जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 प्रातः 11.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. डॉ. एसपी सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (एलपीसी), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सुनिल शर्मा, उपायुक्त जोन–08 जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन– 11, जविप्रा, जयपुर।
5. डॉ. राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन– 12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती प्रियंका तलानिया, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– पीआरएन–दक्षिण–II, जविप्रा, जयपुर। (ऑन लाईन माध्यम से)
8. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
9. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (377/10.12.2024)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 376वीं बैठक दिनांक 27.11.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:–   **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 376वीं बैठक दिनांक 27.11.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (377/10.12.2024)

विषय:–श्री भवानी सिंह चौधरी पुत्र श्री श्योजीराम चौधरी, हरलाल सिंह चौधरी पुत्र श्री रमेश चन्द एवं मैसर्स कन्दर्प बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये निदेशक श्री कुंज बिहारी एवं विद्याधर सिंह द्वारा ग्राम–रामसिंहपुरा बास उर्फ धौलाई, तहसील–सांगानेर के गत ख.नं. 302/4, 301 नवीन खसरा नंबर 601/302 क्षेत्रफल 333.00 वर्गमीटर एवं खसरा नंबर 599/301 क्षेत्रफल 784.00 वर्गमीटर कुल किता–02 कुल रकबा 1117.00 वर्गमीटर भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत्।**			**जोन–08**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृ.सं**
1.	आवेदक का नाम	श्री भवानी सिंह चौधरी पुत्र श्री श्योजीराम चौधरी, हरलाल सिंह चौधरी पुत्र श्री रमेश चन्द एवं मैसर्स कन्दर्प बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये निदेशक श्री कुंज बिहारी एवं विद्याधर सिंह।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम–रामसिंहपुरा बास उर्फ [illegible] गत ख.नं. 302/4, 301 [illegible]	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">क्षेत्रफल 333.00 वर्गमीटर एवं खसरा नंबर 599/301 क्षेत्रफल 784.00 वर्गमीटर कुल किता–02 कुल रकबा 1117.00 वर्गमीटर भूमि।</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td>–</td></tr>
<tr><td>302/4</td><td>0.22 में से 0.0333</td><td>गै.मु. रास्ता</td><td></td></tr>
<tr><td>301</td><td>0.15 में से 0.0784</td><td>चाही</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>601/302</td><td>0.0333</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>599/301</td><td>0.0784</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">कुल किता–02 कुल रकबा 0.1117 हैक्टेयर</td><td></td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम–रामसिंहपुरा बास उर्फ धौलाई, तहसील–सांगानेर के गत ख.नं. 302/4, 301 नवीन खसरा नंबर 601/302 क्षेत्रफल 333.00 वर्गमीटर एवं खसरा नंबर 599/301 क्षेत्रफल 784.00 वर्गमीटर कुल किता–02 कुल रकबा 1117.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश LU2012/JDA/2023-24/103144 दिनांक 13.02.2024 को आवेदक श्री भवानी सिंह चौधरी पुत्र श्री श्योजीराम चौधरी, हरलाल सिंह चौधरी पुत्र श्री रमेश चन्द एवं मैसर्स कन्दर्प बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये निदेशक श्री कुंज बिहारी एवं विद्याधर सिंह के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान</td><td>–</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="3">मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोनल विकास योजना प्रभावित क्षेत्रफल 113.74 वर्गमीटर।</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>19.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td>20.</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से गैस लाईन तथा हाईटेशन लाइन नहीं गुजर रही है। आवेदित भूमि के 500 मीटर रेडियस की परिधि में पॉवर लाईन एवं 60 फीट अथवा अधिक चौडाई की सडक उपलब्ध है. पी टी सर्वे में दर्शाये अनुसार आवेदित भूमि के मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पी.टी. सर्वे में दर्शाये अनुसार आवेदित भूमि के सामने 30 मीटर चौडाई में मार्गाधिकार एवं पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि मौके पर लगभग 20 मीटर चौडाई में डामर सडक निर्मित है तथा साईड में 12 मीटर चौडाई में कच्चा रास्ता/जमीन उपलब्ध है।	—
25.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की चैकलिस्ट/एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर खसरा नबर 601/302 किस्म गै.मु. रास्ता आवेदक द्वारा स्वंय की भूमि की ओर से मौके पर विद्यमान 12 मीटर सडक को 18 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त रास्ता आवेदित भूमि एवं खसरा नंबर 601/302 से आगे की ओर भी खसरा नंबर 302/4 किस्म गै.मु. रास्ता दर्शित है। अतः मौके पर विद्यमान 12 मीटर चौडाई के रास्तें को नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर चौडाई में रखे जाने हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से गैस लाईन तथा हाईटेशन लाइन नहीं गुजर रही है। आवेदित भूमि के 500 मीटर रेडियस की परिधि में पॉवर लाईन एवं 60 फीट अथवा अधिक चौडाई की सडक उपलब्ध है. पी टी सर्वे में दर्शाये अनुसार आवेदित भूमि के मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पी.टी. सर्वे में दर्शाये अनुसार आवेदित भूमि के सामने 30 मीटर चौडाई में मार्गाधिकार एवं पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि मौके पर लगभग 20 मीटर चौडाई में डामर सडक निर्मित है तथा साईड में 12 मीटर चौडाई में कच्चा रास्ता/जमीन उपलब्ध है। अतः आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से	जोन की रिपोर्ट अनुसार	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	भूमि के सामने की ओर आवासीय एकल पट्टा जारी है।	
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
31.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (101/सी)**		—

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी में
1	एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	497.24
2	प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	506.02
	जोनल प्लान–10 की 30.0 सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	113.74
3	खसरे का कुल क्षेत्रफल	1117.00

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

37\. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (31/एन) पर की गई है।

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

1. प्रकरण में आवेदित भूमि के मूल खसरा संख्या 301 क्षेत्रफल 0.5000 हैक्टेयर, 302/4 क्षेत्रफल 0.1000 हैक्ट. कुल किता–02 कुल रकबा 0.6000 हैक्ट. है। जोन द्वारा उक्त खसरों की 90–ए आदेश दिनांक 13.02.2024 को मूल ही खसरों की गई है, किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र दिनांक 22.07.2024 में मानचित्र अनुमोदन बाबत् नवीन खसरा संख्या 599/301 रकबा 0.0784 हैक्ट., खसरा संख्या 601/302 रकबा 0.0333 हैक्ट. कुल किता–02 कुल रकबा 0.1117 हैक्ट. भूमि जविप्रा के नाम दर्ज की जा चुकी है। अतः मूल खसरों की तरमीमशुदा संशोधित 90–ए की कार्यवाही नही की गई है। अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णय के अनुसार प्रश्नगत भूमि का ले–आउट तरमीम शुदा खसरों का अंकन करते हुए जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास [illegible] गहराई तक व्यावसायिक तत्तपश्चात आवासीय दर्शित है जो कि जोनल विकास योजना–10 की [illegible] मीटर सडक एवं पूर्व कमिटमेंट अनुसार 12 मीटर सडक के कॉर्नर पर [illegible] एकल पट्टा दिये जाने के संबध में समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 [illegible]9:38:48 IST
Reason: Approved

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त है। जो कि मौके पर लगभग 20 मीटर चौडाई में डामर सडक निर्मित है तथा साईड में 12 मीटर चौडाई में कच्चा रास्ता उपलब्ध है। अतः पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडाई से प्रभावित भाग को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नं. 601/302 किस्म गै.मु रास्ते को आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर सडक के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरे की दुसरी ओर पूर्व में आवासीय एकल पट्टा जारी किया गया है। जिसमें खसरा संख्या 601/302 किस्म गै.मु.रास्ता की चौडाई 12 मीटर रखी गई है। अतः पूर्व कमिटमेंट में दर्शित 12 मीटर सडक को जोन से प्राप्त प्रस्ताव अनुसार 18 मीटर किये जाने के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के सामने की ओर उत्तर दिशा की ओर खसरा संख्या 302/4 का नवीन खसरा संख्या 601/302, 611/602 व 612/602 जो कि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म गै.मु.रास्ता दर्शित है। जो कि जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक से पृथक होकर जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से जाकर मिल रही है। अतः उक्त विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर किये जाने एवं तदानुसार 18 मीटर सडक मार्गाधिकार में यदि आवेदित भूमि का भाग सम्मिलित है तो उक्त भाग को सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाये जाने के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
7. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। आवेदित की लगभग 10.2 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः प्रकरण में 0.2 प्रतिशत की छूट देते हुए नियमानुसार आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर तथा 18 मीटर सडक की ओर 3 मीटर अन्य दोनो ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश में भूमि का कुल क्षेत्रफल 1117.00 वर्गमीटर है किन्तु सडक में भूमि समर्पित होने के पश्चात् भूमि का क्षेत्रफल कुल 497.24 वर्गमीटर रह जाता है। सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में 750 वर्गमीटर से कम भूखण्डों पर आवासीय भूखण्ड दिये जाने का प्रावधान है। प्रचलित भवन विनियम के बिन्दु सं. 21.2 के क्रम में मूल भूखण्ड के क्षेत्रफल को आधार माने जाने का उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त उक्त भूमि 18 मीटर व 30 मीटर के जंक्शन पर स्थित है। उपरोक्त बिन्दुओं के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर केवल आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि ही अनुज्ञेय की जा सकती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नं. 601/302 किस्म गै.मु रास्ते की भूमि को पूर्व कमिटमेंट में समर्पित भूमि के अलाईन्मेंट अनुसार उक्त सडक को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रस्तावित करते हुए उक्त मार्गाधिकार को कायम करने हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार शेष भूमि आवेदक की भूमि में से प्रस्तावित करते हुए बिन्दु संख्या 33 के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

उपबिन्दु 01 से 04 व 07 से 09 को मान्य करते हुये निम्न शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत भूमि के ले–आउट तरमीम शुदा खसरों का अंकन करते हुए जारी किया जावें।
2. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नं. 601/302 किस्म गै.मु रास्ते की भूमि को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए पूर्व कमिटमेंट में 12 मीटर सडक हेतु समर्पित भूमि के पश्चात् 18 मीटर किये जाने के क्रम में शेष भूमि आवेदक की भूमि में से समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के सामने की ओर उत्तर दिशा में स्थित खसरा संख्या 302/4 का नवीन खसरा संख्या 601/302, 611/602 व 612/602 जो कि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म गै. मु.रास्ता दर्शित है, को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को आवेदक से जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
6. प्रकरण में 0.2 प्रतिशत की छूट देते हुए नियमानुसार आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत भूमि पर 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:–03 (377/10.12.2024)</u>

विषय:– श्री बलराज उदय पुत्र श्री कानाराम उदय द्वारा ग्राम दांतली तहसील सांगानेर व जिला–जयपुर के स्वंय के स्वामित्व के खसरा नम्बर 1330/1298 रकबा 1250.00 वर्गमीटर कुल किता 01 कुल रकबा 1250.00 वर्गमीटर भूमि का मिश्रित भू–उपयोग 90–ए/एकल पट्टे बाबत्।	जोन–09

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य:–</u>

1. भूमि :– स्वंय के स्वामित्व के खसरा नं0 1330/1298 रकबा 1250.00 वर्ग मीटर भूमि के मिश्रित पट्टा विलेख (व्यावसायिक /संस्थानिक) हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण में 90–ए की कार्यवाही हेतु पत्रावली श्रीमान् सचिव को भिजवाई गई थी, श्रीमान् सचिव द्वारा मिश्रित भू–उपयोग की अनुज्ञेय के संबंध में निदेशक आयोजना से टिप्पणी चाही गई थी, उक्त संबंध में निदेशक अयोजना द्वारा प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति में निर्णय उपरांत 90–ए की कार्यवाही की जानी होगी का उल्लेख किया गया है।

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किस्म
तहसील–जयपुर, जिला जयपुर	रामपुरारूपा	1330/1298	[illegible]	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

		कुल किता–01	कुल रकबा 0.125 हैक्ट.

2. राजस्व शाख द्वारा योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज........... /सी पर संलग्न है।
3. **मास्टर प्लान–2011–** मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृ.सं./सी)
4. **मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–08** :–मास्टर प्लान–2025 में आवासीय में दर्शित है। जोनल विकास योजना–08 के अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क के साथ 24 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात् पब्लिक एवं सेमी पब्लिक में दर्शित है।
5. **पहुँच मार्ग** :–कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार 160 फीट प्रस्तावित सड़क के स्थान पर मौके पर ग्रेवल रोड़ बनी हुई है, विद्यमान निर्मित 100 फीट सेक्टर रोड़ से प्रस्तावित 160 फीट सड़क तक जिसमें ग्रेवल सड़क बनी हुई है। राजस्व रिकार्ड अनुसार 160 फीट में खसरा नं0 821, 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899, 1297/900 जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है, जमांबदी व पी.टी. सर्वे संलग्न है। इन खसरों से प्रस्तावित भूमि तक पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
6. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण में दर्शित है तथा मास्टर प्लान–2025 में आवासीय में दर्शित है। जोनल विकास योजना–08 के अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क के साथ 24 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात् पब्लिक एवं सेमी पब्लिक में दर्शित है।
7. वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 निम्नानुसार वर्णित है:– विनियम 21.6–मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्षित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि–

   (ii) यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई 60 प्रतिषत से कम भाग व्यावसायिक /मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेय होगे तथा जितना भाग आवासीय उपयोग है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व व अन्य शुल्क लेय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भूखण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यावसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में उल्लेख किया जावेगा।
8. प्रश्नगत आवेदित भूमि में दोनों भू–उपयोग लगभग 46.28 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 53.52 प्रतिशत पब्लिक –सेमी पब्लिक में दर्शित है, ऐसी स्थिति में मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरांत क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है:–

SR. NO.	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR)
1.	PLOT AREA	1250.00
2.	ZDP 48.00 MTR	0.00
	TOTAL AREA	1250.00

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत आवेदित भूमि से लगते हुये जविप्रा द्वारा कोई पट्टा विलेख जारी नही किया गया है। जोनल विकास प्लान अनुसार सड़क मार्गाधिकार रखा जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 160 फीट सड़क का मार्गाधिकार भूखण्ड के सामने उपलब्ध है एवं डब्ल्यू.बी.एम. सड़क बनी हुई है। भूखण्ड के सामने के पहुंच मार्ग के खसरे राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नं0 821, 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897, 1295/899, 1297/900 की किस्म गैर मुमकिन सड़क है जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है। उक्त 160 फीट सड़क से जविप्रा की सिरोली–दातली योजना को पहुंच [illegible] है।

जयपुर रीजन भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु संख्या 6 (ii) में उदाहरणार्थ भूखण्ड का व्यावसायिक क्षेत्रफल में मानक बी.ए.आर. 2.0 के अनुसार 46.28 प्रतिशत [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

व्यावसायिक हेतु तथा 53.72 प्रतिशत अर्थात 1343.00 वर्ग मीटर बी.ए.आर. संस्थागत उपयोग हेतु बिना बेटरमेन्ट लेवी देय होगा। अतः तदानुसार भूखण्ड का मिश्रित भू–उपयोग (व्यावसायिक + संस्थागत) दिया जाना प्रस्तावित है।

<u>मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणीः–</u>

आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि का आवेदन मिश्रित उपयोग हेतु किया गया है। जोनल विकास योजना– 08 के अनुसार व्यावसायिक (48 मीटर सड़क के साथ 24 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात Public & Semi Public दर्शित हैद्य तथा उक्त भूमि के भाग में ZDP 08 की 48 मीटर प्रस्तावित सड़क दर्शित है।

आवेदित भूमि पर पहुच मार्ग की सुनिश्चता जोन स्तर से की जानी अपेक्षित है।

आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग हेतु आवेदन किया गया है अतः उक्त भू–उपयोग अनुसार मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय है।

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

वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण में निदेशक (आयोजना) द्वारा धारा 90ए की ऑन लाईन ई–फाईल पर दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर मिश्रित भू–उपयोग (व्यावसायिक + संस्थागत) अनुज्ञेय किया जा सकता है अथवा नही के संबंध में बीपीसी एलपी समिति के समक्ष प्राप्त हुआ है ताकि प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही संपादित की जा सके।

1. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रमाणित पी.टी. सर्वे में खसरा संख्या 821 किस्म गै.मु.पहाड (जविप्रा के नाम दर्ज) में जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक स्थित है। पत्रावली में संलग्न जोनल विकास योजना–08 के पार्ट प्रति अनुसार उक्त प्रस्तावित 48 मीटर सडक के पश्चिम दिशा में आवासीय भू–उपयोग तत्तपश्चात रिक्रेशनल भू–उपयोग दर्शित है। मास्टर विकास योजना के अनुसार गै.मु.पहाड जी–1 की श्रेणी में प्रस्तावित होता है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत आवेदित भूमि से लगते हुये जविप्रा द्वारा कोई पट्टा विलेख जारी नही किया गया है। प्रस्तावित जोनल विकास योजना–08 की 160 फीट सड़क का मार्गाधिकार भूखण्ड के सामने उपलब्ध है एवं डब्ल्यू.बी.एम. सड़क बनी हुई है। भूखण्ड के सामने के पहुंच मार्ग के खसरे राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नं0 821, 1251/821, 1252/821, 1250/821, 1293/897. 1295/899, 1297/900 की किस्म गैर मुमकिन सड़क है जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है। उक्त 160 फीट सड़क से जविप्रा की सिरोली–दातली योजना को पहुंच मार्ग मिलता है।
   अतः गै.मु.पहाड की भूमि में से जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक प्रस्तावित होने के क्रम में उक्त सडक के अलाईन्मेंट एवं उक्त सडक को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किया जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. जविप्रा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उपबिन्दु वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 निम्नानुसार वर्णित हैः–

विनियम 21.6–मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि–

(ii) यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेय होगे तथा जितना भाग आवासीय उपयोग है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व व अन्य शुल्क लेय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भूखण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यावसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जाकर पट्टा विलेख किया जावेगा।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

मास्टर प्लान शाखा द्वारा आवेदित भूमि पर मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय माना गया है। अतः आवेदित भूमि में मिश्रित भू–उपयोग (व्यावसायिक + संस्थागत) अनुज्ञेय है अथवा नही के संबध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए मिश्रित भू–उपयोग (व्यावसायिक + संस्थागत) प्रयोजनार्थ किये जाने की सहमति हेतु प्राप्त हुआ है। है। जोनल विकास योजना–08 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (48 मीटर सड़क के साथ 24 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात Public & Semi Public दर्शित है। उक्त भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर प्रस्तावित सड़क पर दर्शित है। समिति द्वारा प्रचलित जविप्रा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उपबिन्दु वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 निम्नानुसार वर्णित तथ्यों का अवलोकन किया गया है:– *"विनियम 21.6–मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि–* *(ii) यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेय होगे तथा जितना भाग आवासीय उपयोग है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व व अन्य शुल्क लेय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भूखण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यावसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में उल्लेख किया जावेगा।"* समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में मिश्रित भू–उपयोग का अनुपात आवासीय भू–उपयोग के साथ जुडा हुआ है। वर्तमान में प्रकरण में आवेदक द्वारा मिश्रित (व्यावसायिक + संस्थागत) प्रयोजनार्थ पट्टा चाहा गया है, जिस हेतु राज्य सरकार द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं समय–समय पर जारी आदेशों में स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण एवं आवेदक द्वारा बैठक में प्रस्तुत किये गये समान प्रकृति के अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में पुनः परीक्षण करते हुए प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या:–04 (377/10.12.2024)

विषय:– शिव शंकर गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना अशोक विहार बी में जेडडीपी के अनुसार ... फीट सडक से प्रभावित भूखण्डों का पट्टा जारी किये जाने के सम्बन्ध में।	जोन–09
प्रकरण के तथ्य–	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

1. शिव शंकर गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना अशोक विहार बी का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 135 वी बैठक दिनांक 28.8.09 मे किया गया।

2. अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार योजना मे 30 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम की ओर) तथा 18 मीटर सडक (उतर से दक्षिण की ओर) अंकित है।

3. प्रश्नगत योजना की बाउण्ड्री का अंकन मास्टर प्लान–2011 पर करते हुये मानचित्र पृष्ठ संख्या ...../सी पर संलग्न है तदानुसार प्रश्नगत योजना मास्टर प्लान–2011 अनुसार किसी भी सडक से प्रभावित नही है।

4. प्रश्नगत योजना की बाउण्ड्री का अंकन मास्टर डवपलमेंट प्लान–2025 पर करते हुये मानचित्र पृष्ठ संख्या ...../सी पर संलग्न है तदानुसार प्रश्नगत योजना मास्टर डवपलमेंट प्लान–2025 अनुसार 30 मीटर एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित है।

5. प्रश्नगत योजना सैक्टर प्लान–80 मे स्थित है। सैक्टर प्लान–80 का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 224वीं बैठक दिनांक 19.01.2015 को किया गया है। प्रश्नगत योजना की बाउण्ड्री का अंकन सैक्टर प्लान–80 पर करते हुये मानचित्र पृष्ठ संख्या ...../सी पर संलग्न है तदानुसार प्रश्नगत योजना सैक्टर–80 की 30 मीटर, 18 मीटर एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित है।

6. प्रश्नगत योजना जोनल प्लान–02 मे स्थित है। जोनल प्लान–2 का अनुमोदन प्राधिकरण की 64वीं बैठक दिनांक 22.05.2018 को किया गया है। प्रश्नगत योजना की बाउण्ड्री का अंकन जोनल डवलपमेंट प्लान–02 पर करते हुये मानचित्र पृष्ठ संख्या ...../सी पर संलग्न है तदानुसार प्रश्नगत योजना जोनल डवलपमेंट प्लान–02 अनुसार 30 मीटर, 18 मीटर एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित है।

7. प्रश्नगत योजना की बाउण्ड्री का अंकन गुगल मानचित्र पर करते हुये मानचित्र पृष्ठ संख्या ...../सी पर संलग्न है तदानुसार मास्टर प्लान, सैक्टर प्लान–80, एवं जोनल प्लान–2 मे प्रस्तावित 80 फीट सडक (पूर्व से पश्चिम) मौके पर निर्मित नही है।

8. प्रश्नगत योजना अशोक विहार बी के पूर्व दिशा की ओर जविप्रा योजना सैन्ट्रल स्पाईन – जी ब्लॉक अनुमोदित है। जी ब्लॉक के अनुमोदित योजना मानचित्र मे उपरोक्त 30 मीटर सडक, 24 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम की ओर) तथा 18 मीटर सडक उत्तर से दक्षिण की ओर दर्शायी गयी है। (पार्ट प्लान संलग्न है।)

9. प्रष्नगत योजना बीपीसी (एलपी) की बैठक दिनांक 28.08.09 मे अनुमोदित है। योजना अनुमोदन के समय मास्टर प्लान–2011 प्रभावी था, मास्टर प्लान–2011 के अनुसार प्रश्नगत योजना किसी भी सडक से प्रभावित नही है। योजना का अनुमोदित मानचित्र वर्ष 2013 मे जारी किया गया हैं। उल्लेखनीय है कि तत्समय जारी मानचित्र मे मास्टर प्लान 2025 अनुसार प्रस्तावित 30 मीटर सडक को दर्शाया गया है परन्तु 24 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम) को नही दर्शाया गया है। तत्समय सेक्टर प्लान 80 का अनुमोदन नही किया गया था।

10. सैक्टर प्लान–80 का अनुमोदन वर्ष 2015 मे किया गया है। जोनल प्लान 02 का अनुमोदन वर्ष 2018 में किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 का अनुमोदन वर्ष 2011 मे किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार प्रश्नगत योजना 30 मीटर एवं 24 मीटर की सडक से प्रभावित है तथा सैक्टर प्लान–80 तथा जोनल विकास योजना–2 के अनुसार प्रश्नगत योजना 30 मीटर सडक, 24 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम) तथा 18 मीटर सडक (उतर से दक्षिण) से प्रभावित है।

11. प्रश्नगत योजना के भूखण्ड संख्या एन–148 से एन–152 व भूखण्ड संख्या एन–116, एन–117 व एन–147 का आंशिक भाग जोनल विकास योजना–2 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से आंशिक प्रभावित है।

13. प्रश्नगत सैक्टर रोड से प्रभावित एक भूखण्ड संख्या एन–149 की लीजडीड दिनांक 21.03.2013 को जारी की जा चुकी है। उपरोक्त शेष भूखण्डधारियों द्वारा लीजडीड जारी किये जाने हेतु आवेदन जोन स्तर पर लम्बित है। अनुमोदित योजना मानचित्र एवं सैक्टर प्लान–80 व जोनल विकास योजना–2 मे विरोधाभास की स्थिति के दृष्टिगत उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी नही की गयी है।

14. प्रकरण मे अन्य पत्रावली संख्या 1144395 का अवलोकन किया गया। उक्त पत्रावली मे संलग्न अन्य पत्रावली जो कि पूर्व मे प्रक्रियाधीन रही है उक्त की नोटशीट संलग्न है। उक्त पत्रावली मे संलग्न नोटशीट के पैरा 442/एन के अनुसार कुम्भा मार्ग से प्रस्तावित 100 फीट सडक को 24 मीटर किया जाना प्रस्तावित किया गया है। उक्त क्रम मे पी.डब्ल्यू.सी. की बैठक संख्या 03/2010–11 दिनांक 25.06.2010 के निर्णयानुसार जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन के जी ब्लॉक मे कुम्भा मार्ग से महल रोड को जोडने वाली प्रस्तावित 100 फीट रोड को 30 मीटर किये जाने का निर्णय किया गया तथा तदानुसार संशोधित मानचित्र भी जारी किया गया जिसकी प्रति संलग्न है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

15. उल्लेखनीय है कि वर्ष 2008 मे अनुमोदित जविप्रा की योजना सैन्ट्रल स्पाईन के जी ब्लॉक मे उक्त सडक दर्शित नही है। उक्त के उपरान्त पी.डब्ल्यू.सी. की बैठक दिनांक 25.06.2010 मे अनुमोदित जविप्रा की योजना सैन्ट्रल स्पाईन के जी ब्लॉक के अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त सडक की चौडाई 24 मीटर दर्शित है।

16. पी.डब्ल्यू.सी. की बैठक संख्या 4/2019–20 दिनांक 06.03.2020 मे अनुमोदित जविप्रा की योजना सैन्ट्रल स्पाईन के संशोधित योजना मानचित्र मे उक्त सडक की चौडाई 24 मीटर ही दर्शित है।

17. मास्टर विकास योजना–2025 का अनुमोदन वर्ष 2011 मे किया गया है मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार उक्त सडक की चौडाई 24 मीटर दर्शित है। जोनल विकास योजना–02 का अनुमोदन वर्ष 2018 मे किया गया है जोनल विकास योजना–02 के अनुसार उक्त सडक की चौडाई 24 मीटर दर्शित है।

18. प्रकरण मे मास्टर प्लान प्रकोष्ठ की टिप्पणी राज–काज पत्रावली के पैरा 13 व 40/एन पर अवलोकनीय है। मास्टर प्लान प्रकोष्ठ की राय के अनुसार प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखा जाकर समिति द्वारा उक्त 24 मीटर सड़क के सम्बन्ध में निर्णय कराया जाना अपेक्षित है।

19. प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 361 वी बैठक दिनांक 01.08.24 को समिति के समक्ष विचारार्थ रखा गया जिसमें समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना बीपीसी (एलपी) की बैठक दिनांक 28.08.09 मे अनुमोदित है एवं तत्समय मास्टर विकास योजना–2011 प्रभावी था। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार प्रश्नगत योजना किसी भी सडक से प्रभावित नही है। योजना का अनुमोदित मानचित्र वर्ष 2013 में जारी किया गया है।

वर्ष 2008 में अनुमोदित जविप्रा की योजना सैन्ट्रल स्पाईन के जी ब्लॉक मे उक्त सडक दर्शित नही है। उक्त के उपरान्त पी. डब्ल्यू.सी. की बैठक दिनांक 25.06.2010 में अनुमोदित जविप्रा की योजना सैन्ट्रल स्पाईन के जी ब्लॉक के अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त सडक की चौडाई 24 मीटर दर्शित है। प्रश्नगत योजना अशोक विहार बी के पूर्व दिशा की ओर जविप्रा योजना सैन्ट्रल स्पाईन जी ब्लॉक अनुमोदित है। जी ब्लॉक के अनुमोदित योजना मानचित्र मे 30 मीटर सडक, 24 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम की ओर) तथा 18 मीटर सडक उत्तर से दक्षिण की ओर दर्शायी गयी है। उक्त सडकों में से अशोक विहार बी ब्लॉक योजना में 24 मीटर सडक दर्शित नही है। मौके पर प्रश्नगत योजना के आस–पास की सम्पूर्ण भूमि रिक्त है एवं सैन्ट्रल स्पाईन योजना जी ब्लॉक में प्रस्तावित 24 मीटर सडक का भी मौके पर निर्मित नही है। योजना में 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट में मकानात निर्मित है तथा एक भूखण्ड संख्या एन–149 की लीजडीड दिनांक 21.03.2013 को जारी की जा चुकी है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही वर्ष 2003–04 में संपादित की जा चुकी है। अतः वर्ष 2009 की बीपीसी एलपी की बैठक में अनुमोदित योजना जिसका मानचित्र वर्ष 2013 में जारी किया गया है, को कमिटमेंट के रूप में माना जा सकता है। मास्टर विकास योजना–2025 जिसमें प्रश्नगत 24 मीटर सडक अंकित है, विधिवत रूप से मान्य होने के क्रम में उक्त सडक को सम्पूर्ण रूप से विलोपित किया जाना उचित नहीं है।

