जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 271 वीं बैठक दिनांक 09.08.2019 को 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. श्रीमति अर्चना सिंह, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री आर. के. विजयवर्गीय, निदेशक नगर आयोजना जविप्रा जयपुर।
3. डा0 श्री गिरिश पाराशर, अतिरिक्त आयुक्त प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री विनय कुमार दलेला, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी) जविप्रा जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे :

1. श्री बीरबल सिंह — उपायुक्त जोन–1, 13, जविप्रा, जयपुर।
2. डा0 प्रिया बलराम शर्मा — उपायुक्त जोन–पीरआरएन 2, 3, 6, जयपुर।
3. श्री बलवंत सिंह लिग्री — उपायुक्त जोन–पीरआरएन, 5, 8, जयपुर।
4. श्री सुभाष महरिया — उपायुक्त जोन–4, 11, 12, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री गोपाल लाल सैनी — वरिष्ट नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जयपुर।
6. श्री मुरलीधर चेजारा — उप नगर नियोजक, जोन–13, बीपीसी (एलपी), जयपुर।
7. श्री नरेन्द्र जैन — तहसीलदार जोन–9, जविप्रा, जयपुर।
8. स0न0नि0 / अरबन प्लानर / जोन–6,7,9,11,12,बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
   वास्तुविद

<u>एजेण्डा संख्या:–1 (271 / 09.08.2019)</u>

विषय:– बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 270 दिनांक 25.07.2019 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि हेतु एवं गत बैठकों में लिये गये निर्णयो की अनुपालना रिपोर्ट बाबत चर्चा।

कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

<u>एजेण्डा संख्या:–2–जोन–3 (271 / 09.08.2019)</u>

विषय:–बाबूलाल खण्डेलवाल ग्राम चकसुदर्शनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 244मिन. रकबा 378 वर्ग गज 246 रकबा 0.03 बिस्वा (453.75 वर्ग गज) कुल रकबा 831 वर्ग गज एवं खसरा नं. 245 रकबा 0.02 बिस्वा (302 वर्ग गज) कुल रकबा 1134.25 वर्ग मीटर भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन के सबंध में।

<u>प्रकरण के तथ्य:–</u>

1. राजस्व ग्राम चकसुदर्शनपुरा पटवार हल्का रामपुरारूपा तह0 व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 244मि. रकबा 378 वर्गगज व खसरा नम्बर 246 रकबा 0.03 बिस्वा (453.75 वर्गगज) कुल रकबा 831.75 वर्गगज, खसरा

न0 245 रकबा 0.02 बिस्वा (302.50 वर्गगज) कुल रकबा 1134.25 वर्ग गज भूमि पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन चाहा गया है।

2. प्रकरण में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क का आदेश सं0 588 दिनांक 20.04.2018 को जारी किया गया, जो पृष्ठ सं0 153/सी से 155/सी पर अवलोकनीय है।

3(i). खसरा नम्बर 244 रकबा 1.08 बिस्वा में से खसरा नम्बर 244मि. रकबा 378/4235 वर्ग गज भूमि का नामान्तकरण सं0 39 दिनांक 24.05.18 को न्यायालय आदेश से सम्पूर्ण खसरा जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम स्वीकार हुआ।

(ii). खसरा नम्बर 245 रकबा 0.02 (302.50 वर्ग गज) किस्म गैर मुमकीन चाह बाबू लाल पुत्र माली राम 1/2 के बजाय योगेश खण्डेलवाल पुत्र बाबू लाल मृदुला खण्डेलवाल धर्मपत्नी स्व0 अरूण खण्डेलवाल जाति महाजन हि. 1/2 स्वीकार हुआ। उक्त खसरा नम्बर 245 रकबा 0.02 (302.50 वर्ग गज) किस्म गैर मुमकीन चाह के संवंध में तत्कालीन उपायुक्त महोदय के पत्र क्रमांकःजविप्रा/ उपा. 3/लालकोठी/2018/डी–1149 दिनांक 08.08.2018 (पृष्ठ सं0 158/सी) पर संलग्न के कम में प्रार्थी द्वारा पंजीकृत समर्पणनामा के द्वारा समर्पित करते हुए नामान्तकरण संख्या 41 दिनांक 09.01.2019 को पंजीकृत समर्पणनामा से सम्पूर्ण खसरा नम्बर 245 रकबा 0.02 (302.50 वर्ग गज) जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम स्वीकार हुआ।

(iii) खसरा नम्बर 246 रकबा 0.03 (453.75 वर्गगज) किस्म गैर मुमकीन आबादी का नामान्तकरण सं0 39 दिनांक 24.05.2018 को न्यायालय आदेश से जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम स्वीकार हुआ।

उक्त समस्त खसरा नम्बरान् की राजस्व जमाबन्दी छायाप्रति पृष्ठ सं0 173/सी से 174/सी पर संलग्न है।

4. मास्टर प्लान 2011 में उक्त भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना 2025 मे उक्त भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है, जिसमें व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय है। पृष्ठ सं0 18/सी से 23/सी पर अवलोकनीय है।

5. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट एवं अमीन द्वारा किए गये खसरा सुपरईम्पोज मानचित्र 96/सी के अनुसार आवेदित भूमि का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

क.स.	भूमि का विवरण	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	खसरा नं0 244मि. (राजस्व जमाबन्दी के अनुसार)	316.05
2	खसरा नं0 245 (राजस्व जमाबन्दी के अनुसार)	252.93
3	खसरा नं0 246 (राजस्व जमाबन्दी के अनुसार)	379.39
	कुल (राजस्व जमाबन्दी के अनुसार)	948.37
4	खसरा सीमा के बाहर की भूमि जो प्रार्थी के कब्जे में हैं। (राजकीय भूमि मानते हुए नियमानुसार राशि ली जानी है)	42.17
	कुल उपलब्ध भूमि	990.54
5	टोंक रोड (36 मी. चौडाई) निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि	(–) 41.14
	व्यावसायिक एकल पट्टे जारी करने योग्य भूमि	**949.40**

6 अनुसार व्यावसायिक एकल पट्टा प्रयोजनार्थ भूखण्ड का क्षेत्रफल 949.40 व.मी. है जो 2.00 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदकगण से जविप्रा सुविधा क्षेत्र के पेटे 5 प्रतिशत के समतुल्य राशि ली जानी प्रस्तावित है।

7. मुख्य टोंक रोड (36 मीटर) से प्रभावित 41.14 व.मी. भूमि का समर्पणनामा पत्रावली पृष्ठ 181–183/सी पर संलग्न है तथा प्रार्थी द्वारा निःशुल्क समर्पित की गई भूमि के पेटे फ्रन्ट सैटबैक में रिलेक्सेशन एवं उंचाई से संबंधित बी.ए.आर. का लाभ दिया जाना प्रस्तावित है तथा समर्पित भूमि का जोन के अधिशासी अभियंता द्वारा पट्टा जारी करने से पूर्व कब्जा लिया जाना प्रस्तावित है।

8. खसरा सुपरईम्पोज अनुसार खसरा सीमा से बाहर की कब्जाशुदा भूमि 42.17 व.मी. का नियमानुसार राजकीय भूमि मानते हुए नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत भूमि में हिस्सेदार 1. श्री गंगाशरण 2. गोविन्द शरण 3. श्री कैलाश चन्द खण्डेलवाल वारिसान स्व0 श्री गोपाल लाल खण्डेलवाल एवं 4. श्रीमती राजकुमारी 5. श्रीमती मृदुला 6. श्री योगेश खण्डेलवाल वारिसान स्व0 श्री बाबू लाल खण्डेलवाल द्वारा प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र (पृष्ठ सं0 188/सी) पर पेश कर भूमि का व्यावसायिक उपयोग का उल्लेख करते हुए प्रश्नगत भूमि का व्यावसायिक पट्टा चाहा गया है।

10. पत्रावली ग्राम चक सुदर्शपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 244मि. व 246 में से रोड से प्रभावित भूमि को छोडते हुए एवं खसरा नम्बर 245 गै.मु. चाह की भूमि को पट्टा में शामिल करने के निर्णय उपरान्त कुल **949.40** व.मी. भूमि का व्यावसायिक एकल पट्टे के अनुमोदन हेतु प्रकरण बीपीसी (एलपी) के विचारार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।

11. यह कि बीपीसी (एलपी) की 268वीं बैठक दिनांक 13.06.19 के कम में श्रीमान् उपायुक्त महोदय द्वारा प्रकरण का परीक्षण एवं मौका वस्तु स्थिति का निरीक्षण करने पर खसरा नं0 245 क्षेत्रफल 0.02 किस्म गैर मुमकीन चाह के पूर्व में तत्कालीन उपायुक्त जोन–3 द्वारा जारी पत्र के कम में प्रार्थी द्वारा पंजीकृत समर्पणनामा प्रस्तुत कर उक्त खसरे को जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम नामान्तकरण स्वीकार करवा चुका है, जिसके कम में खसरा वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम दर्ज है। अतः उक्त खसरा नम्बर 245 की 90क की कार्यवाही किया जाना संभव नहीं है।

लेकिन नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांकः प.3(28) नविवि/3/961 दिनांक 22 दिसम्बर, 1999 के बिन्दु संख्या 6 :– नियमन/आवंटन की कार्यवाही के संबंध में ध्यान रखने योग्य बिन्दु के सब–बिन्दु सं0 (ब) में स्पष्ट अंकन है कि "ऐसी खातेदारी की भूमि, जिसमें किसी खसरा नम्बर का क्षेत्रफल अहाता कुंआ, नाला, गैर मुमकीन आबादी, अहाता बाग गैर मुमकीन आबादी या गैर मुमकीन रास्ता दर्ज है, तो ऐसे मामलों में खातेदारी अधिकारी का पर्यावसन करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90(बी) के अन्तर्गत कार्यवाही की जावेगी, परन्तु नियमन के लिए केवल गैर मुमकीन आबादी क्षेत्रफल के लिए ही निर्धारित नियमन शुल्क देय नहीं होगा। शेष समस्त क्षेत्रफल के लिए निर्धारित नियमन शुल्क देय होगा" जो कि पृष्ठ सं0 194/सी से 196/सी पर संलग्न है।

