 30 कुल रकबा 10.71 हैक्टेयर पर सृजित है।
2. विकास समिति द्वारा दिनांक 14.08.2023 के द्वारा योजना श्याम नगर का नियमन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसमें दिनांक 28.09.2023 को ग्राम बीलवा कला के खसरा नम्बर 395 / 2040 रकबा 0.51 हैक्ट, एवं ग्राम बडी का बास के ख. नं. 257/496 रकबा 0.37 हैक्ट, ख.न. 263 रकबा 0.13 हैक्ट, ख.नं. 264 रकबा 0.05 हैक्ट, ख.नं. 265 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 266 रकबा 0.70 हैक्ट, ख.नं. 257 रकबा 0.34 हैक्ट, ख.नं. 292 रकबा 0.35 हैक्ट, ख.नं. 293 रकबा 0.11 हैक्ट, ख.नं. 133 रकबा 0.75 हैक्ट, ख.नं. 134 रकबा 0.59 हैक्ट, ख.नं. 272 रकबा 0.41 हैक्ट, ख.नं. 274 रकबा 0.26 हैक्ट., कुल किता 13 कुल रकबा 4.85 हैक्टेयर की लोक सूचना का प्रकाशन करवाया गया, जिसमें दिनांक 17.10.2023 को जगदीश पुत्र श्री लादूराम जाति मीणा के द्वारा ग्राम बडी का बास के खसरा नम्बर 133, 134, 264, 265,266, 272, 274 किता 7 कुल रकबा 3.055 हैक्टेयर भूमि को छोडकर नियमन के संबंध में कार्यवाही किये जाने बाबत आपत्ति प्राप्त हुई ।
3. विकास समिति के द्वारा दिनांक 04.11.2023 को पत्र प्रस्तुत कर श्याम नगर योजना में आपत्तिकर्ता द्वारा आपत्ति में वर्णित भूमि ग्राम बडी का बास के खसरा नम्बर 133, 134, 264, 265, 266, 272, 274 किता 7 कुल रकबा 3.055 हैक्टेयर भूमि को छोडकर खसरा नम्बर 395/2040, 257, 257 / 496, 263 292, 293, कुल किता 6 कुल रकबा 1.7950 हैक्टेयर भूमि की नियमन की कार्यवाही किये जाने का निवेदन किया गया है।
4. जविप्रा द्वारा आपत्ति प्राप्त खसरा भूमि को छोड़ते हुए ग्राम बीलवाकंला तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 395 / 2040 रकबा 0.51 हैक्ट हिस्सा सम्पूर्ण एवं ग्राम बड़ी का बास तह. सांगानेर के ख.नं. 257 रकबा 0.34 हैक्ट, ख.नं. 257 / 496 रकबा 0.52 हैक्ट., ख.नं. 263 रकबा 0.13 हैक्ट कुल किता 03 कुल रकबा 0.99 हैक्ट में से हिस्सा 5/6 रकबा 0.8250 हैक्ट एवं ख.नं. 292 रकबा 0.35 हैक्ट हिस्सा सम्पूर्ण, ख.नं. 293 रकबा 0.11 हैक्ट. हिस्सा सम्पूर्ण कुल किता 06 कुल रकबा 1.7950 हैक्ट. भूमि की राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 – क (8) के अन्तर्गत आदेश क्रमांक सुओमोटो / 2023 / डी–187 दिनांक 25.01.2024 को कृर्षि से अकृषि प्रयोजनार्थ की गई है।
5. 90–क (8):– राजस्व ग्राम बीलवार्कला एवं ग्राम बड़ी का बास तह, सांगानेर जिला जयपुर के कुल किता 06 कुल रकबा 1.7950 हैक्ट भूमि क्षेत्र की 90 – क (8) आदेश क्रमांक सुओमोटो / 2023 / डी–187 दिनांक 26.01.2024 को कृर्षि से अकृर्षि प्रयोजनार्थ की जा चुकी है। जिसकी प्रति पृ.सं. 108 1090 / सी पर संलग्न है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार है–