अतः समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को पूर्व अनुमोदित योजना आशोक विहार–बी की उक्त 24 मीटर सडक के अलाईन्मेंट के पुनः निर्धारण के प्रस्ताव तैयार कर बीपीसी एलपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।"

20. समिति के निर्णयअनुसार मौके का पी.टी. सर्वे कराकर पुनः परीक्षण किया गया। आवासीय योजना अशोक विहार बी के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा संख्या 170 जो कि निजी खातेदारी का है के सम्बंध में बीपीसी एलपी शाखा की 309 वी बैठक दिनांक 24.11.21 में आवासीय एकल पट्टे का अनुमोदन मैसर्स कल्पतरू होटल प्रा.लि. के पक्ष में किया गया हैं ।

21. उक्त खसरे का कुल क्षेत्रफल 3850 वर्ग मीटर है जिसमें से सैक्टर सडक 18 मीटर एवं 24 मीटर से प्रभावित क्षेत्रफल को निःशुल्क समर्पित कराते हुए कुल 2229.79 वर्ग मीटर के एकल पट्टे का अनुमोदन किया गया। उक्त एकल पट्टे का अनुमोदन करते समय उक्त खसरे के उत्तर दिशा में 24 मीटर सैक्टर रोड के अलाईमेन्ट को यथावत रखते हुए एकल पट्टे का अनुमोदन किया गया जो कि योजना के भूखण्ड संख्या एन–148 से एन–152 व भूखण्ड संख्या एन–116, एन–117 व एन–147 को प्रभावित करती हैं।

22. जविप्रा द्वारा खसरा संख्या 170 का अनुमोदन सैक्टर सडक 18 मीटर व 24 मीटर रखते हुए किया गया है जो कि जविप्रा का ही कमिटमेन्ट हैं। अतः पूर्व में रोड के विलोपन हेतु भिजवाये गये प्रकरण में उक्त कमिटमेन्ट को ध्यान में रखते हुए निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण मे निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण [illegible] के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

<u>बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दु:–</u> प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार अशोक विहार बी की उक्त 24 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पुनः निर्धारण के प्रस्ताव बीपीसी एलपी में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया था। जोन द्वारा उक्त अलाईन्मेंट पर पूर्व में किये गये कमिटमेंट को अंकित करते हुए प्रकरण को पुनः प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त कमिटमेंट के अनुसार अलाईन्मेंट रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में अशोक विहार बी का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 135 वी बैठक दिनांक 28.8.09 मे किया गया, किन्तु प्रकरण में मानचित्र जारी वर्ष–2013 में जारी किया गया है। वर्ष–2009 में योजना अनुमोदन के समय मास्टर प्लान–2011 प्रभावी था एवं तत्समय लागू मास्टर विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है। वर्ष–2013 में मास्टर प्लान 2025 लागू किया जा चुका था किन्तु योजना में मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित 30 मीटर सडक को दर्शाया गया है परन्तु 24 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम) को नही दर्शाया गया है। तत्समय सेक्टर प्लान 80 का अनुमोदन नही था, उक्त अनुमोदन वर्ष 2015 मे किया गया है। उक्त के अतिरिक्त उक्त क्षेत्र के जोनल प्लान 02 का अनुमोदन वर्ष 2018 में किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार प्रश्नगत योजना 30 मीटर एवं 24 मीटर की सडक से प्रभावित है तथा सैक्टर प्लान–80 तथा जोनल विकास योजना–2 के अनुसार प्रश्नगत योजना 30 मीटर सडक, 24 मीटर सडक (पूर्व से पश्चिम) तथा 18 मीटर सडक (उतर से दक्षिण) से प्रभावित है। प्रश्नगत योजना के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा की सैन्ट्रल स्पाईन जी ब्लॉक की योजना अनुमोदित है जिसमें उक्त सडकों का उल्लेख है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना के भूखण्ड एन–149 की लीजडीड वर्ष–2013 में जारी है। मौके पर भूमि रिक्त है। वर्ष–2010 में पीडब्ल्यू सी की बैठक में जविप्रा की योजना सैन्ट्रल स्पाईन के जी ब्लॉक मे कुम्भा मार्ग से महल रोड को जोडने वाली प्रस्तावित 100 फीट रोड को 80 फीट चौडा किये जाने का निर्णय किया गया तथा तदानुसार संशोधित मानचित्र भी जारी किया गया है। अतः वर्ष–2010 से उक्त 24 मीटर सडक को कमिटमेंट के रूप में माना जा सकता है। जोन द्वारा उक्त अनुमोदन के पश्चात् भी प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 24 मीटर सडक को वर्ष–2013 में कायम नही करते हुए योजना अनुमोदित की गई। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा यह स्पष्ट नही किया जा रहा है कि प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष–2009 में बीपीसी एलपी द्वारा अनुमोदित योजना का मानचित्र को लगभग 3 वर्ष के पश्चात् वर्ष–2013 में जारी किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा उक्त के संबंध में समिति को कोई स्पष्ट तथ्य/टिप्पणी प्रस्तुत नही कर सके। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को निम्न तथ्यों के साथ प्रकरण को पुनः प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया:–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष–2009 में बीपीसी (एलपी) द्वारा लिये गये निर्णय से वर्ष–2013 में मानचित्र जारी होने तक के समय में प्रश्नगत प्रकरण में हुये विलम्ब के कारण के संबंध में समस्त तथ्य/रिपोर्ट।
2. प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष–2013 में जारी मानचित्र में उक्त जोनल विकास योजना की 24 मीटर को अंकन नही किये जाने के संबंध में टिप्पणी।
3. प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 24 मीटर सडक पर हुये अन्य कमिटमेंट के संबंध में रिपोर्ट।

एजेण्डा संख्या:–05 (377/10.12.2024)

<table>
<tr><td colspan="7">विषय:– किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता देवीनारायण सैनी द्वारा ग्राम–जयसिंहपुरा बास नेवटा, तह. सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नंबर 555/84 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.न. 197 रकबा 0.70 हैक्ट., ख.न. 197/1 रकबा 0.70 हैक्ट. किता 03 कुल रकबा 1.44 हैक्ट. पर आवासीय योजना "किसान रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="8">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="4">विवरण</td><td>पृ. सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="4">वर्तमान आवेदन मैसर्स किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता देवीनारायण सैनी द्वारा किया गया है।

पूर्व में प्रकरण में संशोधित 90ए आदेश दिनांक 12.12.2023 को वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि., श्रीमती गुल्ली देवी पत्नी स्व. कालूराम, श्री चौथू राम बैरवा पुत्र श्री बक्सा राम बैरवा, श्री पांचू राम बैरवा पुत्र श्री बक्सा राम बैरवा, श्री श्योजी राम बैरवा पुत्र श्री कल्याण मल बैरवा के पक्ष में पारित की गई है।
वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. के द्वारा प्रस्तावित खसरें पूर्व की जमाबंदी अनुसार अन्य आवेदकों के नाम दर्ज</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="4">ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 555/84 रकबा 0.04 हैक्ट. ख. नं. 197 रकबा 0.70 हैक्ट. ख.नं. 197/1 रकबा 0.70 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 1.44 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="10">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td colspan="2">किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>555/84</td><td>0.04</td><td colspan="2">बारानी–2</td></tr>
<tr><td>197</td><td>0.70</td><td colspan="2">बारानी–2</td></tr>
<tr><td>197/1</td><td>0.70</td><td colspan="2">बारानी–2</td></tr>
<tr><td>किता 03</td><td colspan="3">कुल रकबा 1.44 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए के पश्चात</td><td>555/84</td><td>0.04</td><td colspan="2" rowspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>197</td><td>0.70</td></tr>
<tr><td>197/1</td><td>0.70</td></tr>
<tr><td>किता 03</td><td colspan="3">कुल रकबा 1.44 हैक्ट.</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 197 रकबा 0.70 हैक्ट. ख.नं. 197/1 रकबा 0.70 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 1.40 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 21.09.2023 को वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि के पक्ष में पारित की गई है। तत्पश्चात् खसरा नम्बर 555/34 रकबा 0.04 हैक्ट. को समायोजित करते हुए किता 3 कुल रकबा 1.44 हैक्ट. की संशोधित 90ए आदेश दिनांक 12.12.2023 को वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि., श्रीमती गुल्ली देवी पत्नी स्व. कालूराम, श्री चौथू राम बैरवा पुत्र श्री बक्सा राम बैरवा, श्री पांचू राम बैरवा पुत्र श्री बक्सा राम बैरवा, श्री श्योजी राम बैरवा पुत्र श्री कल्याण मल बैरवा के पक्ष में [illegible]	–
13.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
14.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना " **किसान रेजीडेन्सी** "	–
15.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
16.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
17.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	आवासीय योजना " **किसान रेजीडेन्सी** " (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
18.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
19.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।	–
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।	–
21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 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।		
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन में पदस्थापित पटवारी द्वारा प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम द्वारा प्रेषित जेडएलसी अनुसार प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा की मुख्य आबादी खसरा नं. 380 की 500 मीटर परिधि में स्थित होने का उल्लेख किया गया है। जिस पर जोन द्वारा सहमति प्रदान की गई है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 डी... [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	के अनुसार यू–2 भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35) नविवि/3 / 2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 एवं नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय होंगी एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु		2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय	
27.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व में अनुमोदित आवासीय योजना वीआरबी अम्बर की 12 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
28.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
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 द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट एवं पीटी सर्वे 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।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	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: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

34.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 158/सी)**			

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
	आवेदित क्षेत्रफल	14400.00	
	कब्जे से बाहर	825.00	
	Land Loss area	278.66	
	शेष योजना क्षेत्रफल	13296.34	
1.	आवासीय	7668.65	57.67
2.	इन्फार्मल	72.00	00.54
3.	पार्किंग	211.24	1.59
4.	पार्क	67[illegible].93	5.11
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.38
6.	मोबाईल टॉवर	20.00	0.15
7.	पी.यू.	14.68	0.11
8.	योजना सडक	4580.84	34.45
	कुल क्षेत्रफल	13296.34	100

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

41\. **प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी की 350वी बैठक दिनांक 02.04.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–**

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही 1.44 हैक्ट. हेतु की गई है, किन्तु मानचित्र केवल 1.3575 हैक्ट. का ही प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा 825 वर्गमीटर भूमि को कब्जे से बाहर अंकित किया गया है किन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र तथा अन्य दस्तावेज में उक्त का उल्लेख नहीं है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 555/84 की 0.04 हैक्ट. भूमि को सम्मिलित करते हुए दिनांक 12.12.2023 को संशोधित 90ए के आदेश जारी किये गये है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान के यू–2 क्षेत्र में स्थित है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर "वीआरबी अम्बर फेज–द्वितीय" योजना के नाम से आवेदन प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रस्तावित योजना पूर्व अनुमोदित योजना "वीआरबी अम्बर " के साथ जुडती हुई है। आवेदक द्वारा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.[illegible] ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा की मूल आबादी के 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने की स्थिति [illegible] पृथक से 2 हैक्ट. से कम क्षेत्रफल की योजना प्रस्तुत की गई है।

उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि को पूर्व में अनुमोदित [illegible] योज[illegible] अम्बर की 12

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town
planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। किन्तु उक्त सडक को आवेदक की भूमि में अलाईन्मेंट में परिवर्तन करते हुए 9 मीटर प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित 9 मीटर सडक की लम्बाई 100 मीटर से अधिक है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क हेतु भूमि एवं पूर्व में अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के आवासीय भूखण्ड के मध्य लेन प्रस्तावित नहीं की गई है।

समिति द्वारा उपरोक्त सभी तथ्यों पर विचार–विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में निम्नानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने के उपरान्त ही प्रकरण को पुनः प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गयाः–

1. समिति द्वारा जोन उपायुक्त द्वारा जारी धारा 90ए के आदेश में अंकित क्षेत्रफल में 825 वर्गमीटर आवेदक के कब्जे से बाहर की भूमि को सम्मिलित करने एवं दिनांक 12.12.2023 को संशोधित धारा 90ए के आदेश किन प्रावधानों के तहत् जारी किये गये है, हेतु स्पष्ट टिप्पणी चाही गई।
2. प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना को पूर्व अनुमोदित योजना "वीआरबी अम्बर " का विस्तार मानते हुए पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित योजना हेतु नियमानुसार 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छुडवाया जावें।
3. पूर्व में अनुमोदित आवासीय योजना वीआरबी अम्बर की 12 मीटर सडक के अलाईमेंट के अनुसार प्रश्नगत योजना में उत्तर–पश्चिमी भाग में प्रस्तावित पार्क के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर प्रस्तावित करते हुए उक्त 12 मीटर सडक को भूखण्ड सं. 1 से 14 के साथ प्रस्तावित 9 मीटर सडक के स्थान पर 12 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से मिलान किया जावें। साथ ही प्रस्तावित पार्क के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक के निरन्तरता में भूखण्ड सं. 29, 30 व 51 के उत्तरी भाग में 9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जिन खसरा की धारा 90ए पूर्ण की गई है, क्षेत्रफल हेतु उनमें कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध मे स्थिति स्पष्ट की जावें।
5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क हेतु भूमि एवं पूर्व में अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के आवासीय भूखण्ड के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जावें।
6. प्रकरण बिन्दु संख्या 01 से 05 की पालना के उपरान्त बी.पी.सी. (एल.पी.) के सम्मुख निर्णयार्थ रखा जावें।

<u>उक्त निर्णय के क्रम में जोन द्वारा निम्न टिप्पणी प्रस्तुत की गईः–</u>

ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 197, 197/1, 555/84 कुल किता 3 कुल रकबा 1.3575 हैक्ट. भूमि का पूर्व आवेदित योजना वीआरबी अम्बर फेज –द्वितीय के स्थान पर नवीन आवेदित योजना किसान रेजीडेन्सी का अनुमोदन किये जाने के संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

पूर्व में उक्त पत्रावली वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. श्रीमती गुल्ली देवी पत्नी स्व. श्री कालूराम, श्री चौथूराम बैरवा पुत्र श्री बक्साराम बैरवा, श्री पांचूराम बैरवा पुत्र श्री बक्साराम बैरवा, श्री श्योजीराम बैरवा पुत्र श्री कल्याण मल बैरवा ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 197, 197/1, 555/84 कुल किता 3 कुल रकबा 1.3575 हैक्ट. भूमि का वीआरबी अम्बर फेज–द्वितीय का मानचित्र अनुमोदन किये जाने हेतु जोन स्तरीय समिति के द्वारा दिनांक 11.01.24 एवं 01.02.24 को बी.पी.सी. (एल.पी.), जविप्रा, जयपुर को सक्षम स्वी कृति हेतु पत्रावली प्रेषित की गयी।

इसके पश्चात पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 16.4.24 के द्वारा वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमा शंकर शर्मा पुत्र श्री महेशचन्द शर्मा के द्वारा किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी जरिये अधि कृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सचिन सांखला पुत्र श्री नन्द किशोर सांखला को विक्रय कर दिया गया तथा वर्तमान में किसान रियल इन्फ्रा एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण सैनी के द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर किसान रेजीडेन्सी योजना का अनुमोदन किये जाने का निवेदन किया गया है तथा मानचित्र की प्रति व पंजीकृत विक्रय पत्र की प्रति प्रस्तुत की गयी है।

<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दुः–</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में निर्णय लिया जा चुका है। वर्तमान [illegible] आवेदक [illegible] प्रश्नगत भूमि को बीपीसी एलपी में अनुमोदन के पश्चात् प्रश्नगत भूमि का बेचान मैसर्स [illegible] रियल इन्फ्रा एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता देवीनारायण सैनी को किये [illegible] है। उक्त बेचान विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक 16.04.2024 को किये [illegible] उल्लेख

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 के क्रम में लिये गये नीतिगत निर्णय के जोन द्वारा प्रेषित टिप्पणीओं के क्रम में बिन्दुवार टिप्पणी निम्नानुसार हैः–

बिन्दु संख्या 01– जोन रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि को बेचान क्रेता को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही क्रेता के नाम से किये जाने बाबत् शपथ पत्र पृष्ठ सं. 98 से 101/सी पर संलग्न प्रस्तुत किया गया है, परन्तु सहमति मय शपथ पत्र में वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि के हस्ताक्षर नही है। केवल अन्य चार आवेदकों के हस्ताक्षर अंकित है।

बिन्दु संख्या 02– संबंधित जोन द्वारा दिनांक 10.07.2024 को सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जा चुका है। पैरा 100/एन पर सार्वजनिक सूचना जारी किये जाने एवं कोई आपत्ति प्राप्त नही होने का उल्लेख किया गया है।

बिन्दु संख्या 03– जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि के बेचान की स्थिति के संबंध मे उप पंजीयक सागांनेर द्वितीय को पत्र दिनांक 25.10.2024 प्रेषित किया गया है। उक्त के संबंध में रजिस्ट्रार कार्यालय से कोई पत्र/जवाब प्राप्त नही हुआ है।

उपरोक्त बिन्दुओं के क्रम में बीपीसी एलपी द्वारा निर्णित प्रकरण के पश्चात् बेचान होने के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 350वीं बैठक में निर्णय के बिन्दु 02 के क्रम में पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर का विस्तार मानते हुए योजना में नियमानुसार 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखे जाने का निर्णय लिया गया था परन्तु प्रस्तावित योजना मानचित्र में क्षेत्रफल के अनुरूप केवल आवेदित भूमि का 5 प्रतिशत पार्क ही प्रस्तावित किया गया है। अतः वर्तमान में पूर्व लिये गये निर्णय के अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना है अथवा जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड व सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के 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।"*

प्रश्नगत योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार यू–2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा की मूल आबादी **के** 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 1.44 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु उपरोक्त वर्णित आदेशों के क्रम में समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।**

4. प्राप्त जेडएलसी अनुसार आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि **14400.00 वर्गमीटर**. भूमि में से **825.00 वर्गमीटर** भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है एवं 278.66 वर्गमीटर भूमि Land Loss area में दर्शित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि को पूर्व में अनुमोदित आवासीय योजना वीआरबी अम्बर की 12 मीटर सड[illegible] पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक को आवेदक की भूमि में 12 मीटर प्र[illegible] [illegible]ोट में भिन्नता दर्शित है। प्रस्तावित 12 मीटर सडक को पूर्व अनु[illegible] [illegible] 12 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

सडक के अलाईमेन्ट अनुसार प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट एवं सर्वे मानचित्र में दर्शित अनुसार आवेदित योजना के दक्षिण दिशा में मौके पर विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है, जबकि उक्त रास्ता अन्य निजी खातेदारों के नाम दर्ज है। उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि में प्रस्तावित पार्क एवं पूर्व में अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के भूखण्ड अनुमोदित है के मध्य लेन प्रस्तावित की गई है। उल्लोखनीय है कि बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनायें जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. योजना के 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 कि प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा बैठक दिनांक 02.04.2024 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त के पश्चात् धारा 90ए के खातेदारों द्वारा उक्त भूमि का विक्रय पत्र के द्वारा बेचना करते हुए वर्तमान में क्रेता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में जोन द्वारा उक्त भूमि का ले–आउट अनुमोदन हेतु पत्रावली बीपीसी एलपी के समक्ष प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 06.12.2024 में राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट 1956 की धारा 90ए (7)(बी) में अंकित प्रावधान के अनुरूप धारा 90ए की कार्यवाही में ले–आउट अनुमोदन से पूर्व भूखण्डधारी/उक्त भूखण्ड के Successors, assignees or transferees को प्रश्नगत भूमि के खातेदार होने के पश्चात् भी प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने की अनुमति प्रदान की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्तानुसार कार्यवाही की जा सकती है एवं विक्रय पत्र से क्रय की गई भूमि के भूमिधारक द्वारा भूमि पर नियमानुसार प्रावधानों के अनुरूप क्षेत्रफल अनुसार योजना अनुमोदन की कार्यवाही मान्य की जा सकती है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04 व 07 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जाशुदा भूमि जो आवेदित खसरें में उपलब्ध हो रही भूमि का ही आवासीय योजना "किसान रेजीडेन्सी "का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत योजना को पहुँच पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर की 12 मीटर सडक से उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 12 मीटर सडक एवं प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 12**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

मीटर सडक का अलाईन्मेंट को मिलाने हेतु प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क की भूमि का अल्प भाग को सडक में सम्मिलित करते हुए दोनों सडकों की सीमाओं का मिलान किया जावें एवं उक्त के पश्चात् योजना में 5 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की जावे।

2. योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की संख्या को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं प्लानिंग बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित किया जावें। योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक की भूमि पर पार्किंग पर्याप्त नही होने के क्रम में भूखण्ड सं. 65 में से अतिरिक्त भूमि सम्मिलित की जावें।
3. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
5. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:—06 (377/10.12.2024)</u>

विषय:— श्री एम.डी. बागड़ पुत्र श्री बालचन्द एंव श्रीमती सुमनलता बांगड़ पत्नी एम.डी. बांगड़ निवासी निवासी एफ 95, मेजर शैतान सिंह कॉलोनी, शास्त्री नगर, जयपुर एवं श्री माधोदास बांगड पुत्र श्री बालकिशन बांगड़ द्वारा **निजी खातेदारी की आवासीय योजना "यूनिक सिटी विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन—11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम	श्री एम.डी. बागड़ पुत्र श्री बालचन्द एंव श्रीमती सुमनलता बांगड़ पत्नी एम.डी. बांगड़ निवासी निवासी एफ 95, मेजर शैतान सिंह कॉलोनी, शास्त्री नगर, जयपुर एवं श्री माधोदास बांगड पुत्र श्री बालकिशन बांगड़ निवासी—2/326, उत्सव मैरिज गार्डन के सामने, विद्याधर नगर, जयपुर।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम बालमुकुन्दपुरा उर्फ नाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 323 रकबा 0.32 हैक्ट., ख.नं. 347 रकबा 0.29 हैक्ट., ख.नं. 348 रकबा 0.23 हैक्ट., ख.नं. 349 रकबा 0.52 हैक्ट., ख. नं. 350 रकबा 0.33 हैक्ट., ख.नं. 351 रकबा 0.26 हैक्ट., ख.नं. 352 रकबा 0.56 हैक्ट., ख.नं. 354 रकबा 0.38 हैक्ट., ख.नं. 355 रकबा 0.40 हैक्ट., ख. नं. 356 रकबा 0.80 हैक्ट., ख.नं. 358 रकबा 0.49 हैक्ट., ख.नं. 359 रकबा 0.21 हैक्ट., ख.नं. 361 रकबा 0.16 हैक्ट., ख.नं. 362 रकबा 0.79 हैक्ट., ख. नं. 324/1 रकबा 0.40 हैक्ट., ख.नं. 324/391 रकबा 0.02 हैक्ट., ख.नं. [illegible]/1 रकबा 0.95 हैक्ट., ख.नं. 338 रकबा 0.81 हैक्ट., ख.नं. 339 रकबा [illegible] हैक्ट., ख.नं. 340/1 [illegible]	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

			रकबा 0.48 हैक्ट., ख.नं. 346 रकबा 0.43 हैक्ट., ख. नं. 353 रकबा 0.25 हैक्ट., ख.नं. 353/398 रकबा 0.10 हैक्ट., कुल किता 24 कुल रकबा 10.51 हेक्ट.			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			323	0.32	बारानी 1	
			347	0.29	बारानी 1	
			348	0.23	बारानी 1	
			349	0.52	बारानी 1	
			350	0.33	बारानी 1	
			351	0.26	बारानी 1	
			352	0.56	बारानी 1	
			354	0.38	बारानी 1	
			355	0.40	बारानी 1	
			356	0.80	बारानी 2	
			358	0.49	बारानी 2	
			359	0.21	बारानी 2	
			361	0.16	बारानी 2	
			362	0.79	बारानी 2	
			324/1	0.04	चाही 3	
			324/391	0.02	चाही 3	
			337/1	0.95	बारानी 2	
			338	0.81	बारानी ए	
			339	0.76	बारानी ए	
			340/1	0.93	बारानी 2	
			345	0.48	बारानी ए	
			346	0.43	बारानी ए	
			353	0.25	बारानी 1	
			353/398	0.10	बारानी 1	
			किता 24	10.51 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			323	0.32		
			347	0.29		
			348	0.23		
			349	0.52		
			350	0.33		
			351	0.26		
			352	0.56		
			354	0.38		
			355	0.40		
			356	0.80		
			358	0.49		
			359	0.[illegible]1		
			361	0.16		
			362	0.79		
			324/1	0.04		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

			324/391	0.02		
			337/1	0.95		
			338	0.81		
			339	0.76		
			340/1	0.93		
			345	0.48		
			346	0.43		
			353	0.25		
			353/398	0.10		
			किता 24	10.51 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बालमुकुन्दपुरा उर्फ नाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 323 रकबा 0.32 हैक्ट., ख.नं. 347 रकबा 0.29 हैक्ट., ख.नं. 348 रकबा 0.23 हैक्ट., ख.नं. 349 रकबा 0.52 हैक्ट., ख.नं. 350 रकबा 0.33 हैक्ट., ख.नं. 351 रकबा 0.26 हैक्ट., ख.नं. 352 रकबा 0.56 हैक्ट., ख.नं. 354 रकबा 0.38 हैक्ट., ख.नं. 355 रकबा 0.40 हैक्ट., ख.नं. 356 रकबा 0.80 हैक्ट., ख.नं. 358 रकबा 0.49 हैक्ट., ख.नं. 359 रकबा 0.21 हैक्ट., ख.नं. 361 रकबा 0.16 हैक्ट., ख.नं. 362 रकबा 0.79 हैक्ट., ख.नं. 324/1 रकबा 0.40 हैक्ट., ख.नं. 324/391 रकबा 0.02 हैक्ट., ख.नं. 337/1 रकबा 0.95 हैक्ट., ख.नं. 338 रकबा 0.81 हैक्ट., ख.नं. 339 रकबा 0.76 हैक्ट., ख.नं. 340/1 रकबा 0.93 हैक्ट., ख.नं. 345 रकबा 0.48 हैक्ट., ख.नं. 346 रकबा 0.43 हैक्ट., ख.नं. 353 रकबा 0.25 हैक्ट., ख.नं. 353/398 रकबा 0.10 हैक्ट., कुल किता 24 कुल रकबा 10.51 हेक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 29.10.2024 को श्री एम.डी. बागड़ पुत्र श्री बालचन्द एंव श्रीमती सुमनलता बांगड़ पत्नी एम.डी. बांगड़ एवं श्री माधोदास बांगड पुत्र श्री बालकिशन बांगड के पक्ष मे पारित किया गया है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना **"यूनिक सिटी विस्तार"**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"यूनिक सिटी विस्तार"** (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग	भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025 में यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू–2 HIZ भू उपयोग में आवासीय योजना न्यूनतम 10 हैक्ट. क्षेत्रफल एवं न्यूनतम 24 मीटर पहुँच मार्ग पर अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार क रूप मे अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि का निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना यूनिक सिटी की 12 मीटर ग्रेवल/बी.टी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर ग्राम बगरूखुर्द का जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज खसरा नम्बर 126 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि पूर्व में अनुमोदित योजना यूनिक सिटी से लगते हुए स्थित है व यूनिक सिटी योजना का विस्तार है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (266/सी)

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	47267.41	45.22
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	4728.59	4.52
3.	इन्फॉर्मल कमर्शियल	923.33	00.88
	योग	**52919.33**	**50.62**
4.	पार्क	10453.50	10.00
5.	सुविधा क्षेत्र	10453.50	10.00
8.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.05
9.	मोबाईल टॉवर	40.00	0.04
10.	योजना सडक	30618.67	29.29
	योग	**51615.67**	**48.38**
	कुल योजना क्षेत्रफल	**104535.00**	**199**
	कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	**1965.00**	
	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	**105100.00**	
	आवेदित भूमि के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व के ख.नं. 358/399, 360 रकबा 1400 वर्गमीटर भूमि को योजना में शामिल कर इसके बदले दी जाने वाली भूमि	**1400.00**	
	कुल क्षेत्रफल	**106500.00**	

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

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–</u>** ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (142/एन) पर की गई है।

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

<u>समिति का निर्णय:–</u>

प्रकरण मे आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग अनुमोदित योजना यूनिक सिटी की 12 मीटर सडक से उपलब्ध करवाया गया है। उक्त पहुंच मार्ग हेतु पूर्व अनुमोदित योजना यूनिक सिटी मे संशोधन हेतु प्रकरण को बीपीसी–एलपी की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया था :–

"समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी-प्रथम ... में निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल पूर्व में अनुमोदित योजना के ... भूमि ... सडक हेतु

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

भूमि प्रस्तावित करते हुए उक्त योजना के भूखण्ड ब–278 को पार्क एवं आवासीय व पार्क के मध्य प्रस्तावित होने वाली 3 मीटर लेन के संशोधन करने का निर्णय लिया गया" :–

1. *प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी–प्रथम ब्लॉक एक्स व वाई पर होने वाले सभी आंतरिक विकास कार्य हेतु मौका स्थिति की रिपोर्ट प्राप्त की जावें एवं सभी आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
2. *प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन के क्रम में 7 दिवस हेतु दो राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के लिए विज्ञप्ति जारी की जावें। उक्त विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव के पूर्ण नियमानुसार निस्तारण के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
3. *आवेदक से वर्ष 2014 में जारी एग्रीमेंट के क्रम में वर्तमान में उक्त एग्रीमेंट मान्य है अथवा नहीं के संबंध में आवेदक से स्थिति स्पष्ट करवाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
4. *प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें।*

जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में पैरा 79/एन पर अंकित जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता की टिप्पणी अवलोकनीय है। उक्त टिप्पणी अनुसार योजना मे आंतरिक विकास काय करवाये जा चुके है।

बिन्दु संख्या 02 के क्रम में दिनांक 05.02.2024 को सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रकाशित की जा चुकी है। उक्त जारी विज्ञप्ति पर पैरा 69/एन अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

बिन्दु संख्या 03 के क्रम में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसमें आवेदक द्वारा वर्तमान में एग्रीमेंट को मान्य बताया गया है।

बिन्दु संख्या 04 के क्रम में पैरा 94/अनुसार संशोधन राशि आवेदक द्वारा जमा करवाई जा चुकी है।

बीपीसी (एलपी) द्वारा लिये गये निर्णय के संबंध मे जोन द्वारा की गई पालना एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र के क्रम मे बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार है :–

1. प्रकरण में मूल योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्ट् से अधिक होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना के संबंध में डीपीआर प्राप्त होना अपेक्षित है। अतः उक्त दोनो को प्राप्त करने एवं नियमानुसार होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त गूगल मानचित्र अनुसार आस–पास सम्पूर्ण क्षेत्र में पूर्ण अनुमोदन एवं विकास अंकित है। आवेदक द्वारा केवल स्वयं की मूल योजना अंकित करते हुए कमिटमेंट प्रस्तुत किया गया है। आस–पास पूर्व कमिटमेंट की पूर्ण रूप से सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार बीपीसी एलपी की 354वीं बैठक दिनांक 28.05.2024 में मूल योजना के संबंध में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में पैरा 79/एन पर अंकित जोन मे पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता की टिप्पणी में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होने के संबंध में टिप्पणी नही की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना यूनिक सिटी के विस्तार के रूप में प्रस्तावित की गई है। निजी खातेदारी की आवासीय योजना यूनिक सिटी का ले–आउट प्लान जविप्रा द्वारा दिनांक 23.05.2013 को जारी किया गया है। उक्त योजना के विकासकर्ता यूनिक मधुबन होम्स प्राईवेल लिमिटेड जरिये निदेशक विभिषेक पाल सिंह है। प्रकरण मे आवेदित भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही अन्य व्यक्ति के नाम की गई है। प्रस्तावित योजना को पूर्व अनुमोदित योजना यूनिक सिटी का विस्तार मानते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने के संबंध में विकासकर्ता यूनिक मधुबन होम्स प्राईवेल लिमिटेड जरिये निदेशक विभिषेक सिंह द्वारा विकास अनुबंध पत्र दिनांक 23.02.2024/सहमति एवं शपथ पत्र दिनांक 15.05.2024 प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रश्नगत योजना को पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यूनिक सिटी का विस्तार के क्रम में माने जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

5. आवेदित भूमि के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 358/399 किस्म बारानी 2 रकबा 0.07 हैक्ट. व ख.नं. 360 किस्म बारानी 2 रकबा 0.07 हैक्ट. की कुल क्षेत्रफल 0.14 हेक्ट. भूमि को योजना में सम्मिलित करते हुए ले–आउट प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 11.11.2024 प्रस्तुत कर योजना में सम्मिलित जविप्रा स्वामित्व की अनियमित आकार की कुल 1400 वर्गमीटर भूमि के एवज में योजना में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 10 से 19 कुल क्षेत्रफल 1400.01 वर्गमीटर को जयपुर विकास प्राधिकरण के लिए आरक्षित रखे जाने हेतु ले–आउट प्लान अनुमोदन किया जाने बाबत निवेदन किया गया है। जोन द्वारा उक्त के क्रम में किसी भी सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाये बिना ही टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अंकित करते हुए उक्त भूमि को सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है।

टाउनशिप पॉलिसी–2010 के बिन्दु (C) Allotment of Government Land within the Township Scheme मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"In case where Government land (Siwai Chak or Rasta, Pathway, Charagah, Land belonging to local bodies (undeveloped land) etc) having an area of 10% of the township scheme or 25 Acres (which ever is less) is falling within the proposed township scheme area, then in order to facilitate contiguous development of the scheme, Government land may be allotted and in lieu of this the developer shall allot saleable developed plots to the ULB equivalent to 60% of the land (residential and commercial in the overall ratio of the scheme). In case plotting is not being undertaken by the developer (in case of Group Housing or Special Township Schemes) equivalent land may be allotted to the ULB in another portion of the Scheme or the price of land may be charged from the developer at the reserve price of the area (or the reserve price of adjoining area). In case area of government land to be allotted is more than 5 acres approval of State Government may also be taken."