अर्थात् उक्त बिन्दु पर विचार करने के पश्चात् प्रार्थी से खसरा नं0 245 रकबा 0.02 (252.93 वर्ग मीटर) भूमि की निर्धारित नियमन राशि ली जानी प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। धारा 90–क आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है तथा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ ले–आउट अनुमोदन चाहा गया है। अतः 90–क के आदेश में संशोधन करने के उपरांत प्रस्तुत ले–आउट में गैरमुमकिन चाह की भूमि में जल स्त्रोत (कुआ) को रेनवाटर हार्वेस्टिंग/सैटबैक के रूप में खुला छोडने की शर्त पर ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। खसरा सीमांकन के बाहर स्थित भूमि अन्य किसी व्यक्ति के स्वामित्व की नहीं होने की स्थिति में नियमानुसार जोन प्रस्ताव अनुसार कार्यवाही की जावे। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के एवज में नियमानुसार शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा कराने होगें।

एजेण्डा संख्या:–3–जोन– 6(271/09.08.2019)

विषय:– श्री छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना नारायण नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या 88 के नियमन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्य:–

1. श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. द्वारा भूखण्ड संख्या 88 क्षेत्रफल 213.8 व.ग. का आवंटन पत्र श्रीमती किरण कवंर पत्नी श्री गिरवर सिंह के पक्ष में जारी किया गया है।
2. प्रश्नगत भूखण्ड जोनल विकास योजना की 12 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। (स्पष्टीकरण पृ.स. 44/सी पर सलग्न है)
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी 213.8 व.ग. पर काबिज है।
4. अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 88 के स्थान पर जोनल विकास योजना की 12 मीटर चौडी सडक स्थित है जो कि योजना के भूखण्ड संख्या 91, 92 के सामने वाली 40 फीट सडक को जोडती है (स्पष्टीकरण पृ.स. 43/सी पर सलग्न है)
5. योजना नारायण नगर विस्तार का नियमन शिविर दिनांक 10.11.2002 को आयोजित किया गया था एवं आवेदक द्वारा जेवीवीएनएल द्वारा जारी पत्र अनुसार (पृ.स. 42/सी पर सलग्न) विधुत कनेक्शन दिनांक 08.02.1999 का लिया हुआ है, जो कैम्प दिनांक से पूर्व का है, जिससे यह सिद्ध होता है कि प्रार्थी उक्त भूखण्ड पर दिनांक 08.02.1999 से काबिज है।
6. समस्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण को पूर्व में बीपीसी (एल.पी.) की 264 वी बैठक दिनांक 27.03.2019 में रखा गया था, जिसके उपरान्त यह निर्णय लिया गया था कि जोन उपायुक्त द्वारा मौका निरीक्षण कर अभिशंषा के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे, जिसकी अनुपालना में प्रकरण दिनांक 13.07.2019 को उपायुक्त महोदय द्वारा मौका निरीक्षण किया गया एवं वस्तु स्थिति पैरा 86/एन. पर की गई कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार ही है।

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या:–4–जोन–7(271/09.08.2019)

विषय:–ग्राम निवारू तहसील जयपुर के खसरा नं. 401/1, एवं 402 किता 2 रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्य:–

1. खातेदार श्री प्रकाश चन्द विजय पुत्र स्व. श्री रामगोपाल विजय एवं श्रीमती उषा विजय पत्नी श्री प्रकाश चन्द विजय निवासी के–12ए, इनकम टैक्स कालोनी, टोंक रोड, दुर्गापुरा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र पृष्ठ 38/सी पर संलग्न है।

2. प्रस्तावित भूमि ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु जरिये प्रकरण संख्या 60 दिनांक 23.08.2018 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ 29–30/सी पर संलग्न है।
3. उक्त भूमि का नामान्तरण पर जविप्रा, जयपुर के नाम अंकन स्वीकार किया गया (पृ.सं. ..../सी)।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 (........./सी) के अनुसार आवासीय एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू–उपयोग U-1 क्षेत्र में आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय गतिविधियॉ अनुज्ञेय है (मानचित्र ....../सी)
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर .... के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि ...... मीटर व .... मीटर चौडी सेक्टर रोड पर स्थित है (मानचित्र पृष्ठ ..../सी)।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ संख्या ..../सी पर संलग्न है।
7. प्रस्तावित भूमि जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार किसी अवाप्ति व कोर्ट केस से प्रभावित नहीं है।
8. प्रस्तावित भूमि को मौके पर .... मीटर चौडी सडक से पंहुच मार्ग प्राप्त है। आवासीय प्रयोजनार्थ (एकल पट्टा) क्षेत्र की स्थिति को दर्शाते हुये पी.टी. सर्वे मानचित्र पृष्ठ सं. ..../सी पर संलग्न है।
9. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 18.07.2012 के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी 2010 के बिन्दु सं. 5.03 के प्रावधान अनुसार 2 हैक्ट. या उससे कम क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र के समतुल्य आवासीय आरक्षित दर पर संबंधित निकाय द्वारा विकासकर्ता से राशि जमा करायी जायेगी।
10. प्रस्तावित स्थल मानचित्र की पैरा 28/एन अनुसार की गई क्षेत्रफल गणना अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण (38/सी) निम्नानुसार है:–