सहकारी समिति/विकास समिति नाम	ग्राम/तहसील का नाम	खसरा नं.	रकबा (हैक्ट् में)	खातेदार का नाम
श्याम नगर विकास समिति (सीतारामपुरा–बी भवन निर्माण सहकारी समिति लि. जयपुर)	ग्राम बीलवाकंला तह. सांगानेर	395/2040	0.51	गोविन्द नारायण पुत्र रूघनाथ हि. 1/2 एवं नारायणलाल पुत्ररूघनाथ हि. 1/2 जाति बैरवा सा देह, [illegible]
		257	0.34	गोपाल, जगदीश, नैनूराम, बदरीचन्द, रामकरण, पि. रामनारायण हि. 5/6 [illegible] खातेदार
		257/496	0.52	
		263	0.12	
		292	0.35	चन्दा पुत्र रघुनाथ हि[illegible]पूर्ण जाति [illegible]
		293	0.11	
		किता 06	कुल रकबा 1.7950 हैक्ट. भू[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

6. उपरोक्त तालिका में वर्णित भूमि 90 – क (8) आदेश दिनांक 25.01.2024 के क्रम में नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है जिसके अनुसार कुल किता 06 में से हिस्सा के क्रम में निम्न खसरा नम्बरान् जविप्रा के नाम दर्ज हुयें है–

सहकारी समिति / विकास समिति नाम	ग्राम / तहसील का नाम	नामान्तरण उपरान्त जविप्रा के नाम दर्ज भूमि	
		खसरा नं.	रकबा (हैक्ट. में)
श्याम नगर विकास समिति (सीतारामपुरा–बी भवन निर्माण सहकारी समिति लि. जयपुर)	ग्राम बीलवाकंला तह. सांगानेर	395 / 2040	0.51
	ग्राम बडी का बास तह. सांगानेर	508 / 257	0.1750
		257 / 496	0.52
		263	0.13
		292	0.35
		293	0.11
		किता 06	कुल रकबा 1.7950 हैक्ट. भूमि

7. पैरा 17 / एन पर सहायक अधिवक्ता की रिपोर्ट अनुसार 90ए आदेश में वर्णित भूमि पर किसी प्रकार का वाद–विवाद अथवा स्थगन आदेश प्रभावी नहीं है ।
8. प्रस्तावित योजना क्षेत्र की मौके पर स्थिति को दर्शाते हुये पी. टी. सर्वे मानचित्र पृ.सं.... / सी एवं गूगल मानचित्र पृ.सं.. / सी पर संलग्न है ।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार योजना क्षेत्र में राजस्व शाखा द्वारा 90ए आदेश में वर्णित भूमि पर खसरा सुपरइम्पोजिशन किया गया है।
10. मास्टर प्लान रिपोर्टः– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल प्लान –09 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय तथा आंशिक ग्रीन बेल्ट दर्शित है तथा प्रस्तावित भूमि टोंक रोड पर स्थित है (पैरा 17 / एन)
11. पहुँच मार्गः– कनिष्ठ अभियंता की पैरा ./ सी की रिपोर्ट अनुसार उक्त योजना को मौके पर टोंक रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसका मार्गाधिकार 12 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है।
12. मौका स्थितिः– कनिष्ठ अभियंता की पैरा 17 / एन की रिपोर्ट अनुसार योजना श्याम नगर में मौके पर मकान, चारदीवारी, इत्यादि कर कृषि से अकृषि में उपयोग किया जा रहा है तथा योजना क्षेत्र में निर्माण पी. टी. सर्वे में 60 प्रतिशत से अधिक दर्शित है। योजना का भौतिक सत्यापन एवं पी.टी. सर्वे का सत्यापन जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा किया गया है।
13. योजना मानचित्र पृ.सं. .. / सी पर राजस्व शाखा द्वारा 90ए आदेश में वर्णित भूमि पर खसरा सुपर इंपोजिशन अनुसार योजना का क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार हैः–

Sr.No.	LAND USE	AS PER PROPOSED MAP AREA IN SQ. MT.	AS PER PROPOSED MAP AREA IN SQ. YDS.	(%)
1.	RESIDENTIAL	6137.99	7341.04	34.20
2.	PLANTATION	3327.64	3979.86	18.54
3.	ROAD	8481.73	10144.15	47.26
SCHEME AREA		17947.37	21465.05	100.00
		1.7950 HECT.		

14. सम्पूर्ण योजना भूमि मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

Sr.No.	LAND USE	AS PER PROPOSED MAP AREA IN SQ. MT.	AS PER PROPOSED MAP AREA IN SQ. YDS.	(%)
1.	RESIDENTIAL	56708.15	67822.95	71.32
2.	ROAD &OPEN	22794.18	27261.84	28.68
SCHEME AREA		79502.33	95084.79	100.00
		1.9502 HECT.		