अतः जविप्रा स्वामित्व की भूमि के एवज में आवेदक से आवासीय भूखण्ड लिये जाने के संबंध मे एवं दिये जाने की स्वीकृति पर जविप्रा स्तर पर गठित सक्षम समिति से भी उक्त का अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर 126 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। उक्त रास्ते की भूमि को योजना मे निरन्तरता मे प्रस्तावित नही किया गया है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना का विस्तार के रूप में प्रस्तुत किया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना वर्ष–2013 में टाउनशिप पॉलिसी–2002 के अनुसार योजना को 59.78 : 40.22 के अनुपात में अनुमोदित किया गया था। उक्त योजना में पार्क की भूमि 5.69 प्रतिशत एवं सुविधा क्षेत्र 2.03 प्रतिशत प्रस्तावित की गई थी। वर्तमान आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि का टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान के क्रम में योजना में 10 प्रतिशत पार्क एवं 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित प्रश्नगत भूमि के क्रम में प्रस्तावित पार्क एवं सुविधा क्षेत्र की भूमि को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रश्नगत योजना में 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त कुल सुविधा क्षेत्र भूमि 10453.5 वर्गमीटर भूमि में से जन सुविधा हेतु 5042.05 वर्गमीटर भूमि हेतु प्रस्तावित की गई है, जो कि 48.23 प्रतिशत होता है, नियमानुसार सुविधा क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत भूमि जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया जाना अनिवार्य है। अतः न्यूनतम 50 प्रतिशत भूमि जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. योजना मे प्रस्तावित पब्लिक यूटीलिटी भूखण्ड क्षेत्रफल 5042.05 वर्गमीटर को एक भाग मे 12 मीटर सडक से व दुसरे भाग मे 9 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध करवाई है। पब्लिक यूटीलिटी भूखण्ड के भविष्य में एक से अधिक आवंटन की आवश्यकता के मध्येनजर उक्त भूखण्ड को नियमित आकार मे एवं 12 मीटर की सडकों से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त जन सुविधा की ओर प्रस्तावित भूखण्ड एवं उक्त भूमि पर प्रस्तावित स[illegible] है। उपरोक्त दोनो बिन्दुओं के क्रम में उक्त सडक को 12 मीटर किया जाना [illegible] समिति द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. योजना में प्रस्तावित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में से 4046.65 वर्गमीटर का एंड यूज प्रस्तुत मानचित्र मे प्राइमरी स्कूल अंकित किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 (DPRC) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग मे प्राइमरी स्कूल हेतु 1000.00 वर्गमीटर भूमि होना आवश्यक है। अतः उक्त भूमि का एंडयूज प्राइमरी स्कूल रखे जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 11. योजना मे भूखण्ड संख्या 25 व 26 के मध्य से भूखण्ड संख्या 109 व 127 के मध्य तक प्रस्तावित 12 मीटर सडक को भूखण्ड संख्या 187 व फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड से उत्तर दिशा मे भूखण्ड संख्या 176 व 177 के मध्य तक एवं तत्पश्चात् पश्चिम दिशा की ओर घुमाते हुये पार्क की भूमि तक 12 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत भूमि विस्तार के रूप में प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना में नियमानुसार 2 प्रतिशत भूमि फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित की गई थी। प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा के आदेश दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जानी प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना में 0.88 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गई जिसे नियोजन की दृष्टि 1. 00 प्रतिशत किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। पूर्व अनुमोदित योजना वर्ष–2013 की अनुमोदित है जिसमें ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी हेतु प्रावधान नही रखा गया है। जोन से प्राप्त मूल पत्रावली पर प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही वर्ष–2006 व 2007 की होने एवं प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2002 के नियमों के क्रम में अनुमोदन किये जाने के संदर्भ में अफोर्डेबल पॉलिसी लागू नही होने का उल्लेख है। उक्त के क्रम में ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये थे। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रस्तावित योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. ई–46 से एल–39 के पूर्वी दिशा में प्रस्तावित 6 मीटर सडक की लम्बाई 75 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को नियमानुसार 7.5 मीटर किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त के क्रम में भूखण्ड सं. एल–20 से 25 के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित सडक को भी 7. 5 मीटर किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड 149 व 150 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त ओर वर्तमान में डेन्टल कॉलेज स्थापित है। अतः उक्त 12 मीटर सडक को आगे निरन्तरता में कायम किया जाना संभव नही है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 16. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मे से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 17. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही पूर्व अनुमोदित योजना यूनिक सिटी के खातेदार के नाम से नही है। प्रस्तावित योजना को पूर्व अनुमोदित योजना यूनिक सिटी का विस्तार मानते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जाने के संबंध में विकासकर्ता यूनिक मधुबन होम्स प्राईवेल लिमिटेड जरिये निदेशक विभिषेक सिंह द्वारा विकास अनुबंध पत्र दिनांक 23.02.2024/सहमति एवं शपथ पत्र दिनांक 15.05. 2024 प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विकास अनुबंध पत्र को समिति द्वारा मान्य करते हुए योजना को पूर्व अनुमोदित योजना का विस्तार माना गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा [illegible] के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 358/399 एवं खसरा 360 की [illegible]00 वर्गमीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

भूमि को योजना में सम्मिलित करते हुए एवं उक्त भूमि के एवज में योजना में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 10 से 19 कुल क्षेत्रफल 1400.01 वर्गमीटर को जयपुर विकास प्राधिकरण के लिए आरक्षित रखते हुए योजना अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत योजना में पट्टीनुमा रूप एवं मध्य में जविप्रा की भूमि स्थित होने तथा उक्त भूमि योजना के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत से कम होने के क्रम में नियमानुसार उक्त भूमि को योजना में सम्मिलित किये जाने तथा उक्त के स्थान पर योजना के भूखण्ड संख्या 10 से 19 कुल क्षेत्रफल 1400.01 वर्गमीटर जविप्रा के नाम आरक्षित रखे जाने पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 08, 09, 11 व 13 से 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जाशुदा भूमि पर ही आवासीय योजना "यूनिक सिटी विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रकरण में मूल योजना एवं प्रस्तावित योजना का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट़ से अधिक होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना के आंतरिक विकास कार्य हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार डीपीआर प्राप्त होना अपेक्षित है। अतः उक्त दोनो को प्राप्त करने एवं नियमानुसार होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास पूर्व कमिटमेंट की पूर्ण रूप से सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत योजना में सम्मिलित जविप्रा के खसरों की भूमि के एवज में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 10 से 19 कुल क्षेत्रफल 1400.01 वर्गमीटर को जयपुर विकास प्राधिकरण के लिए आरक्षित रखते हुए उक्त भूखण्डों को नियमानुसार नीलामी हेतु प्रस्ताव संबंधित शाखा को भिजवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें एवं उक्त के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
4. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना का आंतरिक विकास कार्य की पूर्णता टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना यूनिक सिटी के विकासकर्ता के साथ विकास अनुबंध पत्र के तहत् पूर्व अनुमोदित योजना का विस्तार के रूप में प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त अनुबंध पत्र रजिस्टर्ड होना एवं प्रश्नगत योजना पूर्ण होने तक अनुबंध पत्र लागू होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत योजना में न्यूनतम 10 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की जावें।
7. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत भूमि जन सुविधा हेतु प्रस्तावित की जावें एवं शेष 50 प्रतिशत भूमि को सुविधा क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूमि पर एण्ड यूज निर्धारण नही किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में जन सुविधा एवं भूखण्ड सं. 252 से 262 के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर प्रस्तावित करते हुए उत्तर व दक्षिण में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से मिलाई जावें।
9. प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

भूखण्ड सं. 168 व 169 को फुटकर व्यावसायिक में सम्मिलित किया जावें। 10. योजना मे भूखण्ड संख्या 25 व 26 के मध्य से भूखण्ड संख्या 109 व 127 के मध्य तक प्रस्तावित 12 मीटर सडक को भूखण्ड संख्या 187 व फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड से उत्तर दिशा मे भूखण्ड संख्या 176 व 177 के मध्य तक एवं तत्पश्चात् पश्चिम दिशा की ओर घुमाते हुये पार्क की भूमि तक 12 मीटर रखा जावें। 11. प्रस्तावित योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सं. ई–46 से एल–39 के पूर्वी दिशा में प्रस्तावित 6 मीटर सडक की लम्बाई 75 मीटर से अधिक होने के क्रम में उक्त सडक को नियमानुसार 7.5 मीटर किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त के क्रम में भूखण्ड सं. एल–20 से 25 के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित सडक को भी 7.5 मीटर किया जावें। 12. प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को पार्क के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर करते हुए मिलान किया जावें। 13. आवेदित भूमि मे से गुजर रही एल.टी. लाईन के शिफ्ट होने के पश्चात् ही उक्त से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। 14. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें। 15. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 16. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 17. 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। 18. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–07 (377/10.12.2024)</u>

विषय:– वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश पंजीकृत कार्यालय, 30, श्रीराम विहार विस्तार, मान्यावास, मानसरोवर, जयपुर एवं संजय मीना पुत्र श्री कालूराम मीना **की निजी खातेदारी की आवासीय योजना "वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन–11**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश पंजीकृत कार्यालय, 30, श्रीराम विहार विस्तार, मान्यावास, मानसरोवर, जयपुर एवं संजय मीना पुत्र श्री कालूराम मीना, सोलंग्या की ढाणी, ग्राम दत्तवास, तहसील निवाई जिला टोंक।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम जयसिंहपुरा बास [illegible], तहसील सांगानेर, खसरा नम्बर 599/7[illegible] नम्बर 81 रकबा 0.3[illegible] हैक्टे., खसरा [illegible]/1	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

			रकबा 1.07 हैक्ट., खसरा नम्बर 79 रकबा 0.51 हैक्ट., खसरा नम्बर 591/47 रकबा 0.3184 हैक्ट., खसरा नम्बर 80 रकबा 0.52 हैक्ट., खसरा नम्बर 77/495 रकबा 0.15 हैक्ट., खसरा नम्बर 78/496 रकबा 0.09 हैक्ट., खसरा नम्बर 601/586 रकबा 1. 3040 हैक्ट., खसरा नम्बर 607/597 रकबा 1.2581 हैक्ट., खसरा नम्बर 605/592 रकबा 0.4958 हैक्ट., खसरा नम्बर 569/48 रकबा 2.20 हैक्ट., खसरा नम्बर 603/590 रकबा 0.3286 हैक्ट., खसरा नम्बर 77 रकबा 0.38 हैक्ट., खसरा नम्बर 600/78 रकबा 0.3387 हैक्ट., खसरा नम्बर 595/46 रकबा 0.4480 हैक्ट. कुल किता 16 कुल रकबा 9.7929 हैक्ट.			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			599/78	0.0813	बारानी 1	
			81	0.30	बारानी 2	
			76/1	1.07	बारानी 1	
			79	0.51	बारानी 3	
			591/47	0.3184	बारानी 2	
			80	0.52	बारानी 3	
			77/495	0.15	बारानी 1	
			78/496	0.09	बारानी 1	
			601/586	1.3040	बारानी 3	
			607/597	1.2581	बारानी 2	
			605/592	0.4958	बारानी 2	
			569/48	2.20	बारानी 3	
			603/590	0.3286	बारानी 2	
			77	0.38	बारानी 1	
			600/78	0.3387	बारानी 1	
			595/46	0.4480	बारानी 2	
			किता 16	9.7929 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			599/78	0.0813		
			81	0.30		
			76/1	1.07		
			79	0.51		
			591/47	0.3184		
			80	0.52		
			77/495	0.15		
			78/496	0.09		
			601/586	1.3040		
			607/597	1.2581		
			605/592	0.4958		
			569/48	2.20		
			603/590	0.3286		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

			77	0.38		
			600/78	0.3387		
			595/46	0.4480		
			किता 16	9.7929 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जयसिंहपुरा बास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 599/78 रकबा 0.0813 हैक्ट., खसरा नम्बर 81 रकबा 0.30 हैक्ट., खसरा नम्बर 76/1 रकबा 1.07 हैक्ट., खसरा नम्बर 79 रकबा 0.51 हैक्ट., खसरा नम्बर 591/47 रकबा 0.3184 हैक्ट., खसरा नम्बर 80 रकबा 0.52 हैक्ट., खसरा नम्बर 77/495 रकबा 0.15 हैक्ट., खसरा नम्बर 78/496 रकबा 0.09 हैक्ट., खसरा नम्बर 601/586 रकबा 1. 3040 हैक्ट., खसरा नम्बर 607/597 रकबा 1.2581 हैक्ट., खसरा नम्बर 605/592 रकबा 0.4958 हैक्ट., खसरा नम्बर 569/48 रकबा 2.20 हैक्ट., खसरा नम्बर 603/590 रकबा 0.3286 हैक्ट., खसरा नम्बर 77 रकबा 0.38 हैक्ट., खसरा नम्बर 600/78 रकबा 0.3387 हैक्ट., खसरा नम्बर 595/46 रकबा 0.4480 हैक्ट., कुल किता 16 कुल रकबा 9.7929 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 06.11.2024 द्वारा वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री भरत शर्मा पुत्र श्री कैलाश एवं संजय मीना पुत्र श्री कालूराम मीना के पक्ष में को पारित किया गया है।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना **"वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन"**	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	—
~~9.~~	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन"** (प्लाटेड ले–आउट)	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट व जेडएलसी अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट व जेडएलसी अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट व जेडएलसी अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं यू–2	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025 में यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है भू उपयोग में आवासीय योजना न्यूनतम 10 हैक्ट. क्षेत्रफल एवं न्यूनतम 24 मीटर पहुँच मार्ग पर अनुज्ञेय है। आवेदित योजना पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट व जेडएलसी अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना "वीआरबी अम्बर" की 12.0 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिस पर 7.30 मीटर चौड़ाई में सीमेंटेड टाइल्स की सड़क 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।	नही	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान क संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि पूर्व में अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर से लगते हुए स्थित है व वीआरबी अम्बर योजना का विस्तार है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि के दक्षिणी–पश्चिमी भाग मे खसरा नम्बर 22 किस्म गै.मु.नहर स्थित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (118/सी)		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत	
1.	आवासीय	41885.26	42.77	
2.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी.	4189.27	04.28	
3.	इन्फॉर्मल कमर्शियल	432.00	00.44	
	योग (1 +3)	**46506.53**	**47.49**	
4.	पार्क	14745.11	15.06	
5.	सुविधा क्षेत्र	4896.50	5.00	10
6.	पब्लिक यूटिलिटी	4896.45	5.00	
7.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.0	00.05	
8.	मोबाईल टॉवर	40.00	00.04	
9.	पी.यू.(शौचालय)	10.00	00.01	
10.	पार्किंग	659.64	00.67	
11.	योजना सडक	26124.77	26.68	
	योग (4 + 11)	**51422.47**	**52.51**	
	कुल योजना क्षेत्रफल	**97929.00**	**100.00**	

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच. टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u> ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (06 / एन) पर की गई है।		
33.	<u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u> 1. प्रस्तावित योजना पूर्व मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित 10 हैक्टे. की योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा डवलपर्स रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट व डीपीआर संलग्न नही की गई है। अतः उक्त की सुनिश्चिता एवं डीपीआर वर्तमान प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के अनुरूप होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रस्तावित योजना पूर्व मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित 10 हैक्टे. की योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना में 5 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया गया था। आवेदक द्वारा दोनो योजनाओं का कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत पार्क की पूर्ति हेतु प्रस्तावित योजना में 15.06 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त पार्क को तीन स्थान पर प्रस्तावित किया गया है, जिसमें से एक स्थान पर 8822.12 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रस्तावित योजना पूर्व मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित 10 हैक्टे. की योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना में 10 प्रतिशत [illegible]		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा कुल 10 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गई है, जिसमें से 5 प्रतिशत भूमि जन सुविधा हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रस्तावित योजना पूर्व मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित 10 हैक्टे. की योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की पूर्ति की गई है। प्रश्नगत योजना में भी आवेदक द्वारा आवासीय विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया है।
5. प्रस्तावित योजना के दक्षिणी–पश्चिमी भाग मे खसरा नम्बर 22 किस्म गै.मु.नहर स्थित है। अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार उक्त नहर के खसरें की सीमा के पश्चात् बफर के रूप में जविप्रा स्तर पर लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर मौके पर विद्यमान ग्रामीण सडक स्थित है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा मे आवासीय योजना गोकुल रेजीडेन्सी स्थित है। उक्त पूर्व अनुमोदित योजना मे प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 100 फीट रखा गया है। प्रस्तावित योजना में उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक आगे जाकर उत्तर दिशा मे जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक मे जाकर मिलती है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा के आदेश दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जानी प्रस्तावित है, किन्तु फुटकर व्यावसायिक क्षेत्र में प्रस्तावित 48 दुकान पर नियमानुसार पार्किंग क्षेत्र प्रस्तावित नही किया गया है। योजना में कुल 0.44 प्रतिशत क्षेत्र ही प्रस्तावित है। उक्त भूमि को लगभग 1.00 प्रतिशत किया जाना उचित होगा, ताकि पार्किंग की पूर्ति की जा सके। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना "वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में मूल योजना एवं प्रस्तावित योजना का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट् से अधिक होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना के आंतरिक विकास कार्य हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार डीपीआर प्राप्त होना अपेक्षित है। अतः उक्त दोनो को प्राप्त करने एवं नियमानुसार होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत योजना के पश्चिमी दिशा की ओर विद्यमान ग्रामीण सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जावें एवं उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
3. **प्रश्नगत योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं जविप्रा के आदेश दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जानी प्रस्तावित है, किन्तु फुटकर व्यावसायिक क्षेत्र में प्रस्तावित 48 दुकान पर पर्याप्त पार्किंग क्षेत्र प्रस्तावित नही होने के क्रम में भूखण्ड सं. 305, 306 व 307 की भूमि फुटकर व्यावसायिक में सम्मिलित की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Premi Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

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

<u>एजेण्डा संख्याः—08 (377/10.12.2024)</u>

विषयः— श्री विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी, जाति जैन एवं केजीके रेजिडेंशियल्स जरिये पार्टनर श्री विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी **द्वारा** ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 647/1 रकबा 1.66 हैक्ट. में से 0.73 हैक्ट. (नया खसरा नं. 953/647) ख.नं. 648 रकबा 0.10 हैक्ट. में से 0.06 हैक्ट. (नया खसरा नं. 955/648) ख.नं. 649/1 रकबा 0.7170 हैक्ट. में से 0.6830 हैक्ट. (नया खसरा नं. 957/649) ख.नं. 650 रकबा 0.89 हैक्ट., ख.नं. 651 रकबा 0.41 हैक्ट., ख.नं. 652 रकबा 0.80 हैक्ट., ख.नं. 653 रकबा 0.13 हैक्ट., ख.नं. 654 रकबा 0.46 हैक्ट., ख.नं. 655 रकबा 0.77 हैक्ट., ख.नं. 656 रकबा 0.07 हैक्ट., ख.नं. 657 रकबा 4.61 हैक्ट., ख.नं. 659 रकबा 0.14 हैक्ट., ख.नं. 663 रकबा 1.0370 हैक्ट., ख.नं. 664 रकबा 0.98 हैक्ट., ख.नं. 665 रकबा 0.79 हैक्ट., ख.नं. 666 रकबा 0. 78 हैक्ट., ख.नं. 667/1 रकबा 1.12 हैक्ट., किता 17 कुल रकबा 14.46 हैक्ट. एवं ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 2010 रकबा 0.27 हैक्ट., ख.नं. 2011 रकबा 0.0860 हैक्ट., किता 02 कुल रकबा 0.3560 हैक्ट. कुल किता 19 कुल रकबा 14.8160 हैक्ट. पर **निजी खातेदारी की आवासीय योजना "एमरल्ड पार्क" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	जोन—11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम	श्री विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी, जाति जैन, निवासी ओ—1—सी—(ए), अस्पताल मार्ग, सी—स्कीम, जयपुर एवं केजीके रेजिडेंशियल्स जरिये पार्टनर श्री विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी, पंजीकृत कार्यालय 2339, बॉम्बे हाउस, रामलला जी का रास्ता, जौहरी बाजार, जयपुर।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 647/1 रकबा 1.66 हैक्ट. में से 0.73 हैक्ट. (नया खसरा नं. 953/647) ख.नं. 648 रकबा 0.10 हैक्ट. में से 0.06 हैक्ट. (नया खसरा नं. 955/648) ख.नं. 649/1 रकबा 0.7170 हैक्ट. में से 0.6830 हैक्ट. (नया खसरा नं. 957/649) ख.नं. 650 रकबा 0.89 हैक्ट., ख.नं. 651 रकबा 0.41 हैक्ट., ख.नं. 652 रकबा 0.80 हैक्ट., ख.नं. 653 रकबा 0.13 हैक्ट., ख.नं. 654 रकबा 0.46 हैक्ट., ख.नं. 655 रकबा 0.77 हैक्ट., ख.नं. 656 रकबा 0.07 हैक्ट., ख.नं. 657 रकबा 4.61 हैक्ट., ख.नं. 659 रकबा 0.14 हैक्ट., ख.नं. 663 रकबा 1.0370 हैक्ट., ख.नं. 664 रकबा 0.98 हैक्ट., ख.नं. 665 रकबा 0.79 हैक्ट., ख.नं. 666 रकबा [illegible] हैक्ट., ख.नं. 667/1 रकबा 1.12 हैक्ट., [illegible] कुल रकबा 14.46 हैक्ट. एवं ग्राम [illegible]	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

		सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 2010 रकबा 0.27 हैक्ट., ख.नं. 2011 रकबा 0.0860 हैक्ट., किता 02 कुल रकबा 0.3560 हैक्ट. कुल किता 19 कुल रकबा 14.8160 हैक्ट.				
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	राजस्व ग्राम दहमी खुर्द 90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			647 / 1	1.66 हैक्ट. में से 0.73 हैक्ट.	चाही 3	
			648	0.10 हैक्ट. में से 0.06 हैक्ट.	बारानी 2	
			649 / 1	0.7170 हैक्ट. में से 0.6830 हैक्ट.	चाही 3	
			650	0.89	चाही 3	
			651	0.41	बारानी 2	
			652	0.80	चाही 3	
			653	0.13	चाही 3	
			654	0.46	चाही 3	
			655	0.77	चाही 3	
			656	0.07	बारानी 2	
			657	4.61	बारानी 2	
			659	0.14	बारानी 3	
			663	1.0370	बारानी 2	
			664	0.98	बारानी 2	
			665	0.79	बारानी 2	
			666	0.78	बारानी 2	
			667 / 1	1.12	बारानी 2	
		राजस्व ग्राम दहमी कला 90ए से पूर्व	2010	0.27	बारानी 2	
			2011	0.0860	बारानी 2	
			किता 19	14.8160 हैक्ट.		
		राजस्व ग्राम दहमी खुर्द 90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			953 / 647	0.73	आवासीय प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	
			955 / 648	0.06		
			957 / 649	0.6830		
			650	0.89		
			651	0.41		
			652	0.80		
			653	0.13		
			654	0.46		
			655	0.77		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

			656	0.07		
			657	4.61		
			659	0.14		
			663	1.0370		
			664	0.98		
			665	0.79		
			666	0.78		
			667/1	1.12		
		राजस्व ग्राम दहमी कला 90ए के पश्चात्	2010	0.27		
			2011	0.0860		
			किता 19	14.8160 हैक्ट. में से 30 मीटर सडक हेतु पूर्व में निःशुल्क समर्पित भूमि व अल्प भाग को छोडते हुए 13.2621 हैक्ट्		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 397 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.नं. 399 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 400 रकबा 1.34 हैक्ट. में से 1.04 हैक्ट. ख.नं. 401 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.नं. 647/1 रकबा 1.66 हैक्ट. में से 0.73 हैक्ट. ख.नं. 648 रकबा 0.10 हैक्ट. में से 0.06 हैक्ट. ख.नं. 649/1 रकबा 0.7170 हैक्ट. में से 0.6830 हैक्ट. ख.नं. 650 रकबा 0.89 हैक्ट. ख.नं. 651 रकबा 0.41 हैक्ट. में से 0.07 हैक्ट. ख.नं. 652 रकबा 0.80 हैक्ट. ख.नं. 653 रकबा 0.13 हैक्ट. में से 0.0615 हैक्ट. ख.नं. 654 रकबा 0.46 हैक्ट. ख.नं. 655 रकबा 0.77 हैक्ट. में से 0.76 हैक्ट. ख.नं. 656 रकबा 0.07 हैक्ट. में से 0.0120 हैक्ट. ख.नं. 657 रकबा 4.61 हैक्ट. में से 0.43 हैक्ट. ख.नं. 663 रकबा 1.0370 हैक्ट. में से 0.2755 हैक्ट. ख.नं. 664 रकबा 0.98 हैक्ट. में से 0.9480 हैक्ट. ख.नं. 665 रकबा 0.79 हैक्ट. ख.नं. 666 रकबा 0.78 हैक्ट. ख.नं. 667/1 रकबा 1.12 हैक्ट. किता 20 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 27.03.2023 को पारित किया गया है एंव ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 400 रकबा 1.34 हैक्ट. में से 0.30 हैक्ट. ख.नं. 651 रकबा 0.41 हैक्ट. में से 0.34 हैक्ट. ख.नं. 656 रकबा 0.07 हैक्ट. में [illegible] 0.0580 [illegible] रकबा 4.61 हैक्ट. में से 4.18 हैक्ट. ख.नं. 653 [illegible] 0.13 हैक्ट. में से 0.0685 [illegible] हैक्ट. ख.नं. 655 रकबा 0.77 हैक्ट. [illegible] हैक्ट.				—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