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
कुल आवेदित भूमि का मौके के अनुसार क्षेत्रफल	18848.50
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	46.64
शेष अनुमोदन योग्य आवासीय प्रयोजनार्थ (एकल पट्टा) का क्षेत्रफल	18801.86
भूखण्ड संख्या 66 का क्षेत्रफल	148.64

11. प्रस्तावित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है।

प्रकरण को जोन स्तरीय समिति की में रखा गया, जिसमें राजस्व ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 एवं 402 कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन की स्वीकृति हेतु प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया। अतः एजेण्डा नोट तैयार कर प्रकरण अवलोकनार्थ एवं समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एकल आवासीय भूखण्ड का ले–आउट अनुमोदन का निर्णय लिया गया। वर्तमान में केवल 9.00 मीटर चौडा पहूंच मार्ग उपलब्ध होने के कारण स्वतंत्र आवास की अनुमति दी जावे। भविष्य में 30.00 मीटर जोनल प्लान/सेक्टर सडक के निर्माण के पश्चात् जोनल/सैक्टर सडक के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जावे। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्याः–5–जोन–7 (271/09.08.2019)

विषयः– ग्राम कनकपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 231/6 रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा एवं 233/5 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा कुल किता 2 रकबा 7 बीघा भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–बी के तहत आवासीय योजना रिद्धिमा रेजीडेन्सी के अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. खातेदार रामेश्वरम एन्टरप्राईजेज, पार्टनर हरीश कुमार पुत्र श्री अमीलाल निवासी मकान नं. 4/33, मालवीय नगर, जयपुर द्वारा ग्राम कनकपुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 231/6 रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा एवं 233/5 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा में से 19203.00 वर्ग गज भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना – 2015 प्रोविजन 3 बी के तहत आवासीय योजना' ''रिद्धिमा रेजीडेन्सी'' के अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तावित भूमि ग्राम कनकपुरा, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 231/6 रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा एवं 233/5 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही मुख्यमंत्री जन आवास योजना – 2015 प्रोविजन 3 बी के तहत जरिये प्रकरण संख्या 64 दिनांक 15.10.2018 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ 39–40/सी पर संलग्न है।
3. उक्त भूमि का नामान्तरण जविप्रा के पक्ष में दिनांक 05.11.2018 को खुलवाया जा चुका है। (पृ.सं. 42/सी)।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 (33/सी) के अनुसार आवासीय एवं मास्टर विकास योजना 2025 (32/सी)के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना – 2015 प्रोविजन 3 बी के तहत आवासीय प्रयोजन अनुज्ञेय है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर 56ए के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि 18.0 मीटर चौडी सेक्टर रोड पर स्थित है (मानचित्र पृष्ठ 35ए/सी)।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ संख्या 34/सी पर संलग्न है।
7. प्रस्तावित भूमि जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार किसी अवाप्ति व कोर्ट केस से प्रभावित नहीं है, जिसकी रिपोर्ट एन/11 पर अवलोकनीय है।
8. प्रस्तावित भूमि को मौके पर 9.0 मीटर चौडी सडक से पंहुच मार्ग प्राप्त है। प्रस्तावित योजना क्षेत्र को दर्शाते हुये योजना मानचित्र पृष्ठ सं. 50/सी पर संलग्न है।
9. नगरीय विकास विभाग, राज. सरकार के पत्र क्रमांकः प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–1 जयपुर दिनांक 26.02. 2013 के अनुसार सैक्टर रोड का क्षेत्र 10 प्रतिशत से अधिक है। इसलिये सुविधा क्षेत्र 5 प्रतिशत के स्थान पर 3 प्रतिशत रखा गया था परन्तु बी.पी.सी.(एल.पी.) की 268 वीं बैठक दिनांक 13.06.2019 के एजेण्डा संख्या 6 में लिये गये निर्णयानुसार ''समिति द्वारा जोन प्रस्तावों एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरान्त समिति द्वारा प्रोविजन 3 बी के अनुसार प्रस्तावित योजना में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र ब्लाक की रिप्लानिंग के साथ एवं भूखण्ड संख्या ई–1 से ई–6 व ई–7 से ई–21 के मध्य स्थित 9.00 मी. चौड़ी सड़क को पूर्व दिशा में बढाया जाकर उत्तर दक्षिण 30'–0'' चौड़ी सड़क से मिलाते हुए योजना मानचित्र का अनुमोदन