जोन का प्रस्तावः–

1. योजना मास्टर विकास योजना 2025 जारी होने एवं दिनांक 31.12.2021 से पूर्व मौके पर ब... ... जिसको कमिटमेन्ट

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

मानते हुए राज्य सरकार के आदेश दिनांक 14. 07.2022 के अनुसार 90 – क (8) की कार्यवाही की गई है।

2. प्रस्तावित योजना में जोनल प्लान की 90 मीटर सड़क से प्रभावित भूखण्डों को गैरअनुमोदित रखे जाने का निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है ।
3. सम्पूर्ण विद्यमान योजना का आवासीय व सड़क/सुविधा क्षेत्र का अनुपात 71.32 : 28. 68 प्रतिशत है तथा 90ए शुदा भूमि के भूखण्डों के आवासीय व सड़क/सुविधा क्षेत्र का अनुपात समिति द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार 34.20 : 65.80 प्रतिशत है। जिसके संबंध में निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में लिया जाना है।
4. प्रकरण में भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अनुसार सेटबैंक प्रस्तावित है ।
5. योजना के जिन भूखण्डों पर भवन विनियम तालिका अनुसार प्रस्तावित सेटबैक क्षेत्र में अवैध निर्माण किया हुआ है उन भूखण्डों पर सेटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमितिकरण नहीं किया गया है। केवल भूखण्ड के स्वामित्व हेतु पट्टा जारी किये जाने का निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना में खसरा सीमा से प्रभावित भूखण्डों का नियमन योजना की खसरा सीमा के बाहर के भाग को छोड़कर शेष भाग का निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त होने पर पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
7. योजना में भूखण्ड का क्षेत्रफल अनुमोदित मानचित्र अनुसार एवं गृ.नि.स.स. द्वारा प्रस्तुत आवंटन पत्र एवं मौके पर जो भी कम क्षेत्रफल हो का नियमन किया जाना प्रस्तावित है।
8. योजना में जिन भूखण्डों का मौके पर डिमार्केशन नहीं है उनका मौके पर विकास समिति/गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार स्पष्ट डिमार्केशन होने के उपरान्त मौके की जांच की जाकर लीजडीड जारी किये जाने का निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है ।
9. योजना के जिन भूखण्डों को नियमानुसार सेटबैंक छोड़ने के पश्चात न्यूनतम आच्छादित क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं होता है, उनका नियमन नहीं किये जाने का निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित योजना में कॉर्नर के भूखण्डों में नियमानुसार घुमाव क्षेत्र कम किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना में आन्तरिक सड़को की चौडाई न्यूनतम 30 फीट रखी गयी है ।
12. वर्तमान में योजना अनुमोदन के संबंध में जोन स्तर पर कार्यवाही करने हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी प्रावधान/परिपत्र लागू नहीं होने के कारण अनुमोदन की कार्यवाही बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर पर की जानी प्रस्तावित है।