		ख.नं. 663 रकबा 1.0370 हैक्ट. में से 0.7615 हैक्ट. ख.नं. 664 रकबा 0.98 हैक्ट. में से 0.0320 हैक्ट. एवं ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 2010 रकबा 0.27 हैक्ट. ख.नं. 2011 रकबा 0. 0860 हैक्ट. ख.नं. 2013 रकबा 0.32 हैक्ट. ख.नं. 2014 रकबा 0.21 हैक्ट. ख.नं. 2017 रकबा 0.12 हैक्ट. ख.नं. 2071 रकबा 0.11 हैक्ट. किता 15 कुल रकबा 7.006 हैक्ट.भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 28.03.2023 को पारित किया गया है। श्री विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी, जाति जैन, निवासी ओ–1–सी–(ए), अस्पताल मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर एवं केजीके रेजिडेंशियल्स जरिये पार्टनर श्री विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी, पंजीकृत कार्यालय 2339, बॉम्बे हाउस, रामलला जी का रास्ता, जौहारी बाजार, जयपुर।	
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना "एमरल्ड पार्क"	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	आवासीय योजना "एमरल्ड पार्क" (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक, यू–3 LIZ व G-1 (वॉटर बॉडी) दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक, यू–3 LIZ व G-1 (वॉटर बॉडी) दर्शित है	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–16 की दो 30 मीटर की प्रस्तावित सड़कों 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	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	नहीं।		
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक, यू–3 LIZ व G-1 (वॉटर बॉडी) दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि के पब्लिक व सेमी पबिल्क, यू–3 LIZ व G-1 वॉटर बॉडी में बफर क्षेत्र, सड़क व सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक, यू–3 LIZ व G-1 (वॉटर बॉडी) दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि के पब्लिक व सेमी पबिल्क, यू–3 LIZ व G-1 वॉटर बॉडी में बफर क्षेत्र, सड़क व सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान 30 मीटर बी.टी.सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं बाउण्ड्रीवाल निर्मित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY.2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 280		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल [illegible]	[illegible]
1.	आवासीय	56986.11	[illegible]
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	5699.32	[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

3.	व्यवसायिक भूखण्ड	6930.71	05.23
4.	खुदरा व्यवसायिक	102[illegible].08	00.77
(A)	**योग**	**70640.22**	**53.27**
5.	पार्क	14316.28	10.80
7.	सुविधा क्षेत्र	13262.19	10.00
8.	ठोस कचरा प्रबंधन	100.00	00.07
9.	मोबाईल टॉवर	60.00	00.04
10.	योजना सड़क	34243.23	25.82
(B)	**योग**	**61981.70**	**46.73**
	कुल योजना क्षेत्र (A+B)	**132621.92**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना 10 हैक्ट. की होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार योजना में आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में जोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सड़क से आवेदित भूमि का 15538.08 वर्गमीटर क्षेत्रफल, जो कि कुल योजना क्षेत्रफल का 10.49 प्रतिशत है, प्रभावित हो रहा है। अतः नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 6(iii) की पालना में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 60/एन पर की गई है।		

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

1. प्रस्तावित भूमि राजस्व ग्राम दहमी खुर्द किता 20 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. की धारा 90ए आदेश दिनांक 27.03.2023 को विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी एवं केजीके रेजिडेंशियल्स के नाम पारित किया गया तथा राजस्व ग्राम दहमी खुर्द व दहमी कंला किता 15 कुल रकबा 7.006 हैक्ट की धारा 90ए आदेश दिनांक 28.03.2023 को को विनय कुमार कोठारी पुत्र श्री घीसीलाल कोठारी एवं केजीके रेजिडेंशियल्स के पक्ष में पारित किया गया। आवेदक द्वारा दो पृथक–पृथक धारा 90ए कुल 17.006 हैक्ट भूमि में से 13.2621 हैक्ट. भूमि पर ही आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त दोनो धारा 90ए के आदेश एक ही व्यक्ति एवं संस्था के नाम जारी किये गये है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2023 के क्रम में दो पृथक–पृथक 90ए को ईकजाई रूप सम्मिलित किये जाने के संबंध में पुनर्गठन शुल्क लिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना [illegible] है।
2. प्रकरण मे धारा 90ए शुदा दो पृथक–पृथक आदेशों मे अंकित भूमि को सम्मिलित करते [illegible] 90ए के आदेश दिनांक 27.03.2022 में अंकित खसरा नम्बर 2014, 2013, [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

छोडते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में 30 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित भूमि को भी धारा 90ए में सम्मिलित किया गया है। उक्त 30 मीटर सडक में प्रस्तावित खसरा नं. 557, 663, 664, 659, 2010 व 2011 की भूमि को भी छोडते हुये योजना प्रस्तावित की गई है। उपरोक्त के क्रम में धारा 90ए की कुल 17.006 हैक्ट में से 13.2621 हैक्ट. भूमि पर ही योजना प्रस्तावित की गई है एवं प्रस्तावित भूमि के अनुसार ही योजना में 10 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। अतः सम्पूर्ण धारा 90ए की भूमि में से अल्प भाग पर योजना अनुमोदित किये जाने एवं पूर्व में 30 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित भूमि को धारा 90ए के आदेश में सम्मिलित करने एवं योजना से पृथक किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण में प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्ट् से अधिक होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना के संबंध में डीपीआर प्राप्त होना अपेक्षित है। अतः उक्त दोनो को प्राप्त करने एवं नियमानुसार होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. धारा 90ए के दोनो आदेशों को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक, यू–3 LIZ व G-1 (वॉटर बॉडी) दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय है। सम्पूर्ण भूमि की धारा 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। आवेदित भूमि के पब्लिक व सेमी पबिल्क, यू–3 LIZ व G-1 वॉटर बॉडी में सुविधा क्षेत्र, पार्क व सडक प्रस्तावित किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रभावित भूमि निजी खातेदारी में बारानी व चाही के वर्गीकरण में दर्ज है एवं मौके पर रिक्त है। जोन द्वारा जी–1 क्षेत्र पर आवासीय धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। मास्टर विकास योजना 2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. में G-1 भू–उपयोग के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

"In Case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G-2 activity shall applied."

उक्त प्रावधान के अनुसार उक्त भाग को जी–2 माने जाने एवं जी–2 माने जाने की स्थिति में उक्त भाग में प्रस्तावित सडक व पार्क को मान्य किये जाने एवं अल्प भाग सुविधा क्षेत्र के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. योजना के पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना की सडक का मार्गाधिकार मास्टर प्लान शाखा द्वारा संलग्न जोनल विकास योजना 16 के पार्ट प्लान में भिन्न–भिन्न दर्शित है, जबकि जोन व मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक की चौडाई 30 मीटर अंकित है। जोन की रिपोर्ट पैरा 81/एन अनुसार प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडकों के अनुरूप है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेन्ट के संबंध मे वर्ष 2023 में बीपीसी–एलपी की 331वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 मे निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय पर जोन द्वारा पृथक से कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने का उल्लेख किया गया है।

प्रकरण मे प्रश्नगत सडक के जोनल विकास योजना अनुसार अनुमोदित अलाईमेन्ट से प्रभावित भूमि के भाग भूखण्ड संख्या सी.ए–12 से सी.ए.–22, व भूखण्ड संख्या ए–144 से ए–119, ए–51 से ए–65, ए–18 से ए–20, ए–48 से ए–50, ए–66, ए–67, ए–80 से ए–82 व ए–97 एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रभावित है। अतः उक्त सडक का अलाईन्मेंट पर सम्पूर्ण कार्यवाही नियमानुसार पूर्ण हाने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है

8. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना के पश्चिमी दिशा मे लगते हुए खसरा नं. 641 [illegible] गै.मु.नदी रकबा 1.65 हैक्ट. स्थित है, जो जविप्रा स्वामित्व के नाम दर्ज [illegible] ही है। मास्टर विकास योजना 2025 में जी–1 भू–उपयोग के साथ [illegible] के संबंध में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	जविप्रा द्वारा दिनांक 04.08.2023 को जारी अधिसूचना की पालना में प्रस्तावित योजना में खसरा नं. 641 किस्म गै.मु.नदी के साथ लगते हुए 30 मीटर बफर रखा गया है, जिसमें पार्क व सड़क व मोबाईल टावर प्रस्तावित की गई है। उक्त प्रयोजन को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. योजना के मध्य 18 मीटर व 12 मीटर के जंक्शन पर सर्कल अंकित है किन्तु उक्त भाग का भू–उपयोग प्रस्तावित नही किया गया है। उक्त भाग को खुला के रूप में प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10.प्रस्तावित योजना में सुविधा क्षेत्र हेतु कुल 04 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, परन्तु सुविधा क्षेत्र व जन सुविधा हेतु पृथक–पृथक अंकित नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त एक क्षेत्र में जी–1/जी–2 भाग को भी सुविधा क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। आवेदक द्वारा एक सुविधा क्षेत्र की भूमि पर 1473.92 वर्गमीटर पर क्लब हाउस प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार उक्त 13262.19 वर्गमीटर सुविधा क्षेत्र की भूमि का आधा भाग 6631.095 वर्गमीटर को जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया जाना है। अतः जी–1/जी–2 भाग से प्रभावित सुविधा क्षेत्र तथा 30 मीटर सडक पर प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि को पी.यू. के अंतर्गत प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। उक्त के अतिरिक्त शेष सुविधा क्षेत्र की भूमि को पार्क–3 के साथ सुविधा क्षेत्र की भूमि में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11.प्रश्नगत योजना के उत्तरी छोर में आवेदक द्वारा 12 मीटर सडक को 9 मीटर करते हुए एवं घुमाव देते हुए विद्यमान 30 मीटर सडक के साथ मिलाया गया है, जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित नही है तथा 9 मीटर सडक पर सुविधा क्षेत्र का भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक को 12 मीटर मार्गाधिकार में 30 मीटर तक निरन्तरता में कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12.प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प. 8(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 20.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्डों के सामने 6.00 व 9.00 मीटर की सड़के प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13.टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14.योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्ष–2023 की दो पृथक–पृथक धारा 90ए की भूमि कुल 17.006 हैक्ट को सम्मिलित करते हुए उक्त भूमि में से पूर्व कमिटमेंट में सडक हेतु समर्पित भूमि को योजना में से पृथक करते हुए उक्त के पश्चात् शेष रही भूमि का एक भाग यथा 13.2621 हैक्ट भूमि पर योजना प्रस्तावित की गई है। आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल के अनुसार ही योजना में 10 प्रतिशत पार्क व 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र तथा नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईमेन्ट के संबंध मे वर्ष 2023 में बीपीसी–एलपी की 331वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 मे निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में लि[illegible] जोन [illegible] पृथक से कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण [illegible] के जोनल विकास योजना अनुसार अनुमोदित अलाईमेन्ट से प्रभावित भूमि के भाग [illegible] सी.ए.–12

Signature valid
Digitally signed by [illegible] Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 [illegible]9:38:48 IST
Reason: Approved

से सी.ए.–22, व भूखण्ड संख्या ए–144 से ए–119, ए–51 से ए–65, ए–18 से ए–20, ए–48 से ए–50, ए–66, ए–67, ए–80 से ए–82 व ए–97 एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रभावित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक पब्लिक एवं सेमी पब्लिक, यू–3 LIZ व G-1 (वॉटर बॉडी) दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय है किन्तु सम्पूर्ण भूमि की धारा 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। मास्टर प्लान में प्रश्नगत भूमि के पब्लिक व सेमी पबिल्क, यू–3 LIZ व G-1 वॉटर बॉडी में सुविधा क्षेत्र, पार्क व सडक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रभावित भूमि निजी खातेदारी में बारानी व चाही के वर्गीकरण में दर्ज है एवं मौके पर रिक्त है। जोन द्वारा जी–1 क्षेत्र पर आवासीय धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत प्रभावित भूमि निजी खातेदारी में बारानी व चाही के वर्गीकरण में दर्ज है एवं मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही पूर्व में की जा चुकी है। अतः उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर उक्त भाग को जी–2 मानते हुए उक्त भागों पर पार्क, सडक, सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो कि जी–2 क्षेत्र में अनुज्ञेय है। उक्त के अतिरिक्त जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग से लगते हुए खसरा नं. 641 किस्म गै.मु.नदी रकबा 1.65 हैक्ट. स्थित है, जो जविप्रा स्वामित्व के नाम दर्ज है। उक्त खसरें के साथ 30 मीटर बफर रखा गया है, जिसमें भी पार्क, सडक एवं मोबाईल टावर अनुज्ञेय गतिविधि प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04, 06 से 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "एमरल्ड पार्क" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत दो पृथक–पृथक धारा 90ए की भूमि को सम्मिलित करते हुए उक्त भूमि में से एक भाग की भूमि पर योजना प्रस्तावित करने के क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2023 के क्रम में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
2. प्रकरण में मूल योजना एवं प्रस्तावित योजना का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट़ से अधिक होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता से रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना के आंतरिक विकास कार्य हेतु टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार डीपीआर प्राप्त होना अपेक्षित है। अतः उक्त दोनो को प्राप्त करने एवं नियमानुसार होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा करने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रकरण में धारा 90ए के दोनो आदेशों को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित जोनल विकास योजना [illegible] हेतु पूर्व

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

में बीपीसी एलपी द्वारा उक्त सडक के अलाईन्मेंट में संशोधन हेतु लिये गये निर्णय के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही उक्त सडक से प्रभावित भूखण्ड सं. भूखण्ड संख्या सी.ए.–12 से सी.ए.–22, व भूखण्ड संख्या ए–144 से ए–119, ए–51 से ए–65, ए–18 से ए–20, ए–48 से ए–50, ए–66, ए–67, ए–80 से ए–82 व ए–97 एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें। उक्त भूखण्डों को आंतरिक विकास कार्य हेतु प्रस्तावित 12.5 प्रतिशत भूखण्डों में भी सम्मिलित नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

5. योजना के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की जावें।
6. प्रस्तावित योजना में कुल 13262.19 वर्गमीटर सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त भूमि का आधा भाग 6631.095 वर्गमीटर को जन सुविधा हेतु प्रस्तावित किया जावें। जी–1/जी–2 भाग से प्रभावित सुविधा क्षेत्र तथा 30 मीटर सडक पर प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की भूमि को पी.यू. के अंतर्गत प्रस्तावित किया जावें। उक्त के अतिरिक्त शेष जन सुविधा की भूमि को पार्क–3 के साथ सुविधा क्षेत्र की भूमि में प्रस्तावित किया जावें।
7. प्रश्नगत योजना के उत्तरी छोर में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को 30 मीटर सडक तक निरन्तरता में कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–09 (377/10.12.2024)</u>

विषयः– मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया निवासी 162, रामेश्वरम धाम, मुरलीपुरा स्कीम, जयपुर, ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3153/3139 रकबा 0.2360 हैक्ट, खसरा नम्बर 3141/3129 रकबा 0.0383 हैक्ट, ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट, ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट. व ख.नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.8843 हैक्टयर भूमि का आवासीय योजना आवासीय योजना "पार्वती आशियाना" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–12

<table>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ.सं</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया निवासी 162, रामेश्वरम धाम, मुरलीपुरा स्कीम, जयपुर।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3153/3139 रकबा 0.2360 हैक्ट, खसरा नम्बर 3141/3129 रकबा 0.0383 हैक्ट, ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट, ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट. व ख.नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.8843 हैक्टयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.</td><td rowspan="2">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>3153/3139(पुराना नं. 1568)</td><td>0.2360</td><td>चाही</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

			3141/3129 (पुराना नं. 3129/1569)	0.0383	चाही–1	
			1577	0.3600	चाही–1	
			1579	0.1400	चाही–1	
			1580	0.1100	चाही–1	
			कुल किता–05 कुल रकबा 0.8843 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			3153/3139	0.2360	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			3141/3129	0.0383		
			1577	0.3600		
			1579	0.1400		
			1580	0.1100		
			कुल किता–05 कुल रकबा 0.8843 हैक्टेयर			
17.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1568 रकबा 0.5550 हैक्ट. में से 0.3174 हैक्ट., ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट., ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख.नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. व ख.नं. 3129/1569 रकबा 0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.9657 हैक्टयर. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 19.12.2023 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया के पक्ष में पारित किया गये थे। तत्पश्चात् ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3153/3139 रकबा 0.2360 हैक्ट, खसरा नम्बर 3141/3129 रकबा 0.0383 हैक्ट, ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट, ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट. व ख.नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.8843 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 29.10.2024 को पारित किया गया। संशोधित आदेश में उल्लेख किया गया है कि खसरा नं. 3139/1568 रकबा 0.3174 हैक्ट़ में से रकबा 0.0814 हैक्ट़ भूमि रोड हेतु समर्पित होने के पश्चात् तरमीम होकर नवीन खसरा नं. 3154/3139 रकबा 0.0814 हैक्ट़ व खसरा नं. 3153/3139 रकबा 0.2360 हैक्ट़ बना है।				–
18.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ।				–
19.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ।				–
20.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।				–
21.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लांटेड ले–आउट प्लान				–
22.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लांटेड ले–आउट प्लान				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
23.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।				–
24.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग [illegible] एवं आंशिक व्यावसायिक दर्शित है। पैरा 12 [illegible] मास्टर				–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

		प्लान–2025 अनुसार व्यावसायिक भू–पट्टी सडक का डेढ गुणा से प्रभावित होने का उल्लेख किया गया है।	
25.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 मे स्थित है, जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय व कॉमर्शियल दर्शित है।	–
26.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन के एजेण्डा अनुसार रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 मे स्थित है, जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय व आंशिक व्यावसायिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
27.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
28.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
29.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि आंशिक व्यावसायिक से प्रभावित है।	–
30.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
31.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
32.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि को खसरा नं. 3154/3139 किस्म गै.मु. रास्ता से 12 मीटर चौडा पहुंच मार्ग मैन अजमेर रोड से उपलब्ध है।	–
33.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
34.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
35.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
36.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
37.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
38.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

39. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (64/सी)

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी में	प्रतिशत (%)
1	आवासीय	4957.59	59.06
2	रिटेल कॉमर्शियल	167.88	02.00
3	पार्क	419.70	05.00
	ठोस कचना प्रबंधन	50.00	00.60
4	मोबाईल टावर	10.00	00.12
5	जन सुविधा क्षेत्र	10.00	00.12
6	सडक	2778.33	33.10
7	योजना क्षेत्रफल	8394.00	100.00
8	लैण्ड लॉस एरिया	449.00	
	कुल योजना क्षेत्रफल	8843.00	

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

45. <u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u> ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (142/एन) पर की गई है।

46. **प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एलपी) की 353वीं बैठक दिनांक 21.05.2024 मे रखा जाकर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया था :–**

समिति का निर्णयः–

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

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1568 रकबा 0.5550 हैक्ट. में से 0. 3174 हैक्ट., ख.नं. 1577 रकबा 0.3600 हैक्ट., ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट., ख.नं. 1580 रकबा 0. 1100 हैक्ट. व ख.नं. 3129/1569 रकबा 0.1465 हैक्ट. में से 0.0383 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0. 9657 हैक्टयर. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 19.12.2023 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया के पक्ष में पारित किया गये थे।
तत्पश्चात् उक्त धारा 90ए आदेश को निरस्त करवाते हुये खसरा संख्या 3139/1568 मे से 0.0814 हैक्टे. भूमि 12 मीटर सडक हेतु समर्पित करते हुये ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3153/3139 रकबा 0.2360 हैक्ट, खसरा नम्बर 3141/3129 रकबा 0.0383 हैक्ट, ख.नं. 1577 रकबा 0. 3600 हैक्ट, ख.नं. 1579 रकबा 0.1400 हैक्ट. व ख.नं. 1580 रकबा 0.1100 हैक्ट. कुल किता 05 कुल रकबा 0.8843 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 29.10.2024 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स जरिये पार्टनर नमन केडिया पुत्र श्री राकेश केडिया के पक्ष में पारित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. ***मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक तत्पश्चात 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी के पश्चात् सडक की चौडाई का 1.5 गुना चौडाई अथवा एकल सम्पति जो भी कम हो व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग में आंशिक तथा तत्पश्चात् आवासीय प्रोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा 90 मीटर सडक से खसरा नं. 3154/3139 गै.मु. सडक जो कि 12 मीटर चौडाई में स्थित से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है। प्रश्नगत भूमि एवं 90 मीटर सडक के मध्य खसरा नं. 3142/3129, 3140/1568 (निजी खातेदारी) तथा खसरा नं. 3154/3139 (गै.मु.रास्ता) स्थित है। उक्त खसरे प्रश्नगत भूमि/धारा 90ए का भाग नही होने के क्रम में उक्त खसरों को एकल सम्पति मानते हुए सम्पूर्ण भूमि को आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत माने जाने के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।***
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार टाउनशिप पॉलिसी–2010 (10 हैक्ट तक) के बिन्दु सं. 03 (iii) के अनुसार *आवासीय एवं स्पेशल परियोजनाओं में नेशनल हाईवे, स्टेट हाईवे से न्यूनतम् 12 मीटर से 15 मीटर चौडा पहुँच मार्ग उपलब्ध होना आवश्यक है।* प्रस्तावित योजना में मुख्य अजमेर रोड (नेशनल हाईवे–08) खसरा संख्या 3139/1568 मे से 0.0814 हैक्टे. भूमि 12 मीटर सडक हेतु समर्पित करते हुये से 12 मीटर की चौडाई पट्टीनुमा भाग को पहुँच के रूप में जोन द्वारा प्रस्तावित किया गया है। उक्त पहुँच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में धारा 90–ए के आदेश में कुल क्षेत्रफल 0.8843 हैक्ट. का अंकन किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा में लैण्डलॉस क्षेत्रफल 449.00 वर्गमीटर दर्शाया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में लैण्डलॉस क्षेत्र को छोडते हुये योजना अनुमोदन किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना के मध्य में खसरा नं. 1578 किस्म गै.मु.चाह रकबा 0.02 हैक्टेयर की भूमि स्थित है। उक्त खसरें को प्रस्तावित योजना के कुल क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया गया है। योजना में उक्त खसरें को 9 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार [illegible] से नियमानुसार कार्यवाही करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। [illegible]गत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक का क्षेत्र कम [illegible] का आधा भाग फुटकर व्यावसायिक में प्रस्तावित करते हुए शेष भूमि को भूखण्ड सं. 5[illegible] [illegible]लित किया जाना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

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

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 04 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ खसरें में उपलब्ध भूमि पर आवासीय योजना ''पार्वती आशियाना'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रकरण में धारा 90—ए के आदेश में कुल क्षेत्रफल 0.8843 हैक्ट. का अंकन किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी एजेण्डा में लैण्डलॉस क्षेत्रफल 449.00 वर्गमीटर दर्शाया गया है। अतः उक्त क्षेत्रफल की भूमि को कम करते हुएयोजना अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित योजना के मध्य में खसरा नं. 1578 किस्म गै.मु.चाह रकबा 0.02 हैक्टेयर की भूमि को योजना से पृथक करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक का क्षेत्र कम होने के क्रम में भूखण्ड सं. 57 का आधा भाग फुटकर व्यावसायिक में प्रस्तावित करते हुए शेष भूमि को भूखण्ड सं. 56 में सम्मिलित किया जावें।
4. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
5. योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन को 5 प्रतिशत पार्क की भूमि में सम्मिलित माना जावें।
6. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—10 (377/10.12.2024)</u>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

विषयः—आवेदक आर्यन लैण्डमार्क डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत पार्टनर श्री रामचन्दर यादव पुत्र श्री हरसहाय यादव पंजीकृत कार्यालय 2सी, स्वरूप कालोनी, डीसीएम अजमेर रोड, जयपुर द्वारा ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3113/1659 रकबा 0.2950 हैक्ट., ख.नं. 3114/1659 रकबा 0.5925 हैक्ट., ख.नं. 3116/1649 रकबा 0.2725 हैक्ट., ख.नं. 3117/1649 रकबा 0.1575 हैक्ट., ख.नं. 3118/1652 रकबा 0.3100 हैक्ट., ख.नं. 3119/1652 रकबा 0.1400 हैक्ट. व ख.नं. 1651 रकबा 0.0100 हैक्ट. कुल किता 7 कुल रकबा 1.7775 हैक्टयर भूमि की **जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना यदुराज कैम्पस का संशोधन कर अनुमोदन हेतु आवेदन**	जोन—12

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य</u> :—

1. **<u>90—ए</u>** :— ऑनलाईन प्रकरण संख्या 102621/2023 के द्वारा **ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3113/1659 रकबा 0.2950 हैक्ट., ख.नं. 3114/1659 रकबा 0.5925 हैक्ट., ख.नं. 3116/1649 रकबा 0.2725 हैक्ट., ख.नं. 3117/1649 रकबा 0.1575 हैक्ट., ख.नं. 3118/1652 रकबा 0.3100 हैक्ट., ख.नं. 3119/1652 रकबा 0.1400 हैक्ट. व ख.नं. 1651 रकबा 0.0100 हैक्ट. कुल किता 7 कुल रकबा 1.7775 हैक्टयर** भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 26.06.2023 को खातेदार **आर्यन लैण्डमार्क डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत पार्टनर श्री रामचन्दर यादव पुत्र श्री हरसहाय यादव पंजीकृत कार्यालय 2सी, स्वरूप कालोनी, डीसीएम अजमेर रोड, जयपुर** के पक्ष में की गई है। **(पृष्ठ 92/सी) जिसका नामान्तकरण जविप्रा के पक्ष में हो चुका है। प्रति पृष्ठ 97—98/सी पर सलग्न है।**
2. **<u>मास्टर विकास योजना—2011</u>** :— मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है। **(पृष्ठ सं. 20 व 96/सी)**
3. **<u>मास्टर विकास योजना—2025</u>** :— मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है। **(पृष्ठ सं. 19 व 95/सी)**
4. **<u>जोनल प्लान 16</u>** :— आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है जिसके अनुसार भू—उपयोग आवासीय है एवं जेडडीपी की किसी भी प्रस्तावित सडक से प्रभावित नही है। **(पृष्ठ सं. 19ए व 93/सी)**
5. **<u>पहुंच मार्ग</u>** :—आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग हेतु हाईवे से मणिपाल यूनिवर्सिटी जाने वाली रोड जिसका मार्गाधिकार 12मीटर से 18मीटर चौडाई में उपलब्ध है। उक्त रोड मौके पर बीटी निर्मित है।
6. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित बीपीसी एलपी की 339वी बैठक दिनांक 19.07.2023 में अनुमोदित आवासीय योजना यदुराज कैम्पस का संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है । **(पृष्ठ 124/सी)**
7. **<u>क्षेत्रफल विश्लेषण</u> :—** आवासीय योजना का संशोधित मानचित्र पत्रावली के **पृष्ठ संख्या 124/सी** पर किए गए खसरा सुपर ईम्पोज के आधार पर ऐरिया विश्लेषण निम्न प्रकार है :—

पूर्व अनुमोदित एरिया विश्लेषण			**संशोधित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण**	
भू—उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
आवासीय	11375.98	64.00 %	3715.10	20.90
आवासीय फ्लैट भूखण्ड	00	00	7660.88	43.10
कॉमर्शियल	765.44	04.31 %	765.44	04.31
रिटेल कॉमर्शियल	301.06	01.69 %	301.06	01.69
<u>कुल क्षेत्रफल</u>	12442.48	70.00	12442.48	70.00
पार्क	936.25	05.00 %	1043.78	05.87
ठोस कचना प्रबंधन	50.00	00.27 %	50.00	00.28
मोबाईल टावर	10.00	00.05 %	10.00	00.06
सडक	4336.27	25.23 %	4228.74	23.79
कुल योजना क्षेत्रफल	**17775.00**	**100.00 %**	**17775.00**	**100.00**
जविप्रा का ख.नं. पार्ट 1660 की भूमि	**306.15**		**306.15**	
कुल भूमि	**18081.15**		**18081.15**	

<u>जोन के प्रस्ताव</u> :—

I. बीपीसी—एलपी की 339वीं बैठक दिनांक 19.07.23 में प्रस्तावित योजना यदुराज कैम्पस का अनुमो[illegible] किया गया था। पूर्व अनुमोदित योजना व वर्तमान संशोधित योजना मानचित्र के [illegible] में कोई परिवर्त[illegible] किया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना में स्थित भूखण्ड संख्या 32, 33, 39, 40 [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

करते हुये भूखण्ड संख्या आरएफ–01 क्षेत्रफल 3430.15 व.मी. सृजित किया गया है तथा भूखण्ड संख्या 12 से 31 भुखण्डों का कुल क्षैत्रफल 4015.50 व.मी. को समायोजित करते हुये भूखण्ड संख्या आरएफ–02 क्षैत्रफल 4230.73 सृजित किया गया है।

II. पूर्व में अनुमोदित आवासीय योजना में भूखण्ड संख्या 12 से 31 के उत्तर दिशा में स्थित 12 मीटर रोड को संशोधित करते हुए मानचित्र में 12 मीटर के स्थान पर 18 मीटर किया गया है इस प्रकार योजना के कुल क्षैत्रफल में कोई–बेशी नहीं हुई है।

III. पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यदुराज कैम्पस में दर्शित सॉलिड वेस्ट व मोबाईल टॉवर को भूखण्ड संख्या 12 के समीप से योजना में स्थित पार्क में सृजित किया गया है।

IV. पूर्व अनुमोदित योजना में पार्क क्षैत्रफल 936.25 के स्थान पर संशोधित मानचित्र में पार्क का क्षैत्रफल 1043.78 सृजित किया गया है।

V. विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार योजना में कैम्प के दौरान इन्फोरमल कॉमर्शियल का पट्टा जारी किया गया है व योजना में अन्य किसी भूखण्ड का पट्टा जारी नही किया गया है। (पृष्ठ 125–126/सी)

VI. आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग आवासीय है एवं जेडडीपी की किसी भी प्रस्तावित सडक से प्रभावित नही है।

VII. आवेदित योजना 2 हैक्टयर से कम है। अतः ईडब्लूएस/एलआईजी के ऐवज में नियमानुसार राशि जमा करवायी जानी प्रस्तावित है।

VIII. बीपीसी (एलपी) की 265वीं बैठक दिनांक 11.04.19 में लिए गए नीतिगत निर्णय अनुसार योजना में 50.00 वर्गमीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी गई है।

IX. नविवि आदेश दिनांक 10.08.20 के अनुसार टेलिकॉम टावर हेतु योजना में भूमि आरक्षित रखी गई है।

X. आवेदित योजना में स्थित खसरा नम्बर 1651 रकबा 0.0100 हैक्टयर भूमि का उपयोग वॉटर हार्वेस्टिंग हेतु किया जावेगा।

XI. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

अतः जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए आवासीय योजना यदुराज कैम्पस का संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने के निर्णय हेतु पत्रावली अभिशंषा कर प्रकरण बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

समिति का निर्णयः–

"समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त प्रकरण बीपीसी एलपी की 339वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदित किया गया था। प्रश्नगत प्रकरण हेतु अनुमोदित कार्यवाही विवरण के निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा आज दिनांक तक कार्यवाही नही की गई है एवं भूखण्ड सं. 39 को पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार रहन के रूप में रखा गया है। प्रश्नगत प्रकरण के पूर्व में योजना मानचित्र दिनांक 04.12.2023 को जारी है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण किये बिना ही प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि पूर्व 339वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 की पूर्ण पालना हेतु प्रकरण में प्रस्ताव तैयार कर पृथक से जविप्रा की एलपीसी की बैठक में रखा जावें एवं प्रकरण में जारी मानचित्र की अवधि लगभग एक वर्ष से अधिक होने के क्रम में प्रस्तावित संशोधन हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जावे। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा जोन उपायुक्त को यह भी निर्देशित किया गया कि प्रकरण में उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् रहन हेतु रखे गये भूखण्ड को छोडते हुए ही संशोधन के प्रस्ताव बीपीसी एलपी की बैठक में रखा जावें।"

उक्त बीपीसी एलपी बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 [illegible] के क्रम में [illegible] द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई हैः–

- पूर्व में 339वी बैठक दिनांक 19.07.23 में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. [illegible] की पालना में जोन द्वारा प्रस्ताव तैयार कराकर एलपीसी की 201वी बैठक दिनांक 17.10.24 [illegible] अनुसार भूखण्ड

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

संख्या एस–1 क्षेत्रफल 306.15 व.मी. से विनिमय करते हुए भूखण्ड के नीलामी की कार्यवाही पूर्ण करते हुए नीलामी में भिजवा दिया गया है।

- प्रकरण में जारी मानचित्र की अवधि लगभग एक वर्ष से अधिक होने के क्रम में विज्ञप्ति का प्रकाशन करवा दिया गया है, जो कि पृष्ठ संख्या–129 पर संलग्न है।
- प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा योजना में रहन रखे गये भूखण्डों को रहन मुक्त करवा लिया गया है, जो कि पृष्ठ संख्या–155/सी पर संलग्न है।

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

1. प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा भूखण्ड संख्या एस–01 क्षेत्रफल 306.15 वर्गमीटर की नीलामी हेतु प्रस्ताव संबंधित शाखा को भिजवाये जाने तथा भूखण्ड संख्या 39 को रहनमुक्त किये जाने की रिपोर्ट की गई है। उक्तानुसार योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सडक का निर्माण होना तथा अन्य सुविधाऐं यथा बिजली, पानी आदि उक्त सडक के सहारे प्रस्तावित हो चुकी है। अतः आवेदक द्वारा चाहे गये संशोधन एवं उक्त सडक विकसित होने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है।
2. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में जारी मानचित्र की अवधि लगभग एक वर्ष से अधिक होने के क्रम में विज्ञप्ति का प्रकाशन करवा दिया गया है, जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नही होने का उल्लेख किया गया है (पैरा 111/एन)। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत योजना में केवल फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की लीजडीड आवेदककर्ता के नाम जारी होने एवं उक्त भूखण्ड पर किसी अन्य को बेचान नही किये जाने का उल्लेख करते हुए शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त की पूर्ण सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की की रिपोर्ट अनुसार पूर्व अनुमोदित योजना व वर्तमान संशोधित योजना मानचित्र के कुल क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नही किया गया है। योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नही हो रहा है किन्तु संशोधित मानचित्र में पार्क का क्षेत्रफल व सडक के क्षेत्रफल में भिन्नता हो रही है।
   पूर्व अनुमोदित योजना में स्थित भूखण्ड संख्या 32, 33, 39, 40 कुल क्षेत्रफल 3645.10 व.मी. को सम्मिलित करते हुये भूखण्ड संख्या आर.एफ–01 क्षेत्रफल 3430.15 व.मी. सृजित किया गया है। उक्त आवासीय भूमि का कुछ क्षेत्रफल पार्क एवं ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर व आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य 3 मीटर व 6 मीटर लेन में किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आवासीय भूखण्ड सं 12 (अनुमोदित मानचित्र अनुसार भूखण्ड सं. 34) के क्षेत्रफल में भी आंशिक परिवर्तन हो रहा है।
   भूखण्ड संख्या 12 से 31 भुखण्डों का कुल क्षेत्रफल 4015.50 व.मी. एवं प्रस्तावित 12 मीटर सडक व ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर की भूमि को समायोजित करते हुये भूखण्ड संख्या आरएफ–02 क्षेत्रफल 4230.73 सृजित किया गया है। योजना की 12 मीटर सडक का क्षेत्रफल आवेदक द्वारा प्रस्तावित आर.एफ–2 के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को 18 मीटर सडक करने में समायोजित कर रहा है। उक्त के अतिरिक्त उक्त आर.एफ–2 के उत्तरी भाग में प्रस्तावित 18 मीटर सडक के दूसरी ओर प्रस्तावित भूखण्डों का क्षेत्रफल कम करते हुए एक भूखण्ड भूखण्ड सं. 01 का क्षेत्रफल बढाते हुए संशोधन चाहा गया है। योजना में अंकित भूखण्ड सं. में भी परिवर्तन हो रहे है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि में हो रहे संशोधन के क्रम में सम्पूर्ण योजना हेतु संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त के पूर्व में प्रश्नगत प्रकरण में बकाया अन्य सभी शुल्कों की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. उपरोक्त संशोधन को मान्य किये जाने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी मानचित्र को निरस्त करने की कार्यवाही पूर्ण करते हुए संशोधित मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में दोनों भूखण्डों पर 18 मीटर सडक जो दोनों के मध्य से गुजर रही है, को अग्र सैटबेक मानते हुए अन्य सभी ओर भूखण्डों के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी की 362वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा भूखण्ड संख्या एस–01 क्षेत्रफल 306.15 वर्गमीटर की नीलामी हेतु प्रस्ताव संबंधित शाखा को भिजवाये जाने तथा भूखण्ड संख्या 39 को रहनमुक्त किये जाने की रिपोर्ट की गई है। जोन उपायुक्त द्वारा प्रश्नगत योजना में आंतरिक विकास कार्य टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार होने के संबंध में उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु सं. 02 से 07 को मान्य करते हुए पूर्व अनुमोदित योजना यदुराज कैम्पस में प्रस्तावित संशोधन को मान्य करते हुए निम्नलिखित शर्तो के साथ संशोधित मानचित्र जारी हेतु अनुमति प्रदान की गईः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत योजना में केवल फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की लीजडीड आवेदककर्ता के नाम जारी होने एवं उक्त भूखण्ड पर किसी अन्य को बेचान नही किये जाने का उल्लेख करते हुए शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त की पूर्ण सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि में हो रहे संशोधन के क्रम में सम्पूर्ण योजना हेतु संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त के पूर्व में प्रश्नगत प्रकरण में बकाया अन्य सभी शुल्कों की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी मानचित्र को निरस्त करने का अंकन करते संशोधित मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
5. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–11 (377 / 10.12.2024)

आवेदक श्री आनन्दी लाल यादव पुत्र स्व. नारायण यादव, श्रीकृष्ण यादव पुत्र स्व. बालू यादव, हीरालाल यादव पुत्र स्व. बालू यादव, भवंर लाल यादव पुत्र स्व. बालू यादव, केशर लाल यादव पुत्र स्व. सूजा राम यादव, दौलाराम यादव पुत्र स्व. सूजाराम यादव निवासी जयपुरियों का बास, सिरसी, तहसील व जिला जयपुर व गंगाराम यादव पुत्र श्री प्रभु नारायण यादव निवासी जयपुरियों का बास, सिरसी, तहसील व जिला जयपुर जरिये मुखत्यारनामा आम श्री अनुराग जाजू पुत्र श्री महेश कुमार जाजू निवासी प्लाट नं. ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर राज. द्वारा ग्राम जयपुरियोकाबास तहसील जयपुर के ख.नं. 152/2 रकबा 7 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 153 रकबा 12 बिस्वा, ख.नं. 155/2 रकबा 2 बीघा 07 बिस्वा, ख.नं. 155/3 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा, ख.नं. 156/2 रकबा 2 बीघा 03 बिस्वा, ख.नं. 158/2 रकबा 2 बीघा 19 बिस्वा, ख.नं. 107 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 109 रकबा 7 बिस्वा, ख.नं. 110 रकबा 4 बिस्वा, ख.नं. 111 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 111/178 रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा, ख.नं. 112 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 113 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा, ख.नं. 114 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 128 श.नं. 130 रकबा 3 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 131 रकबा 19 बिस्वा, ख.नं. 131/179 रकबा 1 बीघा, ख.नं. 137 श.नं. 138 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा, ख.नं. 139 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 139/180 रकबा 1 बीघा, ख.नं. 140 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 108 रकबा 7 बिस्वा, ख.नं. 136 रकबा 11 बिस्वा, ख.नं. 134 रकबा 12 बिस्वा, ख.नं. 135 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 122 रकबा 4 बिस्वा, ख.नं. 123 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 124 रकबा 4 बीघा 2 बिस्वा, ख.नं. 125 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 126 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा, ख.नं. 127 रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा, ख.नं. 129 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा, ख.नं. 149 रकबा 2 बीघा 12 बिस्वा, ख.नं. 149/182 रकबा 2 बीघा 11 बिस्वा, ख.नं. 149/183 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, ख.नं. 149/184 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 149/185 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 149/186 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, ख.नं. 150 रकबा 6 बिस्वा कुल किता 39 रकबा 64 बीघा 02 बिस्वा भूमि की आवासीय/डिस्ट्रीक कॉमर्शियल प्रयोजनार्थ संशोधित	जोन–12

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. **90–ए** :– प्रकरण संख्या 48/2018 के द्वारा **ग्राम जयपुरियोकाबास तहसील जयपुर के** ख.नं. 152/2 रकबा 7 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 153 रकबा 12 बिस्वा, ख.नं. 155/2 रकबा 2 बीघा 07 बिस्वा, ख.नं. 155/3 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा, ख.नं. 156/2 रकबा 2 बीघा 03 बिस्वा, ख.नं. 158/2 रकबा 2 बीघा 19 बिस्वा, ख.नं. 107 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 109 रकबा 7 बिस्वा, ख.नं. 110 रकबा 4 बिस्वा, ख.नं. 111 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 111/178 रकबा 1 बीघा 18 बिस्वा, ख.नं. 112 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 113 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा, ख.नं. 114 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 128 श.नं. 130 रकबा 3 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 131 रकबा 19 बिस्वा, ख.नं. 131/179 रकबा 1 बीघा, ख.नं. 137 श.नं. 138 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा, ख.नं. 139 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 139/180 रकबा 1 बीघा, ख.नं. 140 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा, ख.नं. 108 रकबा 7 बिस्वा, ख.नं. 136 रकबा 11 बिस्वा, ख.नं. 134 रकबा 12 बिस्वा, ख.नं. 135 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 122 रकबा 4 बिस्वा, ख.नं. 123 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 124 रकबा 4 बीघा 2 बिस्वा, ख.नं. 125 रकबा 3 बिस्वा, ख.नं. 126 रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा, ख.नं. 127 रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा, ख.नं. 129 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा, ख.नं. 149 रकबा 2 बीघा 12 बिस्वा, ख.नं. 149/182 रकबा 2 बीघा 11 बिस्वा, ख.नं. 149/183 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, ख.नं. 149/184 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 149/185 रकबा 1 बीघा 6 बिस्वा, ख.नं. 149/186 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा, ख.नं. 150 रकबा 6 बिस्वा कुल किता 39 रकबा **64 बीघा 02 बिस्वा** भूमि की आवासीय/डिस्ट्रीक कॉमर्शियल प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 29.08.2018 को खातेदार श्री आनन्दी लाल यादव पुत्र स्व. नारायण यादव, श्रीकृष्ण यादव पुत्र स्व. बालू यादव, हीरालाल यादव पुत्र स्व. बालू यादव, भवंर लाल यादव पुत्र स्व. बालू यादव, केशर लाल यादव पुत्र स्व. सूजा राम यादव, दौलाराम यादव पुत्र स्व. सूजाराम यादव निवासी जयपुरियों का बास, सिरसी, तहसील व जिला जयपुर व गंगाराम यादव पुत्र श्री प्रभु नारायण यादव निवासी जयपुरियों का बास, सिरसी, तहसील व जिला जयपुर जरिये मुखत्यारनामा आम श्री अनुराग जाजू पुत्र श्री महेश कुमार जाजू निवासी प्लाट नं. ई–11बी, बिहारी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर राज. के पक्ष में की गई है। जिसका नामान्तकरण उपपंजीयक के [illegible] चुका है। (पृष्ठ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

99–100/सी)

2. **मास्टर विकास योजना–2011** :– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित योजना का भू–उपयोग रिटेल कॉमर्शियल व जनरल बिजनीस उपयोग दर्शित है। **(पृष्ठ सं. 73/सी)**
3. **मास्टर विकास योजना–2025** :– मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित योजना का भू–उपयोग यू–1 आवासीय व डिस्ट्रीक कॉमर्शियल दर्शित है। **(पृष्ठ सं. 75/सी)**
4. **जोनल प्लान 11बी** :– आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। **(पृष्ठ सं. 91/सी)**
5. **पहुंच मार्ग** :– आवेदित भूमि को 12मीटर चौडी डब्ल्यूबीएम सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
6. **क्षेत्रफल विश्लेषण :–** आवासीय योजना का संशोधित मानचित्र पत्रावली के **पृष्ठ संख्या 376/सी** पर किए गए खसरा सुपर ईम्पोज के आधार पर ऐरिया विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

पूर्व अनुमोदित एरिया विश्लेषण			**संशोधित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण**	
भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
आवासीय	39084.52	24.55 %	38850.44	24.40
कॉमर्शियल	43582.06	27.38 %	43811.08	27.52
ईन्फॉमल कॉमर्शियल	2046.58	01.28%	2075.16	01.30
पार्क	8071.86	05.07 %	8071.86	05.07
फैसिलिटी	11831.58	07.43 %	11831.58	07.43
सोलिड वेस्ट डिस्पोजल	150.35	00.09 %	150.35	00.09
मोबाईल टावर	62.71	00.04 %	62.71	00.04
जेडडीपी/सैक्टर रोड	18183.57	11.42 %	18183.57	11.42
रोड	36102.37	22.69 %	36159.85	22.73
कुल क्षेत्रफल	**159196.60**	**100.00 %**	**159196.60**	100.00
भविष्य विस्तार	1404.27		**1404.27**	
कुल आवेदित क्षेत्रफल	160600.87		**160600.87**	

जोन के प्रस्ताव :–

I. बीपीसी–एलपी की 310वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में प्रस्तावित योजना श्रीधर नगर का अनुमोदन किया गया था।

- आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में मूल अनुमोदित योजना के भूखण्ड संख्या 1 से 4 के स्थान पर भूखण्ड सं. सी–1 (कॉमर्शियल), भू.सं. 02 से 4ए कुल 6 भूखण्ड सृजित किये गये है। भू.सं. 7 से 16 (कुल 10) के स्थान पर 12 भूखण्ड सृजित किये गये है। कॉमर्शियल भू.सं. सी–18 के स्थान पर 02 भूखण्ड सी–18 एवं सी–18ए सृजित किये गये है। भू.सं. 19 से 23 (5 भूखण्ड) के स्थान पर 07 नवीन भूखण्ड सृजित किये गये है।
- उक्त संशोधनों के कारण पूर्व अनुमोदित मानचित्र में भूखण्ड संख्या 1 से 4 के पश्चिमी दिशा में स्थित 12मीटर सडक पूर्वी दिशा में शिफ्ट हो गयी है।
- इन्फॉमल कॉमर्शियल क्षेत्रफल 1731.58 व.मी. हेतु निर्धारित भूखण्ड के स्थान पर कॉमर्शियल भूखण्ड सी–188 व सी–189 सृजित किये गये है।
- भूखण्ड संख्या सी–215 क्षेत्रफल 980.40 व.मी. एवं भूखण्ड संख्या [illegible] व.मी. [illegible] कुल 1760.16 व.मी. के स्थान पर समान क्षेत्रफल इन्फॉमल कॉमर्शियल के [illegible] भूखण्ड सृजित कि[illegible] है। इन भूखण्डों पर संशोधित मानचित्र में इन्फॉमल कॉमर्शियल भूखण्ड प्रस्[illegible] समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना है।

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 [illegible]9:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

- उक्त के अतिरिक्त योजना में और कोई संशोधन नही किये गये है।

II. उक्त संशोधन किये जाने से योजना में आवासीय क्षेत्र 38850.44 व.मी. प्राप्त होता है जो पूर्व अनुमोदित मानचित्र से 234.08 व.मी. कम प्राप्त होता है एवं व्यावसायिक क्षेत्र 43811.08 व.मी. प्राप्त होता है तो पूर्व अनुमोदित मानचित्र से 229.02 व.मी. अधिक प्राप्त हो रहा है।

III. पूर्व में अनुमोदित मानचित्र में इन्फॉमल कॉमर्शियल 2046.58 व.मी. के स्थान पर 2075.16 व.मी. प्रस्तावित किया गया है।

IV. योजना में जिन भूखण्डों में संशोधन चाहा गया है, उनका पट्टा जारी नही किया गया है।

V. प्रकरण में जविप्रा द्वारा 124 भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है। प्रकरण में मानचित्र संशोधन हेतु 101 भूखण्डधारियों की सहमति पत्र प्रस्तुत किये गये है।

VI. प्रकरण में सुविधा क्षेत्र एवं पार्क पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही रखे गये है।

अतः जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए आवासीय योजना श्रीधर नगर का संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने के निर्णय हेतु पत्रावली अभिशंषा कर प्रकरण बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

प्रकरण में बीपीसी–एलपी द्वारा परिक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव :–

1. संशोधन हेतु प्रस्तावित योजना श्रीधर नगर का अनुमोदन बी.पी.सी. एल.पी. की 310वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 मे रखा जाकर किया गया था। पत्रावली में संलग्न योजना मानचित्र अनुसार योजना में कुल 218 भूखण्ड सृजित है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना में संशोधन चाहा गया है। उक्त हेतु आवेदक द्वारा पूर्व में जारी पट्टो के हस्ताक्षित प्रति जीरोक्स कॉपी के रूप में प्रेषित की गई है किन्तु उक्त हस्ताक्षित प्रति किस हेतु प्रस्तुत की गई है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। उक्त प्रति पर कुछ भी अंकन नही है। उक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा अवगत करवाया गया कि योजना में 124 भूखण्डों के पट्टे जारी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में 124 भूखण्डधारियों की उक्त संशोधन से सहमति रजिस्टर्ड सहमति पत्र पर लिया जाना प्रस्तावित है, जिस पर प्रस्तावित संशोधन का स्पष्ट अंकन हो। उक्त के अतिरिक्त उक्त संशोधन की विज्ञप्ति भी दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र पर किया जाना अपेक्षित है। उक्त के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में निम्नानुसार संशोधन चाहा गया है :–
   - आवासीय भूखण्ड संख्या 1 से 4, 7 से 16 व भूखण्ड सं. 04 व 7 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक का संशोधन निम्नानुसार प्रस्तावित किया गया है:–
   - आवासीय भूखण्ड संख्या 1 से 4 के स्थान पर उक्त भूखण्ड की चौडाई कम करते हुए कुल 6 भूखण्ड संख्या सी–1(व्यावसायिक), 2, 3, 3ए, 4, 4ए सृजित किये गये है तथा शेष भाग को 12 मीटर सडक में प्रस्तावित किया गया है। 12 मीटर सडक का अलाईन्मेंट में परिवर्तन करते हुए उक्त को पूर्वी दिशा की ओर 12 मीटर में ही प्रस्तावित किया गया है तथा भूखण्ड सं. 07 से 16 की चौडाई को बढाते हुए 10 भूखण्डों के स्थान पर 12 भूखण्ड (भूखण्ड संख्या 7 से 14, 14ए, 15, 15ए व 16) सृजित किये गये है।
   - व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–18 के स्थान पर 2 व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–18 व सी–18ए प्रस्तावित किये गये है।
   - भूखण्ड संख्या 19 से 23 कुल 5 भूखण्डों के स्थान पर कुल 7 आवासीय भूखण्ड (भूखण्ड सं. 19, 19ए, 20, 20ए, 21 से 23) प्रस्तावित किये गये है।
   - योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड क्षेत्रफल 1731.58 के स्थान पर दो व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–188 व सी–189 प्रस्तावित किये गये है एवं भूखण्ड संख्या सी–215 व सी–218 को दो भागों में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।

   उपरोक्त संशोधन से योजना का आवासीय क्षेत्रफल 0.15 प्रतिशत कम एवं व्यावसायिक क्षेत्रफल 0.14 अधिक प्राप्त होता है एवं फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल 0.02 प्रतिशत अधिक प्राप्त होता है किन्तु योजना का उक्त संशोधन नियमानुसार है। उपरोक्त संशोधन के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत योजना वर्ष–2021 में अनुमोदित है। आवेदक द्वारा फुटकर व्यावसायिक ... भूखण्डों की प्लानिंग व आवंटन नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति ... लिया जाना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार संशोधन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी नही की गई है। प्रकरण में उक्त भूखण्डों का बेचान विकासकर्ता नहीं किया गया है के संबंध मे शपथ पत्र लिया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार योजना में सुविधा क्षेत्र एवं पार्क पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार ही रखा गया है एवं योजना मे अन्य कोई संशोधन नही किया गया है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. उपरोक्त प्रस्ताव का अनुमोदन किये जाने की स्थिति में पूर्व जारी मानचित्र पर उक्त संशोधन का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि अनुमोदित योजना में कुल 218 भूखण्ड सृजित है, जिसमें से 124 भूखण्डों के पट्टे जारी है एवं आवेदक द्वारा उक्त 124 भूखण्डधारियों की सहमति प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा नोट किया गया कि योजना में जिस ब्लॉक में संशोधन चाहा गया है उस भाग में किसी भूखण्ड का बेचान नही हुआ है एवं सडक व भूखण्डों के आकार में संशोधन किया गया है। साथ ही फुटकर व्यावसायिक के जिस ब्लॉक को परिवर्तन किया गया है उसके समीप वर्गीय भूखण्डों का बेचान नही हुआ है। योजना के पार्क एवं सुविधा क्षेत्र में कोई परिवर्तन नही किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रस्तावित संशोधन के भाग के साथ लगते हुए भूखण्डों का वर्तमान में लीजडीड जारी नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधन को निम्नलिखित शर्तो के साथ अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में हुए बेचान एवं हो रहे संशोधन के क्रम में नियमानुसार विज्ञप्ति जारी की जावें एवं जारी विज्ञप्ति पर कोई आपत्ति प्राप्त नही होने पर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें, अन्यथा प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन से प्रभावित भूखण्डों का पूर्व में बेचान एवं उक्त भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन नही किया गया है की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें। उक्त के अतिरिक्त के पूर्व में प्रश्नगत प्रकरण में बकाया अन्य सभी शुल्कों की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन का अंकन मूल योजना के मानचित्र में किया जावें।
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 व 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

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

एजेण्डा संख्याः–12 (377/10.12.2024)

विषयः– श्री भरत चौधरी पुत्र श्री भंवर लाल जाट, श्री चान्द करण चौधरी पुत्र श्री भंवरलाल जाट एवं श्री प्रदीप कुमार चौधरी पुत्र श्री पूरणमल द्वारा ग्राम निमेडा तहसील कालवाड के ख.नं. 665/657 रकबा 0.0267 हैक्ट., ख.नं. 667/658 रकबा 0.8553 है. व ख.नं. 670/660 रकबा 0.0039 है. कुल 3 कुल रकबा 0.8859 हैक्ट. भूमि पर **निजी खातेदारी की आवासीय योजना "पार्क निमेडा" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन–12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री भरत चौधरी पुत्र श्री भंवर लाल जाट, श्री चान्द करण चौधरी पुत्र श्री भंवरलाल जाट एवं श्री प्रदीप कुमार चौधरी पुत्र श्री पूरणमल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम निमेडा तहसील कालवाड के ख.नं. 665/657 रकबा 0.0267 हैक्ट., ख.नं. 667/658 रकबा 0.8553 है. व ख.नं. 670/660 रकबा 0.0039 है. कुल 3 कुल रकबा 0.8859 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			665/657	0.0267	चाही–1 जाव–1 बारानी–2	
			667/658	0.8553	चाही–1 जाव–1 बारानी–2	
			670/660	0.0039	गै.मु.बाडा	
			कुल किता 06	कुल रकबा 0.8859 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	665/657	0.0267	जविप्रा के नाम नागान्तरण दर्ज किये जाने की कार्यवाही प्रकियाधीन है।	–
			667/658	0.8553		
			670/660	0.0039		
			कुल किता 06	कुल रकबा 0.8859 हैक्ट.		
12.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम निमेडा तहसील कालवाड के ख.नं. 665/657 रकबा 0.0267 हैक्ट., ख.नं. 667/658 रकबा 0.8553 है. व ख.नं. 670/660 रकबा 0.0039 है. कुल 3 कुल रकबा 0.8859 हैक्ट.. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 18.09.2023 को श्री भरत चौधरी पुत्र श्री भंवर लाल जाट, श्री चान्द करण चौधरी पुत्र श्री भंवरलाल जाट एवं श्री प्रदीप कुमार चौधरी पुत्र श्री पूरणमल के पक्ष में पारित किया गया।			–
13.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			
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 प्लाटेड 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		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	अनुसार भू–उपयोग	आवासीय दर्शित है।	
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है।	–
21.	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 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।		
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	–
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय 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 को गोविंदा की ढाणी से नानू बाबा की ढाणी तक जाने वाले रास्ते से पहुँच मार्ग उपलब्ध है (जो कि खसरा नं. 230/531 किस्म गै.मु.रास्ता है) उक्त रास्ता मौके पर CC एवं कच्चा निर्मित है। उक्त मार्गधिकार की चौड़ाई लगभग 9 से 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है।	–
28.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
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 सडको के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नही है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–
34.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (139/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
आवासीय	5401.42	60.97 %
रिटेल कॉमर्शियल	235.12	02.65 %
पार्क	461.41	05.21 %
सोलिड वेस्ट डिस्पोजल	50.00	00.57 %
टेलिकॉम टावर	10.00	00.11%
रोड	2701.05	30.49 %
कुल ऐरिया	8859.00	[illegible]

35.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	139
36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief_town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
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 अनुशंषाः–</u>पत्रावली के पैरा 390/एन पर संलग्न एजेण्डा नोट में की गई है।		

41. **<u>प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–</u>**

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया है कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को गोविंदा की ढाणी से नानू बाबा की ढाणी तक जाने वाले रास्ते से पहुँच मार्ग उपलब्ध है (जो कि खसरा नं. 230/531 किस्म गै.मु.रास्ता है) प्रश्नगत रास्ते का मार्गाधिकार वर्तमान मे निर्धारित नही है। यह रास्ता एक ढाणी से दुसरी ढाणी को जोडता है। आवेदित योजना मे इस रास्ते का मार्गाधिकार 12 मीटर रखा गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित करते हुये विचारणीय बिन्दुओं को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "पार्क निमेडा" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. ***नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार आवेदित योजना के सामने स्थित गोविंदा की ढाणी से नानू बाबा की ढाणी तक जाने वाले रास्ते के मार्गाधिकार 18 मीटर (मध्य से 9–9 मीटर दोनो ओर) निर्धारण बाबत् निर्धारित प्रक्रिया अपनाई जावें। इसके पश्चात् ही योजना मानचित्र जारी किया जावें।***
2. ***आवेदित खसरों का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे, जिसकी सुनिश्चित योजना मानचित्र जारी करने से पूर्व जोन स्तर पर की जावे।***
3. ***योजना मे फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड का पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।***
4. ***प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के समतुल्य राशि ली जावे।***
5. ***प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।***
6. ***योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।***
7. ***प्रस्तावित योजना में आंतरिक विकास के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे जाने वाले भूखण्डों की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।***
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।***