किये जाने का निर्णय लिया गया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र का तकनीकी परीक्षण निदेशक–आयोजना से करवाने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही की जावे। साथ ही प्रस्तावित योजना में 50 वर्गमीटर क्षेत्र ठोस कचरा प्रबंधन हेतु रखा जावे।''

10. उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा योजना का संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसकी प्रति सी/58 पर संलग्न है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित योजना मानचित्र के अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार है:–

क.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग गज	प्रतिशत
1	आवासीय भूखण्ड (25 प्रतिशत विकासकर्ता हेतु)	2158.96	11.24
2	एल.आई.जी भूखण्ड	6542.05	34.07
3	ई.डब्लू.एस भूखण्ड	981.71	5.11
4	रिटेल कमर्शियल	155.54	0.81
5	रिटेल कमर्शियल पार्किंग	375.08	1.96
	योग (1 से 5)	10213.34	53.19
6	पार्क	962.88	5.01
7	फैसिलिटी	962.88	5.01
8	सैक्टर रोड 60 फीट चौड़ी	4155.63	21.64
9	योजना की आन्तरिक सड़क	2908.27	15.15
	कुल योग	19203.00	100.00

11. प्रस्तावित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है।

अतः राजस्व ग्राम कनकपुरा तह. व जिला जयपुर के खसरा नं. 231/6 रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा एवं 233/5 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा में से 19203.00 वर्ग गज भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना– 2015 प्रोविजन 3 बी के तहत आवासीय योजना ''रिद्धिमा रेजीडेन्सी'' के अनुमोदन की स्वीकृति हेतु प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत जोन प्रस्तावानुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3–बी के अंतर्गत ले–आउट अनुमोदन का निर्णय लिया गया। नियमानुसार देय शुल्क जमा करवाये जावे। योजना में 50.00 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे।

एजेण्डा संख्याः–6–जोन–7 (271/09.08.2019)

विषयः– आवेदक श्री यज्ञमित्र सिंह देव ग्राम कनकपुरा जयपुर के खसरा नं. 228/2, रकबा 01 बिस्वा, 230/1, रकबा 01 बिस्वा 231/9 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा क्षेत्रफल 4425.00 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय (फ्लेटस) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. खातेदार श्री यज्ञमित्र सिंह देव पुत्र स्व. श्री जी. रामचन्द्र जाति मीणा निवासी ए–1, डी–6/बी, देवी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम कनकपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 228/2, 230/1 व

231/9 कुल किता 3 कुल रकबा 0.4425 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय (फ्लैट्स) के अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2. आवेदित भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ जरिये प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100032 दिनांक 15.07.2019 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ 34/सी पर संलग्न है।
3. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 (12/सी) एवं मास्टर विकास योजना 2025 (10/सी) के अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय(फ्लैट्स) प्रयोजन अनुज्ञेय है।
4. प्रस्तावित भूमि जोनल प्लान 11 बी के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि 24 मीटर चौडी रोड पर स्थित है (मानचित्र पृष्ठ 11/सी)।
5. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ संख्या 8/सी पर संलग्न है।
6. प्रस्तावित भूमि को मौके पर 24 मीटर चौडी सडक से पंहुच मार्ग प्राप्त है। प्रस्तावित भूखण्ड को दर्शाते हुये मानचित्र पृष्ठ सं. 11/सी पर संलग्न है।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण (15/सी) निम्नानुसार हैः-

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
1	आवासीय(फ्लैट्स) भूखण्ड	4107.11
2	जोनल विकास प्लान के अनुसार निः शुल्क समर्पित की जाने वाली 24 मी. सड़क का क्षेत्रफल	317.89
3	योग	4425.00

8. प्रस्तावित भूखण्ड के पैरामीटर्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है।
9. प्रकरण जेड.एल.सी. की बैठक में रखा गया, जिसमें प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) को भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

अतः एजेण्डा नोट तैयार कर प्रकरण अवलोकनार्थ एवं समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।

एजेण्डा संख्याः-7-जोन-9 (271/09.08.2019)

विषयः- ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 129, 130, 131 कुल किता 3 रकबा की 0.49 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना **"हनुमान वाटिका"** अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः-

1. **90ए-** ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 129, 130, 131 कुल किता 3 रकबा 0.49 हैक्टे. भूमि की 90ए प्रकरण संख्या 35/2019 निर्णय दिनांक 09.07.2019 के द्वारा पारित किया गया (पृष्ठ संख्या 21/सी)।

- प्रश्नगत प्रकरण मे 0.49 हैक्टेयर की भूमि की 90ए हुई है जिसमे आवेदक हनुमान सहाय रैगर एवं कैलाश चन्द रैगर द्वारा 0.49 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना **"हनुमान वाटिका"** के मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