<u>बीपीसी(एलपी) के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

1. जोन से प्राप्त एजेण्डा में प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 10.71 हैक्ट होने का उल्लेख है। प्रश्नगत योजना में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु जारी लोक सूचना में कुल 13 खसरों कुल क्षेत्रफल 4.85 हैक्ट अंकित है, किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में आपत्ति प्राप्त होने के क्रम में जारी धारा 90ए के आदेश में 6 खसरें सम्मिलित किये गये है एवं क्षेत्रफल 1.795 हैक्ट. अंकित है। प्रश्नगत प्रकरण में श्याम नगर विकास समिति द्वारा प्रस्तुत सीतारामपुरा–बी भवन नि.स.स. की योजना श्याम नगर प्रस्तुत की गई है। विकास समिति द्वारा प्रस्तुत पत्र दिनांक 14.08.2023 में योजना का क्षेत्रफल अधिक अंकित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त वर्ष–2012 में उक्त योजना का रिकॉर्ड जविप्रा में प्रस्तुत होने का उल्लेख किया गया है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः पूर्ण योजना का अल्प भाग पर अनुमोदन लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन से प्राप्त एजेण्डा में प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 10.71 हैक्ट होने का उल्लेख है। प्रश्नगत योजना में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु जारी लोक सूचना में कुल 13 खसरों कुल क्षेत्रफल 4.85 हैक्ट अंकित है, किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में आपत्ति प्राप्त होने के क्रम में जारी धारा 90ए के आदेश में 6 खसरें सम्मिलित किये गये है एवं क्षेत्रफल 1.795 हैक्ट. अंकित है। उक्त धारा 90ए के आदेश दिनांक 25.01.2024 को की जा चुकी है। धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित खसरें इकजाई रूप से स्थित ना होकर तीन पृथक–पृथक भागों में स्थित है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित कुछ खसरों को पहुँच मार्ग प्राप्त नही होती है। विकास समिति द्वारा प्रश्नगत भागों में आपत्ति दर्ज भागों से पहुँच उपलब्ध अंकित किया गया है। अतः पहुँच मार्ग एवं अल्प पर योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा विकास समिति के संबंध में तथ्य यथा सोसायटी द्वारा जारी पट्टे, बिजली के बिल, मौके पर सत्यापन आदि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः योजना में प्रस्तावित भूखण्डों के संबंध में सत्यापन करवाये जाने के पश्चात् एवं सभी तथ्य स्पष्ट होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 90 मीटर रोड, 30 मीटर प्लानटेशन कोरीडोर, 1.5 गुणा कॉमर्शियल व शेष आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि के खसरा नं. 395/2040, 257/496, 508/257 व 263 प्लानटेंशन कोरीडोर, 1.5 गुणा कॉमर्शियल भाग से प्रभावित है। प्रस्तावित ... भाग ही आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। अतः व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय ... अनुमोदित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. पत्रावली में श्याम नगर विकास समिति द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में प्रश्नगत ... के वर्ष– ... हले विकसित होने

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

का उल्लेख किया गया है, परन्तु प्रस्तुत पत्रावली में योजना के वर्ष–1999 से पहले विकसित होने के संबंध में जोन द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नही किये गये है। जोन द्वारा एजेण्डा एवं नोटशीट पर प्रश्नगत योजना में 60 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल होने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा केवल पीटी सर्वे प्रस्तुत किया गया है, किन्तु निर्माण के संबंध में सर्वे पर कोई तथ्य अंकित नही है। प्रश्नगत प्रकरण में योजना में भूखण्डों के अल्प भाग अंकित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई हैं जिसमें पहुँच उपलब्ध नही है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के तहत् जोन द्वारा समस्त तथ्यों का पूर्णरूप से तथ्य प्रस्तुत नही किये गये है एवं प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट प्लान भी अपेक्षित है। जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में योजना को तीन भागो में प्रस्तावित किया गया है जिसमें दो भागों में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 70 प्रतिशत से प्रस्तावित किया गया है तथा तीसरे भाग स्पष्ट नही है। उक्त का अंकन एजेण्डा में अंकित नही है। अतः प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों का जोन द्वारा पुनः परीक्षण किया जाना अपेक्षित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि पर भूखण्ड सं. का अंकन नही है, कुछ भाग में पहुँच उपलब्ध नही हो रही है तथा कुछ भाग पर अन्य भूखण्ड प्रस्तावित है, जिन पर पहुँच अंकित नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के माप भी अंकित नही है। जोन द्वारा उपरोक्त सभी बिन्दुओं की पूर्ति तथा योजना के क्षेत्रफल को स्पष्ट रूप से मानचित्र पर अंकित करते हुए प्रश्नगत प्रकरण को अनुमोदन होने की स्थिति में प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा चैकलिस्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः विकास समिति द्वारा प्रस्तुत प्रकरणों में चैकलिस्ट प्रस्तुत किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में अंकित किया गया है कि जिन भूखण्डों का नियमानुसार सैटबेक छोडने के पश्चात् आच्छादित क्षेत्रफल उपलब्ध नही हो रहा है, उन भूखण्डों का नियमन नही किया जावेगा। जोन द्वारा किन भूखण्डों का तथ्य प्रस्तुत किया गया है के संबंध में स्पष्ट नही है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
9. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में योजना की सडकों को न्यूनतम 30 फीट रखे जाने का उल्लेख है। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक में सम्मिलित की गई है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त योजना में प्रस्तावित भूखण्डों के संबंध में स्पष्ट अंकन नही है। अतः योजना के भूखण्डों एवं उनके क्षेत्रफल के संबंध में स्पष्ट उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी शाखा द्वारा एजेण्डा में वर्णित बिन्दुओं के अनुसार पूर्ति करते हुए प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–12 (368 / 26.09.2024)