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा नियमानुसार जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति को स्वयं के स्तर पर निस्तारित एवं स्वीकार करते हुए बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये निर्णय की पालना नही करते हुए खसरा नं. 230/531 गै.मु. सडक को 18 मीटर नही करने का निर्णय लिया गया है। उक्त आपत्ति में उक्त खसरें पर 18 फीट व 16 फीट रखे जाने का उल्लेख है। आपत्ति को स्वीकार किया गया है किन्तु उक्त खसरें के मार्गाधिकार के संबंध में [illegible] के अतिरिक्त जोन द्वारा प्रस्तुत जेडएलसी में उक्त खसरें का मार्गाधिकार बिना निर्धारित कर [illegible]क की भूमि खसरा नं. 659/258, 666/657, 668/658 में से 12 मीटर [illegible] भूमि समर्पण करने हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत समर्पणनामा के आधार पर पुनः [illegible] एलपी समिति

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

के सक्षम प्रस्तुत करते हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व में 12 मीटर मानते हुए धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। उक्त 12 मीटर सडक किस आधार पर मानी गई थी, के संबंध में कोई उल्लेख नही है। पूर्व में प्रस्तुत प्रकरण में जोन द्वारा निम्न तथ्य अवगत करवाये गये थेः–

जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को गोविंदा की ढाणी से नानू बाबा की ढाणी तक जाने वाले 9 से 12 मीटर चौडाई के रास्ते से पहुँच मार्ग उपलब्ध है (जो कि खसरा नं. 230/531 किस्म गै.मु.रास्ता है) उक्त रास्ता मौके पर CC एवं कच्चा निर्मित है। आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित खसरा नं. 399 अन्य खातेदार के नाम दर्ज है, उक्त भूमि में से आवेदक द्वारा 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। प्रकरण में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार उक्त गै.मु.रास्ते की भूमि को खसरें के मध्य से 18 मीटर सडक तथा आवेदक की भूमि के दक्षिण दिशा में 12 मीटर सडक आवेदक की भूमि में से रखी जावें शेष 6 मीटर खसरा नं. 399 अन्य खातेदार की भूमि में से रखी जानी प्रस्तावित है।

वर्तमान में प्रकरण में जोन द्वारा मौके पर आवेदित भूमि गोविंदा की ढाणी से नानू बाबा की ढाणी तक जाने वाले रास्ते पर स्थित है, जिसमे गोविंदा की ढाणी से आवेदित भूमि तक मोके पर सी सी रोड की लम्बाई लगभग 420.00 मीटर है एवं आवेदित भूमि से नानू बाबा की ढाणी तक कच्चा रास्ते की लम्बाई लगभग 315.00 मीटर उपलब्ध है, का उल्लेख किया गया है। प्राप्त गूगल मानचित्र अनुसार उक्त सडक ओर भी लम्बाई में प्रस्तावित होना अंकित है। जोन द्वारा स्वीकार की गई आपत्ति के क्रम में 12 मीटर पहुँच केवल आवेदक की भूमि में ही उपलब्ध हो रही है शेष भाग में 16 व 18 फीट सडक ही है, का उल्लेख किया गया है। अतः पहुँच मार्ग व जोन द्वारा निस्तारित की गई आपत्ति के संबंध समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. प्राप्त गूगल मानचित्र एवं सर्वे अनुसार प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में विद्यमान 12 मीटर सडक अंकित की गई है। उक्त सडक पश्चिमी भाग में गै.मु.सडक के खसरें के निरन्तरता में प्रस्तावित है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा आस–पास के कमिटमेंट को स्पष्ट अंकित करते हुए प्रस्तुत नही किया गया है। आस –पास हुए कमिटमेंट की जोन स्तर से सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
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 रखा जाना जाकर भूखण्ड पर पृथक से सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण पूर्व बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक 26.09.2023 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में पूर्व बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक 26.09.2023 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 के क्रम में जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पुनः प्रस्तुत किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 399 निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। पूर्व में आवेदित भूमि को पहुँच प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में से गुजर रहे कच्चा रास्ता मौके पर

Signature valid
Digitally signed by reeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

लगभग 9 से 12 मीटर चौडाई में है एवं कुछ भाग गै.मु.रास्ते का भाग है, से उपलब्ध करवाई गई थी। उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर किये जाने हेतु जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को पुनः प्रस्तुत किया गया है।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि वर्तमान आवेदक द्वारा खसरा नं. 230/531 किस्म गै.मु.रास्ता की भूमि के उत्तरी भाग में स्थित खसरा नं. 659/258, 666/657, 668/658 में से 12 मीटर सडक हेतु कुल 418 वर्गमीटर भूमि सडक हेतु समर्पित करते हुए प्रश्नगत भूमि को पहुॅच उपलब्ध करवाते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। अत : योजना को 12 मीटर पहुॅच उपलब्ध हो रही है एवं आवेदक द्वारा उक्त 12 मीटर पहुॅच सडक को योजना में निरन्तरता में कायम की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि पर पूर्व में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 01 को निम्नानुसार संशोधित करते हुए योजना को अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :—

1. प्रश्नगत योजना को पहुॅच खसरा नं. 230/531 किस्म गै.मु.रास्ता के पश्चात् उक्त खसरें के उत्तरी भाग में स्थित खसरा नं. 659/258, 666/657, 668/658 में से 12 मीटर सडक हेतु कुल 418 वर्गमीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करते हुए पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त खसरा नं. 230/531 किस्म गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार नविवि अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर रखा जावें एवं खसरा नं. 659/258, 666/657, 668/658 में से 12 मीटर सडक हेतु कुल 418 वर्गमीटर भूमि सडक हेतु निःशुल्क जविप्रा में समर्पित होने तथा उक्त भूमि सडक में दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त के अतिरिक्त खसरा नं. 659/258, 666/657, 668/658 पर प्रस्तावित सडक का नियमानुसार सम्पूर्ण विकास खातेदार द्वारा करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी एलपी बैठक दिनांक दिनांक 26.09.2023 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किया जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—13 (377/10.12.2024)</u>

विषयः— श्री अधिराज सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह, श्रीमती सुचेता पानेकर पत्नि श्री शशि पानेकर जाति पानेकर, श्रीमती सुजाता सिंह पत्नि श्री पृथ्वीराज सिंह **द्वारा** ग्राम माचवा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1010/1000 रकबा 0.8000 हैक्टयर, ख.नं. 1012/410 रकबा 0.7000 हैक्टयर व ख.नं. 1014/411 रकबा 0.4800 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 1.9800 हैक्टें **पर वाणिज्यिक योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन—12**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	श्री अधिराज सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह, श्रीमती सुचेता पानेकर पत्नि श्री शशि पानेकर जाति पानेकर, श्रीमती सुजाता सिंह पत्नि श्री पृथ्वीराज सिंह।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1010/1000 रकबा [illegible] हैक्टयर, ख.नं. 1012/410 रकबा 0.7000 हैक्टयर व [illegible] 1014/411 रकबा [illegible]	—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं 90ए से	खसरा नं. क्षेत्रफल [illegible]	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	क्षेत्रफल	पूर्व		हैक्ट.		
			410/5	0.7000	बारानी–3	
			411/1	0.4800	बारानी–3	
			1000/382	0.0800	बारानी–3	
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.9800 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	नवीन खसरा	क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			1010/1000	0.8000		
			1012/410	0.7000		
			1014/411	0.4800		
			कुल किता 03	कुल रकबा 1.9800 हैक्ट.		
13.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1010/1000 रकबा 0.8000 हैक्टयर, ख.नं. 1012/410 रकबा 0.7000 हैक्टयर व ख.नं. 1014/411 रकबा 0.4800 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 1.9800 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 06.07.2020 को श्री अधिराज सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह, श्रीमती सुचेता पानेकर पत्नि श्री शशि पानेकर जाति पानेकर, श्रीमती सुजाता सिंह पत्नि श्री पृथ्वीराज सिंह के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात् ग्राम मांचवा तहसील कालवाड के 410/5, 411/1, 1000/382 की तरमीम होने के पश्चात् नवीन खसरा नम्बर 1010/1000 रकबा 0.8000 हैक्टयर, ख.नं. 1012/410 रकबा 0.7000 हैक्टयर व ख.नं. 1014/411 रकबा 0.4800 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 1.9800 हैक्टयर भूमि की संशोधित धारा 90ए की कार्यवाही वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु दिनांक 04.11.2024 को जारी की गई है।				–
14.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ				–
15.	आवेदित उपयोग	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ				–
16.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।				–
17.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	वाणिज्यिक (प्लाटेड ले–आउट)				–
18.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	वाणिज्यिक (प्लाटेड ले–आउट)				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
19.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि सीमा से बाहर दर्शित है।				–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

20.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यावसायिक व तत्पश्चात् रिक्रियशनल दर्शित है तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना 11बी की प्रस्तावित 90मीटर व सडक के सहारे प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित है। प्रस्तावित 90मीटर सडक मास्टर विकास योजना 2025 की प्रमुख सडकों की सूची में दर्शित है, जिन सडकों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पत्ति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा।	–
21.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक व तत्पश्चात् रिक्रियशनल दर्शित है तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना 11बी की प्रस्तावित 90मीटर व सडक के सहारे प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित है। प्रस्तावित 90मीटर सडक मास्टर विकास योजना 2025 की प्रमुख सडकों की सूची में दर्शित है, जिन सडकों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पत्ति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा।	–
22.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की प्रस्तावित 90 मीटर से प्रभावित है।	–
23.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
24.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार वाणिज्यिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान पहुंच मार्ग गुख्य कालवाड रोड मौके पर लगभग 120 फीट चौडाई में उपलब्ध है, जो कि बी. टी. निर्मित है।	–
29.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट व सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
33.	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 अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
35.	**जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (253/सी)**		

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1.	**कॉमर्शियल भूखण्ड**	11484.10	58.00
2.	**ईन्फॉमल कॉमर्शियल**	396.24	02.00
3.	**पार्क**	990.89	05.00
4.	**फैसिलिटी (पीयू)**	1393.78	07.04
5.	**सोलिड वेस्ट डिस्पोजल**	50.30	00.25
6.	**मोबाईल टावर**	20.02	00.10
7.	**पीयू/टॉयलेट**	10.00	00.05
8.	**सडक**	5454.67	27.56
9.	**कुल योजना क्षेत्रफल**	**19800.00**	100.00

36.	ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
37.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज मे नियमानुसार राशि ली जानी है।	—
38.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
39.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
40.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
41.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u>पत्रावली के पैरा 91/एन पर की गई है।		
42.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>		

1. प्रकरण में ग्राम माचवा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 1010/1000 रकबा 0.8000 हैक्टयर, ख.नं. 1012/410 रकबा 0.7000 हैक्टयर व ख.नं. 1014/411 रकबा 0.4800 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 1.9800 हैक्टयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 06.07.2022 को श्री अधिराज सिंह पुत्र श्री पृथ्वीराज सिंह, श्रीमती सुचेता पानेकर पत्नि श्री [illegible] पानेकर, [illegible] सुजाता सिंह पत्नि श्री पृथ्वीराज सिंह के पक्ष में पारित किया गया।

तत्पश्चात् ग्राम माचवा तहसील कालवाड के 410/5, 411/[illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chieftown Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

	नवीन खसरा नम्बर 1010/1000 रकबा 0.8000 हैक्टयर, ख.नं. 1012/410 रकबा 0.7000 हैक्टयर व ख.नं. 1014/411 रकबा 0.4800 हैक्टयर कुल किता 3 रकबा 1.9800 हैक्टयर भूमि की संशोधित धारा 90ए की कार्यवाही वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु दिनांक 04.11.2024 को जारी की गई है। प्रकरण मे दिनांक 06.07.2022 को जारी धारा 90ए के आदेश के उपरान्त प्रश्नगत खसरों की किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित कर जविप्रा के नाम नामान्तरण किया जा चुका था। परन्तु प्रकरण मे जारी संशोधित धारा 90ए के आदेशो के अनुसार खसरों की किस्म वाणिज्यिक किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग मुख्य कालवाड़ रोड से प्राप्त होता है। प्रकरण में आवेदित भूमि व मौके पर संचालित बी.टी. सडक के मध्य खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 विद्यमान है उक्त तीनों खसरे वर्तमान मे निजी खातेदारी मे दर्ज है एवं मुख्य कालवाड़ रोड के मार्गाधिकार मे निहित होते है। उक्त 398/3 व399/1 खसरों के आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु संबंधित खातेदारों से समर्पणनामा संलग्न किया गया है। अतः उक्त खसरों की भूमि का जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करने के क्रम में उक्त भूमि का सडक में दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक व तत्पश्चात् रिक्रियशनल दर्शित है तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना 11बी की प्रस्तावित 90मीटर व सडक के सहारे प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित है। प्रस्तावित 90मीटर सडक मास्टर विकास योजना 2025 की प्रमुख सडकों की सूची में दर्शित है, जिन सडकों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पत्ति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। उक्त प्रावधान अनुसार आवेदित भूमि की पूर्वी सीमा रिक्रेयशनल भू–उपयोग से प्रभावित होती है। प्रस्तुत ले-आउट मानचित्र मे उक्त भाग मे व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा जोनल विकास योजना की सडक में आवेदक की कितनी भूमि प्रभावित हो रही है, के संबंध में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट संलग्न नही की गई है। अतः सडक से प्रभावित भूमि एवं रिक्रेयशन भू–भाग के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर प्रस्तावित है। प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा चार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूखण्डों में प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भाग को अग्र सैटबेक के रूप में कायम किया जावें एवं प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भाग का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग ही पार्किंग एवं पहूँच मार्ग के रूप में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता उक्त भूखण्डों पर प्रस्तावित भवन के भवन मानचित्र के समय किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र (जन सुविधा) की भूमि को दो पृथक–पृथक भागों में प्रस्तावित है। दोनों भागों को न्यूनतम 18 मीटर पहूँच उपलब्ध हो रही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में प्रस्तावित योजना के भूखण्डों का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार पार्किंग हेतु निर्धारित प्रावधानों की पूर्ति भवन मानचित्र अनुमोदन के समय सुनिश्चित की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण का अल्प भाग जोनल विकास योजना में प्रस्तावित रिक्रेयशनल भाग से प्रभावित है। उक्त भाग की धारा 90ए व्यावसायिक प्रयोजनार्थ जारी की गई है। अतः उक्त भाग को पार्क के रूप में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक व तत्पश्चात् रिक्रियशनल दर्शित है तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना 11बी की प्रस्तावित 90मीटर व सडक के सहारे प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित है। प्रस्तावित 90मीटर सडक मास्टर विकास योजना 2025 की प्रमुख सडकों की सूची में दर्शित है, जिन सडकों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है उन भूखण्डों पर व्यवसायिक सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पत्ति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार जोनल विकास योजना की 90 मीटर सउक के पश्चात् 30 मीटर वृक्षारोपण पट्टी दर्शित है एवं तत्पश्चात् व्यवसायिक भू–पट्टी सडक की चौडाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पत्ति तक जो भी कम है मान्य होगा। उक्त आदेश के अनुसार आवेदक की सम्पूर्ण भूमि व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ 1.9800 हैक्टें पर वाणिज्यिक योजना मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि एवं मौके पर संचालित बी.टी. सडक के मध्य खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 निजी खातेदारी के नाम दर्ज होने तथा उक्त भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक का भाग होने के क्रम में उक्त खसरा नम्बर 398/3, 399/1 व 395/1 की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित होने तथा सडक हेतु दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें।
3. प्रश्नगत योजना को जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक एवं तत्पश्चात् 18 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त दोनों सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है जो कि नियमानुसार नही है। अतः योजना में 18 व इससे अधिक चौडाई की सडकों पर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित नही हो उक्त की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें एवं उक्त के क्रम में हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाया जावें।
4. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भूखण्ड सी–01 से सी–04 के अग्र सैटबेक मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी के क्रम में 30 मीटर रखा जावें। उक्त भूखण्डों पर प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी का 30 प्रतिशत भाग ही सडक एवं पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जा सकता है, शेष भाग पर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले लीजडीड पर किया जावें एवं उक्त की सुनिश्चितता प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय किया जावें।
5. प्रकरण में प्रस्तावित योजना के भूखण्डों का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः नविवि की अधिसूचना 10.08.2020 के अनुसार पार्किंग हेतु निर्धारित प्रावधानों की पूर्ति भवन मानचित्र अनुमोदन के समय सुनिश्चित किया जावें। उक्त का अंकन प्रस्तावित भूखण्डों हेतु जारी होने वाली लीजडीड पर किया जा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

6. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र की सम्पूर्ण भूमि जन सुविधा के अंतर्गत रखी जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या:–14 (377/10.12.2024)</u>

विषय:–सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र भानपुरकलां हेतु भूमि आवंटन करने करने के संबंध में।	जोन–13

प्रकरण के तथ्य :–

1. सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र भानपुरकला ग्राम पंचायत भानपुरकला, तहसील जमवारामगढ़ द्वारा राजस्व ग्राम–भानपुरकंला के खसरा नम्बर 724 रकबा 7.9284 हेक्टेयर किस्म गैर चरागाह में से 1.01 हेक्टेयर भूमि का सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र भानपुरकला के भवन निर्माण हेतु आवंटन बाबत् आवेदन किया गया है।
2. मास्टर विकास योजना–2011:– प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार ईकॉलोजिकल दर्शित है। (पृष्ठ संख्या सी–19/सी)
3. मास्टर विकास योजना 2025 मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, रिक्रियेशनल व पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है। (पृष्ठ संख्या सी–18/सी)
4. जोनल विकास योजनाः जोनल विकास योजना–13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग आवासीय, रिक्रियेशनल व पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित है। (पृष्ठ संख्या सी–16/सी)
5. पहुंच मार्ग/मौका रिपोर्टः प्रस्तावित भूमि को पहुँच मार्ग खसरा नम्बर 659 रकबा 0.8725 हेक्टेयर किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध है जो मौके पर डामर सडक निर्मित है। उक्त सडक का मागीधिकार जोनल विकास योजना–13 में 18 मीटर दर्शित है। मौके पर लगभग 1.01 हेक्टेयर भूमि पर सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र का भवन/परिसर निर्मित है।

विचारार्थ बिन्दु :–

1. मास्टर विकास योजना 2011 में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के भाग–2 के पृष्ठ संख्या 55 व 56 के अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र पृथक से अनुज्ञेय गतिविधि नहीं है, लेकिन Rural Settelment अनुज्ञेय है एवं Rural Settelment के अन्तर्गत Government/Semi&Government/Local Government Office आता है।
2. प्रकरण में सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र हेतु भूमि आवंटन चाहा गया है जो कि Rural Settelment के सुनियोजित के लिए आवश्यक है।
3. राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि रिकॉर्डेड आबादी के खसरा नम्बर 889/724 [illegible] लगते स्थित है।
4. आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि Rural Settelment की परिधि में आती है अथवा [illegible] कोई स्पष्ट

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

प्रावधान मास्टर प्लान में उल्लेखित नहीं है। मास्टर विकास योजना 2011 के भाग–2 के पृष्ठ संख्या 56 में निम्नानुसार नोट अंकित किया गया है :–

In Case of doubt] the permissibility of Use Premises shall be decided by the concerned Statutory Committee of the Jaipur Development Authority.

अतः उपरोक्तानुसार तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये प्रकरण में सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र को भूमि आवंटन हेतु अनुज्ञेयता के संबंध में निर्णय बाबत् बीपीसी (एलपी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दुः–

1. **नियमानुसार प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र/जन सुविधा हेतु न्यूनतम 18 मीटर सडक पहुँच मार्ग होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त दस्तावेज अनुसार जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक जो कि जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर खसरा नं. 659 गै.मु.रास्ते से पहुँच उपलब्ध हो रही है।**
2. **जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के अनुसार प्रश्नगत भूमि ग्राम भानपुरा कलां की मुख्य आबादी खसरा नं. 889/724 रकबा 6.3225 हैक्ट के साथ लगते हुए स्थित है।**
3. **राज्य सरकार द्वारा स्वास्थ्य केन्द्र भू–उपयोग को व्यापक जन हित के अंतर्गत माना गया है।**

प्रश्नगत प्रकरण आवंटन से संबंधित है एवं मास्टर प्लान–2011 में ईकोलोजकल/पयोजनार्थ भू–उपयोग में प्रस्तावित होने के क्रम में उक्त भू–उपयोग में प्रस्तावित उपयोग अनुज्ञेय किये जाने हेतु मास्टर विकास योजना 2011 के भाग–2 के पृष्ठ संख्या 56 में निम्नानुसार अंकित नोट

"In Case of doubt] the permissibility of Use Premises shall be decided by the concerned Statutory Committee of the Jaipur Development Authority." **के क्रम में बीपीसी एलपी शाखा को प्रस्तुत किया गया है।**

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना–2011 में ईकोलॉजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना–2011 में ईकोलॉजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत रूरल सेटलमेंट अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत माना गया है किन्तु सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र गतिविधि का अंकन नही है। रूरल सेटलमेंट गतिविधि के अंतर्गत 0.5 किलोमीटर के दायरे में पब्लिक एवं सैमी पब्लिक गतिविधि को अनुज्ञेय किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि ग्राम भानपुरा कलां की मुख्य आबादी खसरा नं. 889/724 रकबा 6.3225 हैक्ट के साथ लगते हुए स्थित है जो कि मूल आबादी भी है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण, सरकारी सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र हेतु भूमि आवंटन किये जाने से संबंधित है, जो कि व्यापक जनहित के अंतर्गत प्रस्तावित है।

मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट–1 में प्लान प्रपोजल के ईकोलॉजिकल जोन में पृष्ठ सं. 52 पर निम्नानुसार प्रावधान अंकित हैः– ***"………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. The area of the ecological zone delineated at this stage is approx. 449 sq.kms."***

वर्तमान में रिकॉर्डेड आबादी क्षेत्र के 0.5 किलोमीटर की परिधि स्थित होने के मद्देनजर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र को ईको–फ्रेन्डली नगरीय उपयोगों के तहत् मानते हुए उक्त पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिये जाने पर विचार किया जा सकता है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 में ईकलोजिकल उपयोग के अंतर्गत जन सुविधाऐं अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत माना गया।

अतः उपरोक्त तथ्यों एवं प्रावधान के परिपेक्ष्य समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मास्टर विकास योजना–2011 में प्रस्तावित ईकोलोजिकल जोन में व्यापक जनहित के अंतर्गत प्रश्नगत भूमि पर सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र पर विचार किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को आंवटन के संबंध में जविप्रा स्तर पर गठित एलपीसी समिति द्वारा निर्णय लिये जाने के पश्चात् उपरोक्त अंकित समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार से अनुमति प्राप्त करने हेतु पत्र प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–15 (377 / 10.12.2024)</u>

विषयः– मैसर्स SACRED HOUSING PVT. LTD. जरिये निदेशक लक्ष्मण चौधरी द्वारा ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या तह. सांगानेर के ख.नं. 798/1 क्षेत्रफल 0.50 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना श्री कृष्णा एवेन्यू का मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन–14

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. **90एः–** राजस्व ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या तह. सांगानेर के ख.नं. 798/1 क्षेत्रफल 0.50 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की 90–ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2023-24/103015 दिनांक 17.05.2024 के द्वारा खातेदार श्री जावेद अख्तर पुत्र श्री सुल्तान मोहम्मद नासिर उर्फ सुल्तान परवेज के पक्ष में पूर्ण की गयी है। जिसकी प्रति 59/सी पर संलग्न है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः–

जिले सहित तहसील का नाम	**ग्राम का नाम**	**खसरा संख्या**	**क्षेत्रफल (हैक्ट. में)**	**भूमि किस्म**
तहसील सांगानेर जिला जयपुर	रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या	798/1	0.50	बारानी 1
		कुल किता 01	कुल रकबा 0.50 हैक्ट.	

2. प्रकरण में 90ए आदेश दिनांक 17.05.2024 के क्रम में आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तकरण दर्ज हो चुका है। जमाबन्दी एवं नक्शा ट्रेस की प्रति पृ.सं. 101–104/सी पर संलग्न है।
3. खातेदार श्री जावेद अख्तर पुत्र श्री सुल्तान मोहम्मद नासिर उर्फ सुल्तान परवेज द्वारा प्रश्नगत भूमि ख.नं. 798/1 रकबा 0.50 हैक्ट. हेतु जरिये मुख्त्यारनामा आम दिनांक 15.03.2024 से श्री रामस्वरूप जाट पुत्र श्री रामलाल जाट को मुख्त्यारआम नियुक्त किया गया है। (पृ.सं. 73–77/सी)
4. मुख्त्यारआम श्री रामस्वरूप जाट द्वारा 90ए शुदा भूमि ख.नं. 798/1 रकबा 0.50 हैक्ट. सम्पूर्ण का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.05.2024 से मैसर्स SACRED HOUSING PVT. LTD. जरिये निदेशक लक्ष्मण चौधरी के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 62–69/सी) जिसके आधार पर आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
5. राजस्व शाखा द्वारा योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 78/सी पर संलग्न है।
6. **मास्टर प्लान–2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रागीण है।(पृ.सं. 98/सी पर संलग्न है)
7. **मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–09 :–** मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–09 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क एवं 220 के.वी. एच.टी.लाईन. (35 मीटर सेफ्टी कोरिडोर) से प्रभावित है। [illegible] शाखा द्वारा जोनल पार्ट प्लान पर आवेदित भूमि प्रमाणित कर प्रति 100/सी पर संलग्न की गयी है।
8. **मौका एवं पहुँच मार्ग** :– कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित को निजी खातेदारी की [illegible] योजना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

गणेशम बाग की 18 मीटर सड़क से एवं 12 मीटर विद्यमान सड़क जिस पर एस.जे.डी. एनक्लेव योजना अनुमोदित है से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

9. योजना मानचित्र पृ.सं. 78/सी पर खसरा सुपर इम्पोज उपरान्त तकनीकि विशलेषण निम्नानुसार है:–

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	2677.50	53.55
2.	RETAIL	99.30	01.99
TOTAL (1 + 2)		2776.80	55.54
3.	SWM	50.00	01.00
4.	MT	10.00	00.20
5.	PU	10.00	00.20
6.	PARK	250.00	05.00
7.	HT LINE	143.47	02.87
8.	ZDP RD 18 M	1096.54	21.93
9.	ROAD	663.19	13.26
TOTAL (3 TO 9)		2223.20	44.46
TOTAL SCHEME AREA		5000.00	100.00
		0.50 HECT.	

8. संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार है:–

क.सं.	भूखण्ड उपयोग	कुल भूखण्ड संख्या
1	आवासीय भूखण्ड	24
2	खुदरा व्यावसायिक भूखण्ड	1

जोन का प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में आवेदित भूमि को 90ए उपरान्त खातेदार द्वारा अन्य के पक्ष में बेचान किया गया है। जिसके कम में बी.पी.सी. एल.पी. की 369वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 के नीतिगत निर्णय सं. 01 के कम में निम्नानुसार पालना की गयी है:–

   बिन्दु संख्या 1 की पालना मे 90ए शुदा भूमि के मूल खातेदार से प्रश्नगत भूमि का बेचान केता को ही किये जाने एवं समस्त कार्यवाही केता के नाम की जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया गया है। जो पृ.सं. 110–112/सी पर संलग्न है।

   बिन्दु संख्या 2 की पालना में विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 29.10.2024 को दैनिक भास्कर एवं लोकमत समाचार एवं दैनिक भास्कर समाचार पत्र में करवाया जा चुका है। जिसकी प्रति पृ.सं. 113–114/सी पर संलग्न है। जिसके कम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

   बिन्दु संख्या 3 की पालना में धारा 90ए के उपरान्त ले–आउट प्लान अनुमोदन से पूर्व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा बेचान की स्थिति में रजिस्ट्रार कार्यालय को कार्यालय का पत्र कमांक डी–1710 दिनांक 28.10.2024 को भिजवाया गया है। जिसकी प्रति पृ.सं. 107/सी पर संलग्न है। जिसके कम में उप पंजीयक जयपुर–अष्टम् द्वारा पत्र कमांक 1061 दिनांक 08.11.2024 से आवेदित भूमि से संबधित विकय पत्र आवेदक के पक्ष में नियमानुसार सम्पादित किया गया है साथ ही दस्तावेज संपादन से आदिनांक तक उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई भी दस्तावेज इस कार्यालय में पंजीबद्व नहीं हुआ है। पत्र की प्रति पृ.सं. 148/सी पर संलग्न है।

2. प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल प्लान सड़क के एलाईमेन्ट को बिंदु संख्या 'ए' एण्ड 'जी' तथा 'सी' एण्ड 'ई' द्वारा दर्शाया गया है लेकिन उक्त जोनल प्लान सड़क के एलाईमेन्ट से जविप्रा ग्रुप हाउसिंग योजना रातल्या के भूखण्ड संख्या जी–5 प्रभावित होता है। अतः उक्त अलाईमेन्ट को रखा जाना सम्भव नहीं है।
3. बी.पी.सी. एल.पी. की 342वीं बैठक दिनांक 26.09.2023 के एजेण्डा संख्या 41 में निजी खातेदारी की योजना गणेशम बाग में उक्त जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क [illegible] मौके [illegible] विद्यमान सड़क के अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया था। (पृ.सं. 143–147/सी)
4. विद्यमान व अनुमोदित सेक्टर सड़क के बिन्दु संख्या 'ए' एण्ड 'एफ' को जोनल प्लान सड़क [illegible] बिंदु संख्या 'बी' एण्ड 'एच' से मिलाते हुए आगे जोनल प्लान अलाईमेन्ट अनुसार रखने का [illegible] अथवा द्वितीय

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

विकल्प में जोनल प्लान अलाईमेन्ट को बिन्दु संख्या 'एफ' एण्ड 'ए' से बिन्दु संख्या 'बी' एण्ड 'एच' एवं आगे बिन्दु संख्या 'सी' एण्ड 'ई' में मिलाते हुए रखे जाने का विकल्प पर विचार एवं निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में लिया जना उचित होगा। विकल्प द्वितीय से खातेदार खसरा नम्बर 799 की भी प्रभावित भूमि 'ए, बी, एफ' भूमि प्रभावित क्षेत्रफल 650 व.मी. के बदले बिन्दु संख्या 'सी, बी व डी' क्षेत्रफल 670 व.मी. बचता है जिससे उक्त सड़क का अलाईमेन्ट में विरोधाभास सम्भवतः उत्पन्न नहीं होगा।

5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021 जयपुर दिनांक 20.02.2023 के अनुसार देय होगे।
6. प्रस्तावित योजना 2.0 हैक्ट. से कम होने के कारण ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के एवज में समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>बीपीसी एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण में पृ.सं. 78/सी में प्रस्तुत मानचित्र में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दिये गये जोनल विकास योजना की 18 मीटर का अलाईन्मेंट से भिन्न अलाईन्मेंट प्रस्तावित करते हुए जोन द्वारा मानचित्र पर जेडएलसी करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा में उक्त जोनल विकास योजना की सडक का भिन्न अलाईन्मेंट किस आधार पर प्रस्तावित किया गया है। यह स्पष्ट नही किया गया है। संलग्न दस्तावेज के पृ.स. 39/सी पर संलग्न मानचित्र में प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से गुजर रही एचटी लाईन तक का ही अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के कमिटमेंट अनुसार मान्य किया जा सकता है। विद्युत लाईन के दोनों ओर नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् दोनो ओर 9–9 मीटर सडक प्रस्तावित है। अतः उक्त जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट को जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। यदि प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना का अलाईन्मेंट को भिन्न प्रस्तावित किया जाता है उक्त स्थिति में प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडक अलाईन्मेंट में हो रहे परिवर्तन के क्रम में जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की उपधारा 01 व 03 की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जा सकती है। प्रकरण अवलोकनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है किन्तु जोन द्वारा प्रकरण में उक्त सडक का अलाईन्मेंट भिन्न प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रस्तावित अलाईन्मेंट पूर्व अनुमोदन के क्रम में अंकित करते हुए प्रस्तुत किया गया है किन्तु उक्त कमिटमेंट प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से गुजर रही एचटी लाईन तक ही प्रभावित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित करते हुए प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–16 (377/10.12.2024)</u>

विषयः– गोविन्दकृपा इन्फ्रा वेन्चर्स जरिये साझेदार श्री राजू चौपड़ा द्वारा ग्राम मोहब्बतपुरा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 194, 1224/192, 1225/192 कुल किता 03 रकबा 1.4959 हैक्ट. पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.सं.
1.	आवेदक का नाम	गोविन्दकृपा इन्फ्रा वेन्चर्स जरिये सा. [illegible] राजू	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">चौपड़ा।</td><td></td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मोहब्बतपुरा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 194, 1224/192, 1225/192 कुल किता 03 रकबा 1. 4959 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="10">जगाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>194</td><td>0.5311</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1224/192</td><td>0.9088</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1225/192</td><td>0.0560</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 03</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.4959 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td rowspan="4">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>194</td><td>0.5311</td></tr>
<tr><td>1224/192</td><td>0.9088</td></tr>
<tr><td>1225/192</td><td>0.0560</td></tr>
<tr><td>कुल किता 03</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.4959 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम मोहब्बतपुरा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 194, 1224/192, 1225/192 कुल किता 03 रकबा 1. 4959 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 30.10.2024 को गोविन्दकृपा इन्फ्रा वेन्चर्स जरिये साझेदार श्री राजू चौपड़ा के पक्ष में</td><td>–</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td>18.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>19.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>20.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क पर 12 मीटर गहराई तक सेक्टर कॉमर्शियल एवं शेष आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>21.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क पर 12 मीटर गहराई तक सेक्टर कॉमर्शियल एवं शेष आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>22.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 24 मीटर एवं 18 मीटर [illegible] प्रभावित है।</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>23.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td>24.</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 [illegible]9:38:48 IST
Reason: Approved

	सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
25.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	
26.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल एवं शेष आवासीय भू–उपयोग में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
27.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
28.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि को पूर्वी दिशा में स्थित ग्रामीण डब्ल्यू.बी.एम. सडक निर्मित है जिसका मार्गाधिकार लगती हुई योजना गोविन्द श्रीवन में 18 मीटर अनुमोदित किया गया है। जिससे आवेदित भूमि को 12 मीटर का पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।	–
29.	आवेदित भूमि में से सटं 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 सामने राजस्व रास्ता ख.नं. 197 स्थित है। जिसका मार्गाधिकारी बी.पी.सी. एल.पी. की 368वीं बैठक दिनांक 26.09.2024 में निजी खातेदारी की योजना गोविन्द श्रीवन में 18 मीटर निर्धारित किया जा चुका	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
30.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
31.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
32.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
33.	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 अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
34.	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: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

35. **जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (48/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	6458.15	58.42
2.	INFORMAL COMM.	220.64	02.00
TOTAL (1 + 2)		6678.79	60.42
3.	PARK	553.21	05.00
4.	M.T.	20.00	00.18
5	S.W.M.	50.00	00.45
6.	ROAD	3752.54	33.95
TOTAL (3 TO 6)		4375.75	39.58
TOTAL SCHEME AREA		11054.54	100.00
1.	KHATEDAR COMM.	976.10	25.00
2.	JDA COMM.	127.24	03.26
3.	ROAD	2801.12	71.74
TOTAL AREA		3904.46	100.00
TOTA APPLIED AREA		14959.00 SQ. MT. (1.4959 HECT.)	

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

41. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 13/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि को पहुॅच पूर्वी दिशा में स्थित ग्रागीण डब्ल्यू.बी.एम. सडक से प्राप्त हो रहा है। उक्त सडक का मार्गाधिकार पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन में 18 मीटर अनुमोदित किया गया है। वर्तमान में उक्त सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर में उपलब्ध है। अतः उक्त पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से विद्यमान रास्ता गुजर रहा है, जो कि पीटी सर्वे अनुसार डब्ल्यू.बी.एम. सडक निर्मित है। आवेदक द्वारा उक्त रास्तें को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए 9 मीटर स्वयं की भूमि में से प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत भूमि का उक्त भाग गॉव की सीमा पर स्थित है। उत्तरी छोर के पश्चात् अन्य ग्राम गणेशपुरा खसरा नं. 362 किस्म गै.मु.रास्ता (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है। जिसके संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त खसरें एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य प्राप्त दस्तावेज अनुसार पट्टीनुमा भूमि स्थित है, जिसके संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त खसरा नं. 362 किस्म गै.मु.रास्ता, दो गॉवों के मध्य स्थित अतिरिक्त पट्टीनुमा भूमि एवं आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि में प्रस्तावित 9 मीटर सडक के क्रम में मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित [illegible] अतः उक्त सडकों से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई [illegible] उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है। जिसे समि[illegible] है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

4. जोन द्वारा प्रस्तुत जेडडीपी–15 की पार्ट प्रति में दर्शित प्रस्तावित 18 मीटर सडक व योजना मानचित्र में दर्शित 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. <u>**बिन्दु सं. 01, 02 व 03**</u> पर निर्णय लिये जाने पर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि सेक्टर सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा सेक्टर व्यावसायिक 75 : 25 के अनुपात में प्रस्तावित किये गये है। जिसमें आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्या सी–1 से सी–10 (खातेदार व्यावसायिक 25.00 प्रतिशत) एवं भूखण्ड संख्या सी–11 (जविप्रा व्यावसायिक 03.25 प्रतिशत) कॉमर्शियल प्रस्तावित किये गये है शेष 71.74 प्रतिशत जोनल विकास योजना की सडक में निहित हो रहा है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना में जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सी–11 को 2.75 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने के कारण भूखण्ड सं. सी–11 के पूर्वी दिशा में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन के जविप्रा के सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. सी–17 में समायोजित करते हुए एक जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सृजित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे भविष्य में नियमानुसार उपविभाजित करते हुए अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में अंकित जेडडीपी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के उत्तरी दिशा में चार 9 मीटर सडको से स्केटर्ड जंक्शन की स्थिति उपन्न होती है, जो नियोजन की दृष्टि से उचित प्रतीत नही होता है। अतः प्रस्तावित योजना के पूर्वी दिशा में पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन की 9 मीटर सडक को प्रस्तावित योजना में निरन्तरता में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 39 से 59 को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन की 12 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। अतः उक्त सडक के निर्माण की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल. पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को नियमित आकार में प्रस्तावित नही किया गया है। अतः उक्त पार्क की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60.42 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन की गणना पार्क की 5 प्रतिशत भूमि में की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित योजना 2.0 हैक्ट. से कम होने के कारण ई.ड़ब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के एवज में समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 व 12, 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन की अनुमोदित सडक से पहुंच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त योजना की सडकों का मौके पर विकास ... होने के**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

पश्चात् ही प्रश्नगत भूमि का मानचित्र जारी किया जावें।

2. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा से गुजर रही विद्यमान रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर रखते हुए उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि एवं मानचित्र में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अनुसार कायम करते हुए उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
4. प्रश्नगत योजना में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भूमि में आवेदक द्वारा सडक के एक ओर दो पहुँच प्रस्तावित की गई है। उक्त सडकों में से एक सडक का सम्पूर्ण क्षेत्रफल आवेदक के मत में जोडते हुए 25 प्रतिशत भूमि आवेदक को सैक्टर कॉमर्शियल के अंतर्गत दी जावें।
5. प्रश्नगत योजना में जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सी–11 को 2.75 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने के कारण भूखण्ड सं. सी–11 के पूर्वी दिशा में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन के जविप्रा के सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सं. सी–17 में समायोजित करते हुए जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड सृजित किये जावें एवं उक्त एक भूखण्ड को नियमित आकार में उपविभाजित करते हुए उक्त भूखण्डों का नियमानुसार निस्तारण किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में अंकित जेडडीपी की प्रस्तावित 24 मीटर सडक के उत्तरी दिशा में चार 9 मीटर सडको से Staggered जंक्शन प्रस्तावित किया गया है, जो नियोजन की दृष्टि से उचित प्रतीत नही होने के दृष्टिया उक्त क्षेत्र की रि–प्लानिंग की जावें एवं उक्त का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड सं. 39 से 59 को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना गोविन्द श्रीवन की 12 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक का मौके पर निर्माण होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
8. प्रश्नगत योजना में पार्क की भूमि को नियमित आकार में प्रस्तावित किया जावें।
9. प्रश्नगत योजना में आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य प्रस्तावित 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित माना जावें।
10. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
11. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली 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 [illegible]/विकास

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–17 (377 / 10.12.2024)</u>

विषयः– श्री भवानी शंकर पुत्र श्री रामसहाय **द्वारा ग्राम** शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2366 / 2353, 2368 / 2355 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1280 हैक्ट. **भूमि पर वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**	**जोन–14**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृ. संख्या**
1.	आवेदक का नाम		श्री भवानी शंकर पुत्र श्री रामसहाय।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2366 / 2353, 2368 / 2355 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1280			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			2366 / 2353	0.1050	बारानी–3	
			2368 / 2355	0.0230	बारानी–1	
			कुल किता 02	0.1280 हैक्ट.		
		90ए पश्चात्	2366 / 2353	0.1050	वणिज्यिक प्रयोजनार्थ	–
			2368 / 2355	0.0230		
			कुल किता 02	0.1280 हैक्ट.		
10.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2366 / 2353, 2368 / 2355 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1280 हैक्ट. भूमि का 90ए वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 14.10.2024 को श्री भवानी शंकर पुत्र श्री रामसहाय के पक्ष में पारित किया गया।			–
11.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ			–
12.	आवेदित उपयोग		वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ			–
13.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
14.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड ले–आउट			–
15.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		एकल भूखण्ड ले–आउट			–

मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु

16.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
17.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है।	–
18.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है एवं शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कॉमर्शियल व आंशिक मिश्रित दर्शित है।	–
19.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की 60 मीटर सडक से प्रभावित है एवं 60 [illegible] गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक व तत्तपश्चात् मिश्रित दर्शित है।	–
20.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
21.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
22.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
23.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की अधिसूचना दिनांक 07.08. 2023 के अनुसार अनुज्ञेय है।	—
24.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
25.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभिंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को शिवदासपुरा से बाडापदमपुरा को जाने वाली 18 मीटर से अधिक चौडी डामर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	—
26.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
27.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
28.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
29.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
30.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
31.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
32.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (120/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	1214.00 SQ.MT.
2.	ZDP 60.0 MTR ROAD AREA	60.00
3.	TOTAL AREA	1280.00 (0.12 HECT.)

बीपीसी एलपी शाखा द्वारा मास्टर प्लान शाखा से ली गई टिप्पणी के अनुसार क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (..../सी)

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	1116.00 SQ.MT.
2.	ZDP 60.0 MTR ROAD AREA	164.00
3.	TOTAL AREA	1280.00 (0.12 HECT.)

33.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार नही है।	
34.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नही।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

35.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
36.	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।	–
37.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
38.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u>**पत्रावली के पैरा 56/एन पर की गई है।		

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को शिवदासपुरा से बाडापदमपुरा को जाने वाली 18 मीटर से अधिक चौडी डामर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो कि खसरा संख्या 1790 में से गुजर रही है। जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 2357/1965 एवं 2351/1966 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त खसरों के पश्चात् खसरा नम्बर 1790 किस्म गै.मु सडक (P.W.D के नाम दर्ज) स्थित है, जिससे आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त खसरें जेडडीपी की 60 मीटर सडक का भाग है। अतः पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. राजस्व रिकॉर्ड आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 2357/1965, 2357/1965, 2359/1969 एवं 1985 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) दर्ज है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पण किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त होने एवं उक्त भूमि को गै.मु.सडक में दर्ज होने हेतु जोन द्वारा तहसील कार्यालय में पत्र लिखे जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना–15 एवं गूगल पार्ट प्लान प्रति में जोनल विकास योजना–15 की 60 मीटर सडक तथा आवेदक द्वारा संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र में उक्त सडक के अलाईमेंट में भिन्नता दर्शित है। आवेदक द्वारा सडक सीमा में 30 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होना अंकित किया गया है, जबकि मास्टर प्लान शाखा द्वारा उक्त भूमि 164.00 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होना अंकित किया गया है। जोन द्वारा आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः सडक मार्गाधिकार को जोनल विकास योजना में प्रस्तावित अलाईन्मेंट के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–15 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है एवं शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कॉमर्शियल व आंशिक मिश्रित दर्शित है। आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की 60 मीटर सडक से प्रभावित है एवं 60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक व तत्तपश्चात शेष मिश्रित दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की गहराई का लगभग 91.58 प्रतिशत भाग सेक्टर व्यवसायिक भू–उपयोग में एंव शेष भाग मिश्रित (8.42 प्रतिशत) उपयोग में आ रहा है। जविप्रा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(i) ***"मास्टर प्लान में प्रस्तावित व्यावसायिक भू–पट्टी के भू–उपयोग निर्धारण के संबंध में" के अनुसार यदि आवेदित भूमि भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक भाग व्यावसायिक मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तो सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक उपयोग हेतु सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने की कार्यवाही की जा सकती है।"*** उक्त के [illegible] उपयोग व्यावसायिक किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. पत्रावली में संलग्न प्रमाणित पी.टी. सर्वे एवं राजस्व जमाबंदी [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

2352/1966 व 1967 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है। उक्त के क्रम में एवं आस–पास के कमिटमेंट के संबध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त कमिटमेंट की सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्राप्त सर्वे अनुसार प्रश्नगत भूमि पर से एलटी लाईन गुजरना अंकित है। अतः उक्त एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर किस प्रकार का व्यावसायिक गतिविधि हेतु भूमि का उपयोग किया जावेगा। अतः उक्त उपयोग का न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्न्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूखण्ड का अग्र सैटबेक 9 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत भूमि एवं खसरा नम्बर 1790 किस्म गै.मु सडक के मध्य स्थित खसरा नम्बर 2357/1965 एवं 2351/1966 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) भूमि का सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित होने एवं उक्त भूमि का नामान्तरण सडक हेतु दर्ज होने व उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज होने के क्रम में उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा में सडक हेतु दर्ज होने के क्रम में जोन द्वारा संबंधित तहसील कार्यालय को पत्र लिखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत लीजडीड जारी की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास हुए कमिटमेंट की पूर्ण सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के मानचित्र का अनुमोदन किया जा**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

रहा है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत किस प्रयोजन हेतु भूमि प्रस्तावित की जानी है का उल्लेख नही किया गया है। अतः व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत अंकित गतिविधियों की न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रस्तावित भूमि पर उक्त गतिविधि हेतु भवन मानचित्र अनुज्ञेय किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

6. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत भूखण्ड का अग्र सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर व अन्य सभी ओर भूमि के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।
8. प्रकरण में आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–18 (377/10.12.2024)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्री सीताराम मीणा पुत्र श्री फूलचन्द मीणा द्वारा ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के खसरा नं. 2365/2353, 2358/1965 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1200 हैक्ट भूमि पर वाणिज्यिक एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ. संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री सीताराम मीणा पुत्र श्री फूलचन्द मीणा।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के खसरा नं. 2365/2353, 2358/1965 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1200 हैक्ट</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>2365/2353</td><td>0.1060</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>2358/1965</td><td>0.0140</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>कुल किता 02</td><td colspan="2">0.1200 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए पश्चात्</td><td>2365/2353</td><td>0.1060</td><td rowspan="2">वणिज्यिक प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>2358/1965</td><td>0.0140</td></tr>
<tr><td>कुल किता 02</td><td colspan="2">0.1200 हैक्ट.</td></tr>
<tr></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के खसरा नं. 2365/2353, 2358/1965 कुल किता 02 कुल रकबा 0.1200 हैक्ट भूमि का 90ए वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 14.10.2024 को श्री सीताराम मीणा पुत्र श्री फूलचन्द मीणा के पक्ष में</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ</td><td></td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3"></td><td></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

14.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
15.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
16.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
17.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है।	–
18.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है एवं शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कॉमर्शियल व आंशिक मिश्रित दर्शित है।	–
19.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की 60 मीटर सडक से प्रभावित है एवं 60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक व तत्तपश्चात शेष मिश्रित दर्शित है।	–
20.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
21.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
22.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	–
23.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की चैकलिस्ट व एजेण्डा अनुसार शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की अधिसूचना दिनांक 07.08. 2023 के अनुसार अनुज्ञेय है।	–
24.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
25.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभिंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को शिवदासपुरा से बाडापदमपुरा को जाने वाली 18 मीटर से अधिक चौडी डामर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।	–
26.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
27.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
28.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
29.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	–
30.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

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

32. **जोन द्वारा प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (126/सी)**

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	1170.00 SQ.MT.
2.	ZDP 60.0 MTR ROAD AREA	30.00
3.	TOTAL AREA	1200.00 (0.12 HECT.)

बीपीसी एलपी शाखा द्वारा मास्टर प्लान शाखा से ली गई टिप्पणी के अनुसार क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (..../सी)

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	1017.00 SQ.MT.
2.	ZDP 60.0 MTR ROAD AREA	183.00
3.	TOTAL AREA	1200.00 (0.12 HECT.)

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

38. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 56/एन पर की गई है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को शिवदासपुरा से बाडापदमपुरा को जाने वाली 18 मीटर से अधिक चौडी डामर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो कि खसरा संख्या 1790 में से गुजर रही है। जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के सागने खसरा नम्बर 2357/1965 एवं 2351/1966 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त खसरों के पश्चात् खसरा नम्बर 1790 किस्म गै.मु सडक (P.W.D के नाम दर्ज) स्थित है, जिससे आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त खसरें जेडडीपी की 60 मीटर सडक का भाग है। अतः पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. राजस्व रिकॉर्ड आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 2357/1965, 2357/1965, 2359/1969 एवं 1985 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) दर्ज है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पण किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त होने एवं उक्त भूमि को गै.मु.सडक में दर्ज होने हेतु जोन द्वारा तहसील कार्यालय में पत्र लिखे जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन द्वारा प्रस्तुत मास्टर विकास योजना/जोनल विकास [illegible] में जोनल विकास योजना–15 की 60 मीटर सडक तथा आवेदक [illegible] उक्त

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

सडक के अलाईमेंट में भिन्नता दर्शित है। आवेदक द्वारा सडक सीमा में 30 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होना अंकित किया गया है, जबकि मास्टर प्लान शाखा द्वारा उक्त भूमि 183.00 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होना अंकित किया गया है। जोन द्वारा आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः सडक मार्गाधिकार को जोनल विकास योजना में प्रस्तावित अलाईन्मेंट के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–15 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है एवं शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग कॉमर्शियल व आंशिक मिश्रित दर्शित है। आवेदित भूमि शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान की 60 मीटर सडक से प्रभावित है एवं 60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक व तत्तपश्चात शेष मिश्रित दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की गहराई का लगभग 96.24 प्रतिशत भाग सेक्टर व्यवसायिक भू–उपयोग में एंव शेष भाग मिश्रित (3.76 प्रतिशत) उपयोग में आ रहा है। जविप्रा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(i) ***"मास्टर प्लान में प्रस्तावित व्यावसायिक भू–पट्टी के भू–उपयोग निर्धारण के संबंध में" के अनुसार यदि आवेदित भूमि भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक भाग व्यावसायिक मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तो सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक उपयोग हेतु सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने की कार्यवाही की जा सकती है।"*** उक्त के क्रम में सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. पत्रावली में संलग्न प्रमाणित पी.टी. सर्वे एवं राजस्व जमाबंदी अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे 2352/1966 व 1967 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित है। उक्त के क्रम में एवं आस–पास के कमिटमेंट के संबध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त कमिटमेंट की सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्राप्त सर्वे अनुसार प्रश्नगत भूमि पर से एलटी लाईन गुजरना अंकित है। अतः उक्त एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा यह स्पष्ट नही किया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर किस प्रकार का व्यावसायिक गतिविधि हेतु भूमि का उपयोग किया जावेगा। अतः उक्त उपयोग का न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

9. प्रश्नगत भूखण्ड का अग्र सैटबेक 9 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 3 के उपबिन्दु 01 से 10 को मान्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

करते हुये निम्न शर्तों के साथ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत भूमि एवं खसरा नम्बर 1790 किस्म गै.मु सडक के मध्य स्थित खसरा नम्बर 2357/1965 एवं 2351/1966 किस्म ग्रुप हाउसिंग (जविप्रा के नाम दर्ज) भूमि का सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित होने एवं उक्त भूमि का नामान्तरण सडक हेतु दर्ज होने व उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज होने के क्रम में उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा में सडक हेतु दर्ज होने के क्रम में जोन द्वारा संबंधित तहसील कार्यालय को पत्र लिखा जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावें एवं उक्त से प्रभावित भूमि सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत लीजडीड जारी की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास हुए कमिटमेंट की पूर्ण सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के मानचित्र का अनुमोदन किया जा रहा है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत किस प्रयोजन हेतु भूमि प्रस्तावित की जानी है का उल्लेख नही किया गया है। अतः व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत अंकित गतिविधियों की न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रस्तावित भूमि पर उक्त गतिविधि हेतु भवन मानचित्र अनुज्ञेय किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत भूमि पर से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही प्रकररण में लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत भूखण्ड का अग्र सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर व अन्य सभी ओर भूमि के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।
9. प्रकरण में आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

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

<u>एजेण्डा संख्याः–19 (377/10.12.2024)</u>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

विषयः— श्री रमेश चन्द गुप्ता, सुरेन्द्र कुमार, गोपाल लाल बैरवा, रामकिशन महावर, रामप्रसाद रैगर द्वारा ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के कुल किता 41 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि की 90ए अनुमोदन हेतु सड़क मार्गाधिकार में शिथिलता बाबत।	जोन—14

<u>प्रकरण के तथ्यः—</u>

1. **90ए आवेदनः—** राजस्व ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के कुल किता 41 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए आवेदन संख्या LU2012/JDA/2024-25/103540 आवेदन प्रस्तुत किया गया है। जिसकी प्रति 1—5/सी पर संलग्न है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः—

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट. में)	किस्म भूमि	खातेदार का नाम
तहसील सांगानेर जिला जयपुर	वाटिका	1952/6401	0.12	बारानी—1	रमेशचन्द पुत्र रामप्रसाद हिस्सा 1/2, सुरेन्द्र कुमार पुत्र रामप्रसाद हिस्सा 1/2 जाति महाजन सा.देह खातेदार
		1953	0.30	चाही—2	
		1954	0.31	जाव—2	
		1955	0.26	जाव—2	
		1956	0.34	जाव—2	
		1957	0.23	चाही—2	
		1957/6405	0.06	जाव—2	
		1958	0.05	गै.मु.झेरा	
		1959	0.09	चाही—2	
		1959/6406	0.10	जाव—2	
		1973	0.19	जाव—2	
		1973/6398	0.35	जाव—2	
		1974	0.22	चाही—2	
		1974/6402	0.03	जाव—2	
		1975	0.16		
		1976/6395	0.01	बारानी—1	
		1976/6396	0.03	बारानी—1	
		2582	0.04	गै.मु.चाह	
		2584	0.05	चाही—2	
		2585	0.46	जाव—2	
		2586	0.52	चाही—2	
		2587	0.35	चाही—2	
		2588	0.34	चाही—2	
		2589	0.34	चाही—2	
		2590	0.57	चाही—2	
		2590/6423	0.03	चाही—2	
		2591	0.28	चाही—2	
		2592	0.30	चाही—2	
		2593	0.79	चाही—2	
		2595	0.16	चाही—2	
		2600	0.23	गै.मु.झारडा	
		2602	0.52	चाही—2	
		2603	0.51	चाही—2	
		2604	0.33	चाही—2	
		7274/2594	0.29	चाही—2	गोपाल लाल बैरवा पुत्र [illegible] बैरवा हिस्सा पूर्ण
		1976/1	0.06	बारानी—1 [illegible]	[illegible]
		1977/1	0.06	बारानी—1 [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

		1978/1	0.07	बारानी–1	हिस्सा पूर्ण, जाति
		1951	0.14	बारानी–1	रामप्रसाद रेगर पुत्र पांचू राम रेगर हिस्सा–पूर्ण
		1952	0.68	बारानी–1	
		2601	0.03	गै.मु.चाह	रमेशचन्द पुत्र रामप्रसाद हिस्सा 1/4, सुरेन्द्र कुमार पुत्र रामप्रसाद हिस्सा 1/4, गोपाल लाल बैरवा पुत्र बंशी लाल बैरवा हिस्सा 1/2
		कुल किता 41	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		

2. आवेदित भूमि की राजस्व जगाबन्दी पृ.सं. 327–333/सी पर संलग्न है।
3. राजस्व शाखा द्वारा प्रस्तावित योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 391/सी पर संलग्न है।
4. **मास्टर प्लान–2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण है। (पृ.सं. 336/सी)
5. **मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान** :– मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। (पृ.सं. 334 व 335/सी) मास्टर प्लान शाखा द्वारा शिवदासपुरा स्पेशल एरिया प्लान पर आवेदित भूमि प्रमाणित कर प्रति 334/सी पर संलग्न की गयी है।
6. **पहुँच मार्ग एवं मौका रिपोर्ट** :– कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर भूमि रिक्त है एवं आवेदित भूमि के पार्ट–1 को जविप्रा की योजना हरित विहार में अनुमोदित 30 मीटर सक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है तथा आवेदित भूमि पार्ट–2 को जविप्रा की योजना हरित विहार में अनुमोदित रोड नेटर्वक की 30 मीटर सड़क से होते हुए 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र पृ.सं. 391/सी अनुसार क्षेत्रफल गणना निम्नानुसार है:–

PART-A				PART-B			
Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	Sr. No	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	33590.78	55.19	1.	RESIDENTIAL	17483.16	46.02
2.	EWS & LIG	1020.61	01.68				
3.	RETAIL COMM.	1595.98	02.62	2.	EWS & LIG	4082.46	10.75
TOTAL = 1 TO 3		36207.37	59.59	TOTAL = 1 TO 2		21565.62	56.77
4.	FACILITY	6086.94	10.00	3.	FACILITY	3798.24	10.00
5.	PARTK	3044.47	05.00	4.	PARK	1902.09	05.01
6.	S.W.M	50.00	00.08	5.	S.W.M.	50.00	00.13
7.	MOBILE TOWER	20.19	00.03	6.	MOBILE TOWER	20.16	00.05
8.	PUBLIC UTILITY	11.02	00.02	7.	ROAD	10653.89	28.04
9.	ROAD	15443.22	25.38				
TOTAL = 4 TO 9		24655.84	40.51	TOTAL = 3 TO 7		16424.38	43.23
SCHEME AREA		60863.21	100.00	SCHEME AREA		37990.00	100.00
1.	25 % KHATEDAR	134.20	25.00		LAND LOSS AREA	426.70 SQ.MT.	
2.	JDA COMMERCIAL	402.59	75.00		NOT A POSSESSON	183.30 SQ.MT.	
	APPLIED AREA	536.79	100.00				
	TOTAL AREA	61400.00 SQ.MT. (6.14 HECT.)			TOTAL AREA	38600.00 SQ.MT. (3.86 HECT.)	