2. **मास्टर प्लान 2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 26/सी)।
3. **मास्टर प्लान 2025** :– आवेदित भूमि एम.डी.पी 2025 अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवासीय भू–उपयोग मे आवासीय योजना आवेदन अनुज्ञेय गतिविधि है। (पृष्ठ संख्या 25/सी) ।
4. **जोनल प्लान** :– आवेदित भूमि जोनल प्लान 8 मे स्थित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रमाणित जोनल प्लान मानचित्र की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 24/सी पर संलग्न है।
5. **पहुंच मार्ग** :– प्रस्तावित योजना को मौके पर 9 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जो कि निर्जी खातेदारी की योजना सुमन एनक्लेव बी ब्लॉक अनुमोदित है। (संलग्न गुगल मानचित्र पृष्ठ संख्या 15/सी एवं पी.टी.सर्वे योजना मानचित्र प्रति 17/सी)।
6. **क्षेत्रफल विश्लेषण** :– पृष्ठ संख्या 23/सी पर संलग्न मानचित्र पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर निम्न प्रकार है :–

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग गज मे)	प्रतिशत
आवासीय क्षेत्रफल	2776.54	56.68%
रिटेल व्यावसायिक क्षेत्रफल	95.72	1.95%
पार्क/ग्रीन क्षेत्रफल	248.23	5.06%
रोड क्षेत्रफल	1778.26	36.30%
कुल योजना क्षेत्रफल	**4898.76 वर्ग गज**	**100%**

जोन का प्रस्ताव :–

- मौका स्थिति अनुसार प्रस्तावित भूमि के उतरी पश्चिमी दिशा मे जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सुमन एनक्लेव एवं उतरी पूर्वी दिशा मे अनुमोदित योजना गंगा एनक्लेव स्थित है प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित योजना मे अनुमोदित योजना सुमन एनक्लेव बी ब्लॉक की 30 फीट सडक से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। राज्य सरकार द्वारा जारी अदेश दिनांक 08.02.16 मे 90ए के प्रस्तावित भूमि पर 12 मीटर का पहुंच मार्ग होना आवश्यक है। उक्त आदेश के क्रम मे राज्य सरकार द्वारा दिनांक 22.11.2016 के अनुसार जिन योजनाओं मे पहुंच मार्ग 12 मीटर अर्थात 40 फीट से कम प्राप्त होता है जिनके सम्बन्ध मे निर्देश प्राप्त हुये कि "किसी प्रकरण विशेष मे जहां किसी भी स्थिति मे (पहुंच मार्ग अनुमोदित योजनाओं मे से होने पर) 40 फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना सम्भव नही हो तो ऐसे प्रकरणों मे सम्बन्धित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा, परन्तु ऐसी पहुंच मार्ग की चौडाई 30 फीट से कम नही होगी" संलग्न पृष्ठ संख्या 27/सी जिसकी स्वीकृति सचिव महोदया से प्राप्त है।
- अमीन/कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।
- प्रस्तावित योजना भूमि क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार है।
- प्रस्तुत योजना मानचित्र मे 31 आवासीय भूखण्ड 03 रिटेल व्यावसायिक दुकानें सृजित किये गये है तथा 01 पार्क दर्शाया गया है।

- योजना क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एव सैट बैक्स नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
- प्रस्तावित भूमि क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन होने के पश्चात भूखण्ड के क्षेत्रफल मे हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
- जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक/बाहय विकास शुल्क प्रार्थी/आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
- योजना मानचित्र में कोई एल.टी./एच.टी. लाईन नही गुजरती है।
- प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पोलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की गई है।

उपरोक्त तथ्यों के अनुसार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। योजना में 50 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे तथा नियमानुसार देय शुल्क लिया जावे। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्याः–8–जोन–9 (271/09.08.2019)

विषयः–निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना श्रीराम विहार के आवासीय उपयोग हेतु पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 5, 6, 13 एवं 14 क्षेत्रफल 1411.11 वर्ग गज को पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ करने बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्रीराम विहार के भूखण्ड संख्या 5, 6, 13 एवं 14 क्षेत्रफल क्रमशः 400, 400, 255.55, 355.55 वर्ग गज की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 20.07.02 को जारी की गयी है।
2. उक्त भूखण्डों का पुर्नगठन कर जविप्रा द्वारा पत्र क्रमांक डी–4444 दिनांक 05.11.18 के द्वारा कुल क्षेत्रफल 1411.11 वर्ग गज का भूखण्डधारी श्री राजेश आकड पुत्र श्री मदन मोहन आकड को जारी किया गया।
3. पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 5, 6, 13 एवं 14 का नाम हस्तान्तरण जोन कार्यालय के पत्र क्रमांक डी–2121 दिनांक 15.05.19 के द्वारा आवेदक श्री हंसराज मीना पुत्र श्री रामसिंह मीना एवं श्रीमती शीला मीना पत्नी श्री एस.एल.मीना एवं श्रीमती संतोष कुमारी मीना पत्नी श्री गौरी लाल मीना को जारी किया गया।
4. आवेदक श्री हंसराज मीना द्वारा नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से सीसीसी क्रमांक 346693 दिनांक 16.5.19 के द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 5, 6, 13 एवं 14 क्षेत्रफल 1411.11 वर्ग गज को पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने हेतु आवेदन किया गया है।
5. प्रश्नगत आवासीय भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2025 मे भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।
6. मास्टर विकास योजना के डवलपमेंट प्रमोशन एण्ड कन्ट्रोल रेगुलेशन मे आवासीय यूज जोन्स मे अनुमत योग्य (Permissible) गतिविधियों की तालिका 10.1.2 के क्रम संख्या 13 की टिप्पणी निम्नानुसार है :–