विषयः– श्रीमती सत्यवती विजय पत्नी श्री ओम प्रकाश विजय, द्वारा ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1156, 1157, 1163, 1164, 1166, 1167, 1168 कुल किता 07 कुल रकबा 1.4583 हैक्टयर भूमि पर पर्यटन इकाई अन्तर्गत होटल हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–14**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती सत्यवती विजय पत्नी श्री ओम प्रकाश विजय, जति महाजन, निवासी–60, साकेत कॉलोनी, आदर्श नगर, जयपुर राजस्थान।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1156, 1157, 1163, 1164, 1166, 1167, 1168 कुल किता 07 कुल रकबा 1.4583 हैक्टयर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1156	0.2100		
			1157	0.2100		
			1163	[illegible]	[illegible]–2,	
			1164	0.1000	चाही–2	
			1166	[illegible]		
			1167	[illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

			1168	0.1668		
			कुल किता 07	कुल रकबा 1.4583 हैक्टे.		
		90ए के पश्चात	1156	0.2100	पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ	–
			1157	0.2100		
			1163	0.4000		
			1164	0.1000		
			1166	0.1815		
			1167	0.1900		
			1168	0.1668		
			कुल किता 07	कुल रकबा 1.4583 हैक्टे.		

20.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामचन्द्रपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1156, 1157, 1163, 1164, 1166, 1167, 1168 कुल किता 07 कुल रकबा 1.4583 हैक्टयर भूमि के होटल हाउसिंग (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ धारा 90ए के संशोधित आदेश LU2012/JDA/2023-24/103188 दिनांक 20.09.2024 को श्रीमती सत्यवती विजय पत्नी श्री ओम प्रकाश विजय के पक्ष में पारित किया गया।	–
21.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ	–
22.	आवेदित उपयोग	पर्यटन इकाई योजना	–
23.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
24.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा ले–आउट	–
25.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल पट्टा ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
26.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
27.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
28.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
29.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना में जोनल प्लान–08 की 60 मीटर व 12 मीटर सडक गुजर रही है एवं आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे 400 के.वी. की एच.टी. लाईन गुजर रही है।	–
30.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
31.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
32.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
33.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	नविवि के आदेश दिनांक 01.09.2021 अनुसार होटल हाउसिंग,	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

34.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान मे प्रस्तावित भू–उपयोग यथा आवासीय, औद्योगिक एवं होटल जोन मे अनुज्ञेय होंगे। होटल हाउसिंग हेतु प्रस्तावित प्रकरणों मे अंतिम निर्णय केस टू केस बेसिस पर राज्य सरकार के स्तर से लिया जावेगा।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
35.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 200 फीट जोनल प्लान की रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त रोड मौके पर बी.टी. बनी हुई है।	–
36.	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			
37.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि पर मैरिज गार्डन संचालन हेतु निर्माण किया हुआ है, जिसमें बैंकेटहॉल, स्टील स्ट्रेक्चर का बनाया हुआ है।	–
38.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
39.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा कमिटमेंट मानचित्र संलग्न नही किया गया है।	–
40.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के कनिष्ठ अभियंता प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि पर 400 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
41.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
42.	जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (57/सी)		

S.No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1	Plot Area	13843.79
2	ZDP 60.00 Mtr Road Area	327.63
3	Area in 12.00 Mtr Road	199.58
4	Area in Not Possession	212.58
	Total Area	**14583.00**

43.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
44.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
45.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही।	–
46.	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।	–
47.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	–
48.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:</u>–पत्रावली के पैरा 50/एन पर की गई है।		
49.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव</u>** 1. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 01.09.2021 में ‘[illegible] प्रस्तावित		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

भू–उपयोग यथा व्यावसायिक, मिश्रित, आवासीय, औद्योगिक एवं होटल जोन भू–उपयोग में अनुज्ञेय होगे।" का उल्लेख किया गया है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। अतः होटल हाउंसिग उपयोग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