योजना का कुल क्षेत्रफल पार्ट–ए + पार्ट–बी

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	51073.94	51.67
2.	EWS & LIG	5103.07	05.16
3.	RETAIL	1595.98	01.61
TOTAL = 1 TO 3		57772.99	58.44
4.	FACILITY	9885.18	10.00
5.	PARK	4946.56	05.00
6.	SWM	100.00	00.10
7.	MOBILE TOWER	40.35	00.04
8.	PUBLIC UTILITY	11.02	[illegible]
9.	ROAD	26145.48	26.41
TOTAL = 4 TO 9		41080.22	41.56
SCHEME AREA		98853.21	100.00
1.	25 % KHATEDAR	134.20	25.00
2.	JDA COMMERCIAL	402.59	75.00

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

	TOTAL AREA	536.79	100.00
	NET SCHEME AREA	99390.00 SQ.MT.	
	LAND LOSS AREA	426.70 SQ.MT.	
	NOT A POSSESSION	183.30 SQ.MT.	
	TOTAL SCHEME AREA	100000.00 SQ.MT. (10.00 HECT.)	

प्रस्तावित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार है:–

क.सं.	भूखण्ड उपयोग	कुल भूखण्ड संख्या
1	आवासीय भूखण्ड	464 (जविप्रा को हेण्ड ओवर–टैक आवेर के अन्तर्गत प्रस्तावित कुल 05 भूखण्ड)
2	ई.डब्ल्यू.एस भूखण्ड	47
3	एल.आई.जी भूखण्ड	47
4	रिटेल शॉप	60
5	खातेदार कॉमर्शियल भूखण्ड	01 (सी–5)
6	जेडीए कॉमर्शियल भूखण्ड	06 (सी–1 से सी–4 एवं सी–6, सी–7)

जोन का प्रस्ताव :–

1. राजस्व रिकॉर्ड में जविप्रा स्वामित्व के गै.मु.रास्ता खसरा नम्बर 1855, 1877, 2583, 2494 को मौके पर निर्मित अनुसार योजना मानचित्र में 18 मीटर सडक प्रस्तावित किया गया है। राजरव रास्ता खसरा नम्बर 1855, 1877, 2583 पर मौके पर सड़क निर्मित एवं संचालित है एवं उक्त राजस्व रास्ता ख.नं. 2494 पर जविप्रा की हरित विहार योजना के भूखण्ड अनुमोदित एवं सृजित है तथा मौके पर सड़क जविप्रा स्वामित्व की भूमि ख.नं. 1950 पर निर्मित है। जिससे राजस्व रास्ते के अलाईनमेन्ट परिवर्तन होने से आवेदित भूमि एवं अन्य खातेदारी भूमियों पर राजस्व सड़क मौके पर निर्मित एवं संचालित है। उक्त राजस्व सड़क को आवेदित भूमि पार्ट–बी के पास से जविप्रा की हरित विहार योजना में पूर्व से 18 मीटर सड़क अनुमोदित किया हुआ है। अतः उक्त सम्पूर्ण राजस्व रास्ते का मौक पर निर्मित सड़क अनुसार मार्गाधिकार नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 की पालना में 18 मीटर रखे जाने के संबंध में निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन विनिमय 2020 के अनुसार 30 मीटर सड़क पर 6 मीटर अग्र सैटबैक रखा जाने का प्रावधान है। बिन्दु सं. 1 के अनुसार हैण्ड ओवर एवं टेक ओवर वाली भूमि के संबंध में जविप्रा स्वामित्व की भूमि पर स्वतंत्र भूखण्ड सृजित किये जाने पर 30 मीटर सड़क पर 6 मीटर का अग्र सैटबैक लगाने के पश्चात भूखण्ड को निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नहीं हो सकेगा जिसके कारण उक्त भूमि का उपयोग भूमि के हैण्ड ओवर एवं टेक ओवर के माध्यम से उक्त आवेदित योजना में ही समानुपात भूमि के भूखण्ड आवेदक के प्रस्तावानुसार आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है तथा उक्त सड़क पर ही 75 प्रतिशत सेक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड जविप्रा के नाम आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है जिसके संबंध में बीपीसी एलपी में विचार किया जाकर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। जिसको अधिसूचना दिनांक 14.03.2023 के द्वारा 10–20 हैक्ट. तक इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए 24 मीटर व अधिक सड़क व 20 हैक्ट. से अधिक तक इन्टीग्रेटिड टाउनशिप के लिए 30 मीटर व अधिक सड़क का प्रावधान किया गया है। (पृ.सं. 341 / सी)
4. प्रकरण में आवेदित भूमि दो भागों में प्रस्तावित की गयी है। जिनका कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. है तथा आवेदित भागों के मध्यम की दुरी 498.70 मीटर है। जिसमें से आवेदित भूमि पार्ट–ए एवं पार्ट–बी को जविप्रा की योजना हरित विहार में अनुमोदित रोड़ नेटर्वक की 30 मीटर सड़क से होते हुए 18 मीटर–18 मीटर की दो सड़कों से पहुॅच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। आवेदित भाग को इसके अतिरिक्त कोई भी अन्य सड़क मौके एवं जोनल प्लान में उपलब्ध नहीं है। आवेदित भूमि जविप्रा की योजना हरित विहार के लगते हुए स्थित है जिसके मध्य अन्य भूमिया स्थित नहीं है।
5. अनुमोदित योजना हरित विहार के पूर्व दिशा में 30 मीटर सड़क अनुमोदित की गई है। उक्त 30 मीटर सड़क हरित विहार एवं आवेदित भूमि के मध्य जविप्रा स्वामित्व की हरित विहार योजना की भू–पट्टी आ रही है। आवेदक द्वारा उक्त जविप्रा स्वामित्व की भूमि में भी प्लानिंग की जाकर आवेदित भूमि में शामिल करते हुए समतुल्यता / समगुल्यता के आधार पर उक्त भूमि के समानूपात में आवेदित भूमि में से देने बाबत् निवेदन किया है तथा 30 मीटर सड़क (15 मीटर गहराई) पर सेक्टर कॉमर्शियल के [illegible] के अनुपात में [illegible] बदले भूमि के समानुपात में जविप्रा को दिये जाने बाबत् प्रस्तावित किये गये है।

क.	हैण्डओवर–टैंकओवर एवं सेक्टर कॉमर्शियल भूमि के संबंध में विवरण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

सं.	भूमि का विवरण	क्षेत्रफल	प्रस्ताव
1.	खातेदार द्वारा जविप्रा को देय 75 प्रतिशत कॉमर्शियल क्षेत्रफल	402.59 व.मी.	उक्त भूमि के बदले जविप्रा हेतु 30 मीटर सड़क पर सेक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 775.93 व.मी. प्रस्तावित किया गया है।
	जविप्रा स्वामित्व की कॉमर्शियल भू–पट्टी क्षेत्रफल	373.34 व.मी.	
3.	विकासकर्ता द्वारा जविप्रा की हरित विहार योजना की 18 मीटर सड़क स्थित भू–पट्टीयों के योजना में सम्मलित क्षेत्र का विवरण	510.37 व.मी.	उक्त भूमि के बदले खातेदार द्वारा 18 मीटर सड़क पर जविप्रा को आवासीय भूखण्ड सं. 194 से 198 प्रत्येक का क्षैत्रफल 102.24 व.मी. कुल क्षेत्रफल 511.20 व.मी. प्रस्तावित किये गये हैं।
4.	खातेदार को देय 25 प्रतिशत कॉमर्शियल क्षेत्रफल	134.20 व.मी.	उक्तके बदले खातेदार को सेक्टर कॉमर्शियल भू. सं. सी–5 क्षेत्रफल 134.20 व.मी. प्रस्तावित किया गया है।

गुणअवगुण, यातायात के सुचारू संचालन हेतु 18 मीटर एवं इससे अधिक मार्गाधिकार उपलब्ध होने एवं नियोजन की दृष्टिकोण से हैण्डओवर–टैकओवर की जाने वाली भूमि के संबंध में उचित निर्णय लिया जना प्रस्तावित है। उक्त बिन्दु के संबंध में बी.पी.सी. एल.पी. स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि के पार्ट बी को 18 मीटर सड़क से मार्गाधिकार उपलब्ध है जो कि उत्तर–पूर्व दिशा लगभग 18 मीटर एवं दक्षिण–पूर्व दिशा में लगभग 15 मीटर आवेदित भूमि से लगती हुई है। उक्त 18 मीटर सड़क की लम्बाई 200 मीटर से अधिक है एवं अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार राजस्व रास्ते को 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है तथा उक्त भूमि के पूर्व दिशा में जविप्रा की हरित विहार योजना में भी उक्त सड़क को (U-2 भू उपयोग) 18 मीटर निर्धारित किया गया है। उक्त भूमि के चारों तरफ कोई भी राजस्व रास्ता उपलब्ध नहीं है केवल मात्र उक्त 18 मीटर सड़क ही उपलब्ध है। प्रकरण में जविप्रा की हरित विहार योजना में अनुमोदित रोड नेटवर्क को ध्यान में रखते हुये एवं प्रस्तावित योजना विकसित होने पर भूखण्डधारियों को योजना तक आवागमन के लिये समुचित मार्गाधिकार उपलब्ध होने से आवेदित भूमि के पार्ट–बी को 30 मीटर सड़क से होते हुए 18 मीटर सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होने से 90ए एवं अनुमोदन अनुमत किये जाने के संबंध में निर्णय बी.पी. सी. एल.पी. के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि के खसरा सं. 1958, 2582, 2600 एवं 2601 की किस्म यथावत रखा जाना प्रस्तावित है।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पार्ट–ए का क्षेत्रफल 6.14 हैक्ट. एवं पार्ट–बी का क्षेत्रफल 3.86 हैक्ट. कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. है तथा विकासकर्ता द्वारा दोनो योजना भागों में पार्क, सुविधा क्षेत्र, एस.डब्ल्यू.एम. एवं मोबाईल टावर प्रस्तावित किया गया है।
9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक प्लानिंग नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021 जयपुर दिनांक 20.02.2023 के अनुसार प्रस्तावित की गयी है।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

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

आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–15 में यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।

मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप के लिए न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं न्यूनतम 24 मीटर पहुॅच सड़क होने की स्थिति में ही अनुज्ञेय किया जा सकता है।

बीपीसी एलपी की 315वीं बैठक दिनांक 11.03.2022 में प्रस्तावित यू–2 क्षेत्र में सुनियोजित विकास के दृष्टिगत निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. ***"मास्टर डवलपमेंट प्लान 2025 के यू–2 व यू–3 उपयोग में आवेदक द्वारा न्यूनतम 10 हैक्टर या इससे अधिक की ही इन्टीग्रेटेड आवासीय योजना प्रस्तावित की जावेगी।***

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

2. आवेदक द्वारा उक्त क्षेत्र में एक अथवा अधिकतम दो भागों में ही प्रस्तावित किया जा सकेगा।
3. पृथक–पृथक भागों प्रस्तावित योजना के मध्य अधिकतम 500 मीटर की दूरी को ही मान्य की जावेगी तथा प्रत्येक भाग को 30 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त के अतिरिक्त प्रत्येक भाग को विद्यमान सडक से पहुँच उपलब्ध होना अनिवार्य होगा।
4. यदि योजना दो भाग में प्रस्तावित की जाती है तो प्रत्येक भाग का क्षेत्रफल 2 हैक्ट से अधिक होना अनिवार्य है एवं दोनों भागों के मध्य कोई राष्ट्रीय राजमार्ग/राजमार्ग/एक्सप्रेसवे/प्राकृतिक संरचना – नदी, नाला, तालाब, पहाड आदि नही होना चाहिए। प्रत्येक भाग में प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के अंतर्गत प्रस्तावित योजना के कुल क्षेत्रफल हेतु लागू प्रावधान अनिवार्य होगे।

उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार
जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट़ है एवं दो भागों में प्रस्तावित की गई है। अतः बिन्दु सं. 01 की पूर्ति हो रही है।
प्रश्नगत योजना दो भागों में प्रस्तावित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार दोनों योजना के पार्ट–ए व पार्ट–बी के मध्य दूरी जीईओं कोर्डिनेट अनुसार 498.70 वर्गमीटर है। उल्लेखनीय है कि विद्यमान रास्ते से दोनों के मध्य की दूरी 500 मीटर से अधिक है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार यू–2 क्षेत्र में न्यूनतम पहुँच मार्ग 24 मीटर करने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत योजना के दोनों भागों को विद्यमान 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। किन्तु पार्ट–ए को ही 30 मीटर पहुँच उपलब्ध है। पार्ट–बी को नियमानुसार न्यूनतम 24 मीटर पहुच उपलब्ध नही हो रही है। अतः पहुँच मार्ग के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए की कार्यवाही की अनुमति हेतु प्राप्त हुआ है। अतः प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए की कार्यवाही की अनुमति प्राप्त करने हेतु समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना–2025 के यू–2 क्षेत्र में स्थित है। समिति द्वारा उक्त क्षेत्र हेतु पूर्व बीपीसी एलपी बैठक दिनांक 11.03.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय का भी अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूमि जोन रिपोर्ट अनुसार दो भागों में प्रस्तावित है। दोनों भागों का क्षेत्रफल 2 हैक्ट़ से अधिक है। उक्त के अतिरिक्त दोनों भूमि के मध्य एरियल दूरी 500 मीटर से कम है। दोनों भागों को पूर्व जविप्रा द्वारा अनुमोदित हरित विहार योजना की विद्यमान 18 मीटर सडक पहुँच उपलब्ध हो रही है। उक्त के अतिरिक्त योजना के एक भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। योजना के दूसरे भाग को जोनल विकास योजना की किसी भी 24 मीटर व इससे अधिक सडक से पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत दोनों भागों की भूमि के मध्य अनुमोदित योजना स्थित होने के क्रम में भविष्य में उक्त क्षेत्र में 24 मीटर व इससे अधिक मार्गाधिकार की सडक प्रस्तावित नही की जा सकती है एवं ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के दूसरे भाग पर 24 मीटर सडक प्राप्त करना संभव नही है।

पूर्व बीपीसी एलपी बैठक दिनांक 11.03.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय एवं वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रस्तुत भूमि की भौतिक स्थिति पर समिति विचार विमर्श उपरान्त आवेदित भूमि अनुमोदित योजना की निरन्तरता में होने के कारण आवेदक को पहुँच मार्ग अनुमत करते हुए धारा 90ए की कार्यवाही करने हेतु सहमति प्रदान की गई।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–20 (377 / 10.12.2024)

विषयः–श्री वृदावन लाल शर्मा पुत्र श्री बृज किशोर शर्मा एवं श्रीमती राजेश पत्नि वृदावन लाल शर्मा जरिये मु.आम. श्री वृदावन लाल शर्मा द्वारा ग्राम–मथुरावाला, तहसील–सांगानेर के ख.नं. 455 / 244 कुल किता 01 कुल रकबा 0.21 हैक्ट. पर भूमि का **आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।**			**जोन–14**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृ.सं**
1.	आवेदक का नाम	श्री वृदावन लाल शर्मा पुत्र श्री बृज किशोर शर्मा एवं श्रीमती राजेश पत्नि वृदावन लाल शर्मा जरिये मु.आम. श्री वृदावन लाल शर्मा।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	राजस्व जमाबंदी अनुसार ग्राम–मथुरावाला, तहसील–सांगानेर के ख.नं. 455 / 244 कुल किता 01 कुल रकबा 0.21 हैक्ट.।	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	खसरा नं. / क्षेत्रफल है. / किस्म 455 / 244 / 0.21 / बारानी–1 कुल किता–01 कुल रकबा 0.21 हैक्टेयर	–
	90ए के पश्चात्	455 / 244 / 0.21 / आवासीय प्रयोजनार्थ कुल किता–01 कुल रकबा 0.21 हैक्टेयर	–
8.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम–मथुरावाला, तहसील–सांगानेर के ख.नं. 455 / 244 कुल किता 01 कुल रकबा 0.21 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश LU2012/JDA/2023-24/102637 दिनांक 26.07.2023 एवं संशोधित आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/102637/D-1928 दिनांक 02.08.2023 को आवेदक श्री वृदावन लाल शर्मा पुत्र श्री बृज किशोर शर्मा एवं श्रीमती राजेश पत्नि वृदावन लाल शर्मा जरिये मु.आम. श्री वृदावन लाल शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।	–
9.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ।	–
10.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ।	–
11.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
12.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा ले–आउट प्लान	–
13.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	–	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
14.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
15.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 [illegible] आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

16.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
17.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
18.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
19.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
20.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नही है।	–
21.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
22.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
23.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की 12 मीटर व 9 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
24.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
25.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
26.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
27.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
28.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
29.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
30.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (43/सी)**		–

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR.)
1.	PLOT AREA	1793.82
2.	12.00 MTR ROAD AREA	306.18
	TOTAL AREA	2100.00

31.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

		प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पीटी सर्वे को ले–आउट मानचित्र के रूप में प्रस्तुत किया गया है।	
32.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
33.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
34.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच. टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
35.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
36.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u>** ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (59 / एन) पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को खसरा सीमा के अनुसार प्रस्तुत नही किया गया है, मौके पर उपलब्ध खसरें की उक्त भूमि के अनुसार प्रस्तुत किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना मथुरावाला ब्लॉक ए के मध्य में स्थित है तथा आवेदित भूमि के दोनो ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की भूखण्ड सृजित एवं अनुमोदित है परन्तु पृ.सं. 43 / सी पर खसरा सुपर इम्पोज अनुसार आवेदित भूमि के साउथ साईड में निजी खातेदारी के भूखण्ड सृजित एवं अनुमोदित है तथा नार्थ साईड में निजी खातेदार की योजना के भूखण्डों के उपरान्त आवेदित भूमि के मौके पर बाउण्ड्रीवॉल अनुसार भूमि रिक्त है। प्रकरण में आवेदित भूमि का योजना क्षेत्रफल समान है किन्तु खसरा प्लान एवं आवेदित भूमि के शेप में भिन्नता है। पूर्व में अनुमोदित निजी खातेदार की योजना मथुरावाला बाबत् श्री अशोक अग्रवाल द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (संलग्न पृ.सं. 73–74 / सी) जिसमें उल्लेख किया गया है कि "मौके पर योजना मथुरावाला–ए के अनुमोदित भूखण्ड क्षेत्रफल को जो कि संलग्न मानचित्र में अंकित है (पृ.सं. 74 / सी) को छोड़कर इन्हे आवासीय पट्टा जारी किये जाने में मेरी पूर्ण सहमति है तथा मूझे किसी प्रकार की आपत्ति नहीं है।" अतः प्रश्नगत भूमि में कुछ भूमि आवेदक के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार कब्जे से बाहर है एवं कुछ भूमि अन्य खसरें की अतिरिक्त भूमि सम्मिलित है। उपरोक्त अन्य खसरें की अतिरिक्त भूमि को प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. बिन्दु सं. 01 पर सम्मिलित किये जाने की स्थिति में आवेदक से उक्त क्षेत्रफल की भूमि पर राजकीय भूमि मानते हुए नियमानुसार राशि लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत खसरें की भूमि में आवेदक के कब्जे की बाहर की भूमि को छोडते हुए केवल मौके पर उक्त खसरें में उपलब्ध भूमि पर ही पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना मथुरावाला ब्लॉक ए की 40 फीट सडक से पहुँच उपलब्ध हो रही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. बिन्दु सं. 04 से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा एकल आवासीय पट्टा चाहा गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि निजी खातेदारी योजना के मध्य स्थित है एवं उक्त योजना की 9 मीटर सड़क प्रश्नगत भूमि के दोनो ओर प्रस्तावित है, यदि उक्त 9 मीटर सडक को कायम किया जाता है, उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि के दो भाग प्रस्तावित होते है। जोन से प्राप्त तथ्यों के क्रम में अनुमोदित मानचित्र अनुसार प्रस्तावित 9 मीटर सड़क को रखे जाने अथवा नहीं रखे जाने के संबंध में स्थिति स्पष्ट करने हेतु आवेदक को पत्र दिनांक 18.10.2024 को जारी किया गया। जिसके क्रम में आवेदक द्वारा पत्र प्रस्तुत कर उक्त आवासीय खातेदारी भूमि में सड़क को 30 फिट रखने की [illegible] है [illegible] के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. बिन्दु सं. 06 को मान्य किये जाने की स्थिति में दोनो भागों को एकल [illegible] माना जावेगा। आवेदक द्वारा दोनो भागों को पृथक–पृथक मानते हुए पृथक–पृथक [illegible] नहीं किया जाना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

प्रस्तावित है एवं दोनो भागों का बेचान भी पृथक–पृथक नही किया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर भी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः आवेदक द्वारा 05 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक आस–पास की अनुमोदित योजना में कायम की गई सैटबेक अनुसार 15 फीट एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित धारा 90ए के आदेश दिनांक 02.08.2023 के जारी है। अतः धारा 90ए के आदेश की अवधि एक वर्ष से अधिक के होने के क्रम में प्रकरण में सार्वजनिक विज्ञप्ति एवं नियमानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को खसरा सीमा के अनुसार प्रस्तुत नही किया गया है, मौके पर आवेदक के कब्जे में उपलब्ध भूमि के अनुसार प्रस्तुत किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना मथुरावाला ब्लॉक ए के मध्य में स्थित है तथा आवेदित भूमि के दोनो ओर उक्त अनुमोदित योजना के भूखण्ड सृजित एवं अनुमोदित है। प्रकरण में आवेदित भूमि का योजना क्षेत्रफल समान है किन्तु खसरा प्लान एवं आवेदित भूमि के शेप में भिन्नता है। उक्त के अतिरिक्त जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को पूर्व अनुमोदित योजना मथुरावाला ब्लॉक ए की 40 फीट सडक से पहुॅच उपलब्ध हो रही है एवं उक्त सडक मौके पर निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04, 05, 08, 09 व 10 को मान्य करते हुये केवल खसरें सीमा के अंदर आवेदक के कब्जे की भूमि का ही निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय एकल पट्टे का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में केवल खसरें सीमा में स्थित भूमि जिस पर वर्तमान में आवेदक का कब्जा है, का ही मानचित्र अनुमोदन तथा लीजडीड जारी की जावें।**
2. **धारा 90ए के आदेश की अवधि एक वर्ष से अधिक के होने के क्रम में प्रकरण में सार्वजनिक विज्ञप्ति एवं नियमानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि के खसरे का अल्प भाग पूर्व अनुमोदित योजना की 40 फीट सडक से प्रभावित है। उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के मध्य से प्रस्तावित पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक के संबंध में आवेदक द्वारा दी गई सहमति के अनुसार प्रश्नगत भूमि को दो भाग में प्रस्तावित की जा सकती है किन्तु दोनो भागों को एकल पट्टे [illegible] जावेगा। आवेदक द्वारा दोनो भागों को पृथक–पृथक मानते हुए पृथक–पृथक कार्यवाही [illegible] की जा सकेगी एवं दोनो भागों का बेचान भी पृथक–पृथक नही किया जावेगा। उक्त की**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें एवं उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावें।

5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक आस–पास की अनुमोदित योजना में कायम की गई सैटबेक अनुसार 15 फीट एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार रखा जाना
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–21 (377/10.12.2024)</u>

विषयः–राम नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव विहार–ए के अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर रोड का मौका स्थिति अनुसार जोनल प्लान में संशोधन करने के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) की कार्यवाही बाबत।	PRN-S-II

प्रकरण के तथ्यः–

1. राम नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव विहार–ए का अनुमोदन जोनल स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 03.02.2015 को किया जा चुका है।
2. आवेदकों द्वारा निवेदन किया गया है कि उक्त योजना मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर रोड मौके पर निर्मित है। परन्तु पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र एवं मौके पर स्थिति सेक्टर रोड में भिन्नता होने के कारण योजना में सृजित भूखण्ड प्रभावित हो रहें है, जबकि मौके की निर्मित सेक्टर रोड के आधार पर सृजित भूखण्ड प्रभावित नही है। अनुमोदित योजना मानचित्र में सहवन से सेक्टर रोड से सृजित भूखण्डों को प्रभावित होना दर्शाया गया है।
3. अनुमोदित योजना मानचित्र में 24 मीटर सेक्टर रोड पर सृजित भूखण्ड प्रभावित हो रहें है। जबकि पी.टी. सर्वे एवं मौका स्थिति अनुसार 24 मीटर सेक्टर रोड से योजना के भूखण्ड प्रभावित नही हो रहे है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार पी.टी. सर्वे एवं मौका स्थिति अनुसार 24 मीटर सेक्टर रोड से योजना के भूखण्ड प्रभावित नही हो रहे है। मौका रिपोर्ट पैरा संख्या 3 व 25/एन पर अवलोकनीय है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पैरा संख्या 29/एन अनुसार जोन स्तरीय समिति की बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार राम नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव विहार–ए के अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर रोड को मौके के अनुसार जोनल प्लान में संशोधन किये जाने बाबत प्रकरण को मास्टर शाखा में भिजवाया गया, जिसके क्रम में मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी पैरा संख्या 33/एन अनुसार प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव व मौका स्थिति अनुसार सडक का अलाईमेंट रखे जाने हेतु बीपीसी एलपी में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>**मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणीः–**</u>

- जोन द्वारा मौका स्थिति, जोनल विकास योजना–10 में सडक के अलाईगेन्ट का परीक्षण किया गया। कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा रिपोर्ट किये जाने के पश्चात जोनल स्तरीय समिति द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है तथा 24 मीटर सडक के संबंध में मौके पर अनुमोदित स्कीम के अनुसार मौके पर 24 मीटर सडक निर्मित होने के कारण उक्त सडक को जोनल विकास योजना 10 रोड अलाईन्मेट के अनुसार नही रखा जाकर मौका स्थिति अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया है। अतः प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव व मौका स्थिति अनुसार सडक का अलाईमेन्ट रखे जाने हेतु बीपीसी एलपी में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

प्रकरण में बीपीसी–एलपी द्वारा परीक्षण उपरान्त शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

- बीपीसी एलपी की 309वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 के एजेण्डा संख्या 15 के बिन्दु संख्या 06 में इस प्रकार के प्रकरणों में जोन द्वारा प्रश्नगत सडक पर आस पास के क्षेत्र के पीटी सर्वे तथा किये गये कमिटमेन्ट अंकित किये जावे एवं प्रश्नगत सडक पर व्यापक जनहित को स्पष्ट करते हुए जोन स्तर से प्रस्ताव तैयार कर अभिशंषा सहित बीपीसी–एलपी की बैठक के समक्ष प्रस्तुत किया जावे। प्रकरण में जोन के प्रस्ताव अनुसार राम नगर गृ.नि.स.स. की योजना शिव विहार–ए के अनुमोदित योजना मानचित्र में 24 मीटर सेक्टर रोड पर सृजित भूखण्ड प्रभावित हो रहें है। जबकि कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार पी.टी सर्वे एवं मौका स्थिति अनुसार 24 मीटर सेक्टर रोड से योजना के भूखण्ड प्रभावित नही हो रहें है व मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मौके पर निर्मित सडक ब्लैक टॉप का सेन्टर बिन्दु से उक्त योजना का प्रश्नगत भूखण्ड प्रभावित नही होता है।
- अतः मौके पर 24 मीटर सडक की उपलब्धता सुनश्चित की जाकर प्रश्नगत सडक के अलाईमेन्ट में संशोधन की कार्यवाही निर्धारित प्रकिया अपनाते हुए जोनल विकास योजना में करवाया जान प्रस्तावित है।

बीपीसी–(एलपी) की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन एवं मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त प्रस्ताव का अवलोकन किया गया है। समिति द्वारा यह नोट किया गया है कि जोन द्वारा बीपीसी–एलपी की 309 वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 के एजेण्डा संख्या 15 के बिन्दु संख्या 06 में उल्लेख अनुसार प्रश्नगत सडक पर आस पास के क्षेत्र का पीटी सर्वे किया गया तथा कमिटमेन्ट अंकित किये जाकर प्रश्नगत सडक पर व्यापक जनिहत को स्पष्ट करते हुए प्रस्ताव प्रस्तुत किया, तद्नुसार मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रश्नगत सडक के संबंध में प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार जोनल विकास योजना 10 के मानचित्र में अंकित 24 मीटर चौडी सडक व मौके पर उपलब्ध सडक के अलाईमेन्ट में आंशिक भिन्नता है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात निर्णय लिया गया कि मौके पर 24 मीटर सडक की उपलब्ध सुनिश्चित करते हुए प्रश्नगत सडक के अलाईमेन्ट संशोधन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए कार्यवाही जोन एवं मास्टर प्लान शाखा करवाई जावें।

6. समिति के निर्णयानुसार मौके पर 24 मीटर सडक की उपलब्धता की सुनिश्चित करते हुए सडक अलाईमेन्ट में संशोधन की कार्यवाही करते हुए जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 की उपधारा (3) के तहत सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 11.09.2024 को कराया गया है जिस पर निर्धारित समय सीमा 30 दिवस तक जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

अतः राम नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव विहार–ए के अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर रोड को मौके के अनुसार जोनल प्लान में संशोधन किये जाने बाबत जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) की कार्यवाही बाबत प्रकरण मास्टर प्लान शाखा में भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

बीपीसी एलपी शाखा की टिप्पणीः–

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष धारा 25(1) की कार्यवाही हेतु विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। अनुमोदन की स्थिति में संशोधित अलाईन्मेंट का अंकन जोनल विकास योजना में जोन द्वारा करवाया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को ऑन लाईन माध्यम के द्वारा अवगत करवाया गया कि राम नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव विहार–ए के अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर रोड को मौके के अनुसार जोनल प्लान में संशोधन किये जाने बाबत् बीपीसी–(एलपी) की 341वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 में निर्णय लिया गया है। उक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(3) की कार्यवाही के तहत सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12415340

11.09.2024 को कराया गया है जिस पर निर्धारित समय सीमा 30 दिवस तक जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त एवं मौके पर निर्मित जोनल विकास योजना की सडक व कमिटमेंट के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) की कार्यवाही बाबत प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण करते हुए प्रकरण को मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से अध्यक्ष महोदय, जविप्रा को स्वीकृति हेतु भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

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 08, 09, 11, 12, 13 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.14 19:38:48 IST
Reason: Approved