S.No.	Activity	Minimum Area required (Hect.)	Road width in Mtr.	Definitions	Use Premises
13	Petrol & Diesel pump without service station	As per norms of M.O.S.T	24 Mtr. & above	A premise for sale petroleum products to consumers	Petrol pump, Soft drink & Snack Stall

7. Permissible गतिविधियों के लिये श्रीमान् आयुक्त महोदय द्वारा जारी कार्यालय आदेश क्रमाक डी–488 दिनांक 30.09.16 के द्वारा उल्लेखित गतिविधियों के लिये जोन द्वारा एजेण्डा तैयार किया जाकर भवन मानिचत्र समिति (ले आउट प्लान) मे प्रस्तुत किया जावेगा।
8. प्रश्नगत भूखण्ड आवासीय योजना श्रीराम विहार के है आवासीय भूखण्डों के संदर्भ मे माननीय न्यायालय के निर्णय अनुसार रिट नम्बर 1554/2004 के बिन्दु संख्या xiv पर उल्लेखित "In the residential Colonies developed as per the lay out plan approved, Where the plan does not provide for mix user, no residential land in such colonies shall be permitted to be used for commercial or any other uses" है।
9. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2018 मे गलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार व अन्य सिविल रिट पिटीशन संख्या 1554/2004 मे माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 12.01.2017 के तहत वृहद जनहित के प्रकरणों मे मास्टर प्लान मे भू–उपयोग परिवर्तन अनुज्ञेय किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है "उपरोक्त आदेश के परिप्रेक्ष्य मे राज्य सरकार के सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात यह निर्णय लिया जाता है कि पैट्रोल पम्प भी आमजन की मूलभूत सुविधा है। यदि 2 किलोमीटर की परिधि मे पैट्रोल पम्प स्थित नही है तो पैट्रोल पम्प को व्यापक जनहित/वृहद जनहित के अन्तर्गत माना जावें। एकीकृत भवन विनियम–2017 के विनियम 8.2.2 (ज) के अनुसार पैट्रोल पम्प हेतु तकनीकी मानदण्डों की पूर्ति करते हुये भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किया जाना भी सुनिश्चित करना होगा।
10. प्रश्नगत पुर्नगठित भूखण्ड एकीकृत भवन विनियम–2017 के विनियम 8.2.2 (ज) के अनुसार प्रस्तावित पैट्रोल पम्प हेतु तकनीकी मानदण्ड पूरे करता है तथा प्रस्तावित भूमि से मौके पर वर्तमान मे अन्य पैट्रोल पम्प 2 किलोमीटर की परिधि मे स्थित है लेकिन उक्त विद्यमान पैट्रोल पम्प महल रोड पर स्थित है तथा प्रस्तावित पैट्रोल पम्प महल रोड एवं टोंक रोड को जोडने वाली मुख्य 200 फीट सडक पर स्थित है।

उपरोक्त तथ्यों के अनुसार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का एवं प्रस्तावों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निर्णय लिया गया कि इस प्रकार के प्रकरणों हेतु राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे। अतिरिक्त महाधिवक्ता को भी राय हेतु पूर्व में लिखा गया है। अतः राय प्राप्त होने पर कार्यवाही की जावे।

एजेण्डा संख्याः–9–जोन–9 (271/09.08.2019)

विषयः–ग्राम जयसिंहपुरा जीरोता तहसील सांगानेर के 90–ए शुदा खसरा नं. 32, 25, 26, 27/395, 12, 39, 40, 56, 58, 60 कुल किता 10 रकबा 1.5452 हैक्टेयर एवं ग्राम श्रीकिशनपुरा के 90–बी शुदा खसरा नं. 889, 890, 891, 892 कुल किता 4 रकबा 0.77 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए बी सी विस्तार के मानचित्र अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. **90बी–** ग्राम श्रीकिशनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 889, 890, 891, 892 कुल किता 4 रकबा 0.77 हैक्टे. भूमि की 90बी प्रकरण संख्या 183/09 निर्णय दिनांक 21.10.09 के द्वारा पारित किया गया। (पृष्ठ संख्या 68/सी)।
2. **90ए–** ग्राम जयसिंहपुराबास जीरोता तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 32, 25, 26, 27/395, 12, 39, 40, 56, 58, 60 कुल किता 10 रकबा 1.5452 हैक्टेयर भूमि को 90ए प्रकरण संख्या 20/2018 निर्णय दिनांक 18.12.2018 के द्वारा पारित किया गया (पृष्ठ संख्या 69–70/सी)।
    - प्रश्नगत प्रकरण मे 2.3152 हैक्टेयर की भूमि की 90बी एवं 90ए हुई है जिसमे से आवेदक मैसर्स विनायक डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री पंकज चतुर्वेदी पुत्र श्री सन्तोष कुमार चतुर्वेदी एवं श्री प्रेमनारायण पुत्र श्री राधेश्याम शर्मा निवासी बी–123, मॉडल टॉउन, जगतपुरा रोड, जयपुर द्वारा दिनांक 05.04.19 को ग्राम जयसिंहपुराबास जीरोता तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 32, 25, 26, 27/395, 12, 39, 40, 56, 58, 60 कुल किता 10 रकबा 1.5452 हैक्टेयर एव श्रीकिशनपुरा के खसरा नम्बर 889, 890, 891, 892 कुल