आवेदित प्रकरण के धारा 90–ए के आदेश दिनांक 05.06.2024 को पर्यटन इकाई हेतु जारी किये गये थें तत्पश्चात दिनांक 20.09.2024 को संशोधित आदेश होटल हाउसिंग (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पर्यटन विभाग द्वारा जारी प्रमाण–पत्र होटल/मोटल हेतु जारी किये गये है। **नविवि के आदेश दिनांक 01.09.2021 के बिन्दु संख्या (viii) मे "परियोजना का पर्यटन नीति मे पंजीकरण होने पर होटल परियोजना क्षेत्र हेतु नीति के तहत छूट आदि देय होगी।"** का उल्लेख किया गया है। अतः प्रकरण में आवेदक से होटल हाउंसिग हेतु पर्यटन विभाग द्वारा जारी प्रमाण–पत्र प्राप्त होने पर ही नीति के तहत छूट दिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. मास्टर प्लान शाखा द्वारा 400 के.वी एच.टी. लाईन के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"आवेदित भूमि के साउथ दिशा से गुजर रही 400 के.वी. एच.टी. लाईन (52मी. सेफ्टी कॉरीडोर) के विद्युत पोल के जी.ओ. कॉर्डिनेट्स पत्रावली मे प्राप्त नही हुये है। अतः उक्त दोनो पाले के तरफ स्थित दोनो पाले से मौके पर विद्युत लाईन की केन्द्र लाईन का चिन्हीकरण करते हुये 26 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर एक साईड मे रखने के बाद 12 मीटर सडक मार्गाधिकार रखा जाना अपेक्षित है।"

आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में 33.20 मीटर चौडाई का नॉ–कन्सट्रक्शन जोन एवं उसके पश्चात् 12 मीटर की सडके प्रस्तावित की गई है। जिसका कुल योग 57.20 मीटर प्राप्त होता है। नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार 400 के.वी. एच.टी. लाईन हेतु 52 मीटर का मार्गाधिकार निर्धारित है जिसमें 33.2 मीटर की चौडाई में सैफ्टी कॉरीडोर सम्मिलित है। अतः प्रकरण मे जोन द्वारा एच.टी. लाईन के मार्गाधिकार के संबंध मे मास्टर प्लान शाखा द्वारा की गई टिप्पणी तथा नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 के क्रम में आवेदक द्वारा 33.2 मीटर का सेफ्टी कोरीडोर एवं उक्त के पश्चात् दोनो ओर प्रस्तावित 12 मीटर सडकों के प्रस्तावित को मान्य किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग मुख्य महल रोड जिसकी चौडाई जोनल विकास योजना में 60 मीटर प्रस्तावित है, उक्त रोड मौके पर बी.टी बनी हुई है, से प्राप्त होता है। उक्त सडक में निहित खसरा नं. 1110 रेलवे विभाग के स्वामित्व में दर्ज है। उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 01.09.2021 अनुसार होटल हाउसिंग हेतु प्रस्तावित प्रकरणों मे अंतिम निर्णय केस टू केस बेसिस पर राज्य सरकार के स्तर से लिया जावेगा। अतः प्रकरण होटल हाउसिंग होने व 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण मे प्रस्तुत सर्वे मानचित्र मे खसरा संख्या 1164 मे एक कुऐं का चिन्ह दर्शित है, परन्तु जमाबन्दी में उक्त कुऐं का कोई उल्लेख नही है जिसके संबंध में जोन से स्थिति स्पष्ट करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदक की कुल 212.58 वर्गमीटर भूमि Out of Possession है। आवेदक को उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोडते हुये शेष भूमि की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। कब्जे से बाहर की भूमि का स्वामित्व जविप्रा के पास रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 01.09.2021 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है।

"कुल अनुज्ञेय बी.ए.आर. का अनुपात 65:35 यथा होटल प्रयोजन हेतु 65 प्रतिशत तथा 35 प्रतिशत बी.ए.आर. आवासीय /भवन/ फ्लेट्स इकाईयों हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा (+/–2 प्रतिशत का वेरियेशन अनुमत होगा)। आवासीय फ्लैट्स इकाईयों का विक्रय/स्वामित्व हस्तान्तरण किये जाने पर परियोजना को रेरा नियम–2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।"

उक्त आदेश के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लयू.एस/एल.आई.जी. ईकाईयों का प्रावधान रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन प्रकरण में जारी लीजडीड एवं साईट प्लान पर किया जाकर जविप्रा द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के समय सुनिश्चिचता की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि जेडडीपी–08 की 60 मीटर सडक (महल रोड 200 फीट) से प्रभावित भूमि व 400 के.वी. एच.टी. लाईन की 12 मीटर सडक से प्रभावित है। आवेदक को जेडडीपी–08 की 60 मीटर सडक व 400 के.वी. एच.टी. लाईन की 12 मीटर सडक मे आ रही भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर मैरिज गार्डन संचालन हेतु निर्माण किया हुआ है, जिसमें बैंकेटहॉल, स्टील स्ट्रेक्चर का बनाया हुआ है। उक्त पर प्रचलित भवन विनियम–2020 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसके संबंध मे समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदित भूमि 2 हैक्टयर से कम है। अतः सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

	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 पहुँच मार्ग मुख्य महल रोड जिसकी चौडाई जोनल विकास योजना में 60 मीटर प्रस्तावित है से उपलब्ध हो रही है। उक्त सडक में निहित खसरा नं. 1110 रेलवे विभाग के स्वामित्व में दर्ज है। मौके पर निर्मित सडक होने के दृष्टयाः उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किया गया। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न पीटी सर्वे पर सपुरईम्पोज खसरा मानचित्र मे खसरा संख्या 1164 मे एक कुऐं का चिन्ह दर्शित है, परन्तु उक्त कुए का खसरा सं. पृथक से अंकित नही है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त खसरा धारा 90ए के आदेश से पूर्व निजी खातेदारी गै.मु. जाव–2, चाही–2 के नाम दर्ज है एवं मौके पर इस भूमि पर कोई कुँआ निर्मित नही है। पूर्व में उक्त भूमि पर निर्माण स्थित होने के दृष्टया उक्त का अंकन प्रश्नगत खसरें पर किया गया है। अतः प्रश्नगत भूमि गै.मु.चाह की भूमि नही मानी नही जा सकती है।

समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग के कुछ दूरी से गुजर रही एचटी लाईन के संबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श एचटी लाईन हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश 17.06.2022 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में नॉ–कन्ट्रक्शन जोन एवं उक्त के पश्चात् 12–12 मीटर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित करते हुए विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04 से 08 को मान्य करते हुये केवल कब्जा शुदा भूमि का निम्न शर्तों के साथ पर्यटन इकाई (होटल हाउसिंग) प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. नविवि के आदेश दिनांक 01.09.2021 के बिन्दु संख्या (viii) के क्रम में आवेदक द्वारा पर्यटन विभाग से होटल हाउंसिग हेतु प्रमाण–पत्र प्रेषित करने की स्थिति में ही प्रश्नगत प्रकरण में छूट देय होगी, अन्यथा प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही से लेकर सभी कार्यवाही हेतु नियमानुसार देय शुल्क लागू होंगे।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय ईकाईयां प्रस्तावित होने के क्रम में नियमानुसार विकासकर्ता से आवासीय क्षेत्रफल के अनुपात में ई.डब्लयू.एस/एल.आई.जी. ईकाईयों की सुनिश्चितता करवाई जावें। उक्त का अंकन प्रकरण में जारी लीजडीड एवं साईट प्लान पर किया जावें। प्रश्नगत भूमि पर उक्त की सुनिश्चितता जविप्रा द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के समय की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग के कुछ दूरी से गुजर रही एचटी लाईन हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार नॉ–कन्ट्रक्शन जोन प्रस्तावित किया जावें एवं तत्पश्चात् दोनो ओर 12–12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 12 मीटर सडक से प्रभावित होने की स्थिति में उक्त भूमि को आवेदक से सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
5. कब्जे से बाहर की भूमि धारा 90ए के आदेश के तहत् जविप्रा में निहित है अतः उक्त भूमि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

जविप्रा की है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। 6. जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें। 7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे। 8. प्रश्नगत भूमि पर सभी ओर सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर कायम किये जावें। 9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 10. प्रश्नगत भूमि पर स्थित निर्माण के संबंध में प्रचलित भवन विनियम–2020 के अनुसार कार्यवाही की जावें। 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 सुनिश्चितता 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।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.01 10:20:55 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10847530