किता 4 रकबा 0.77 हैक्टे भूमि पर आवासीय योजना "**विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए, बी, सी विस्तार**" के मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

3. **मास्टर प्लान 2011** :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय अंकित है। (पृष्ठ संख्या 26/सी)।

4. **मास्टर प्लान 2025** :– आवेदित भूमि एम.डी.पी 2025 अनुसार भू–उपयोग आवासीय अंकित है। आवेदक द्वारा आवासीय योजना हेतु आवेदन किया है जो कि अनुज्ञेय है।(पृष्ठ संख्या 25/सी ।

5. **सैक्टर प्लान/जोनल प्लानः**–आवेदित भूमि अनुमोदित सैक्टर प्लान 37 मे स्थित है। (संलग्न पृष्ठ संख्या 27/सी) जोनल प्लान 8 के अन्तर्गत आती है। (पृष्ठ संख्या 76/सी) ।

6. **पहुंच मार्ग** :– आवेदित भूमि को वर्तमान मे निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए, बी, सी की प्रस्तावित 80 फीट व 60 फीट की डब्ल्यू.बी.एम रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। (संलग्न गुगल मानचित्र पृष्ठ संख्या 24/सी) एवं मास्टर प्लन जी.आई.एस. प्रमाणित मानचित्र 90ए की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 28/सी पर संलग्न है।

7. **क्षेत्रफल विश्लेषण** :– पृष्ठ संख्या 75/सी पर संलग्न मानचित्र पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर प्रस्तावित योजना की गणना की गई है जो कि निम्नानुसार है :–

पार्ट ए आवासीय योजना			
क्र.सं.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल (व.ग. मे)**	**प्रतिशत**
1	आवासीय क्षेत्रफल	12341.14	55.09%
2	रिटेल व्यावसायिक	212.00	0.95%
3	आरक्षित भूमि	379.40	1.69%
4	रोड क्षेत्रफल	8035.38	35.87%
5	पार्क	1434.77	6.40%
	कुल स्कीम एरिया पार्ट ए	**22402.69**	**100%**
पार्ट बी सैक्टर व्यावसायिक			
क्र.सं.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल (व.ग. मे)**	**प्रतिशत**
1	भूखण्ड क्षेत्रफल	1274.00	–
2	सडक क्षेत्रफल	2608.09	–
	कुल क्षेत्रफल	3882.09	
	कुल योजना क्षेत्रफल (पार्ट ए + पार्ट बी)	**22402.69 + 3882.09 = 26284.78 व.ग.**	

खातेदार क्षेत्रफल (25 प्रतिशत) – 970.52 वर्ग गज

जेडीए (75 प्रतिशत) – 2911.57 वर्ग गज (भूखण्ड क्षे0 303.48 व.ग. रोड क्षे0 2608.09 व.ग.)

7. <u>जोन का प्रस्ताव</u> :–

- आवेदित योजना विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए, बी, सी विस्तार एवं पूर्व अनुमोदित योजना विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए, बी, सी को मिलाकर कुछ भूखण्डों को सीधा किया गया हैं। उक्त भूखण्डों पर पुर्नगठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है जिनका विवरण निम्नानुसार है :–

क्रं.सं.	**भूखण्ड संख्या**	**क्षेत्रफल (व.ग.मे)**
1.	सी–23	276.66
2.	सी–23ए	173.33
3.	सी–22ए	186.66
4.	सी–9	254.58
5.	सी–9ए	187.77
6.	सी–8ए	233.49
7.	सी–8बी	260.00
8.	बी–157ए	256.17

9.	बी–157बी	314.62
10.	बी–158	315.81
11.	व्या0 12	141.99
12.	व्या0 13	114.80
13.	व्या0 12जे	88.88

- अनुमोदित योजना विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए, बी, सी को वर्तमान मे आवेदक द्वारा प्रस्तावित विनायक रेजीडेन्सी ब्लॉक ए, बी एवं सी विस्तार मे अनुमोदित भूखण्डों की स्थिति को दर्शाया गया है जो कि पूर्व मे अनुमोदित मानचित्र मे कुछ भूखण्डों मे भिन्नता पायी गई है। अतः विनायक रेजीडेन्सी ए, बी, सी का पूर्व मे अनुमोदित मानचित्र ही मान्य रहेगा और वर्तमान मे केवल प्रस्तावित विनायक रेजीडेन्सी ए, बी, सी विस्तार की प्लानिंग एवं उपरोक्त पुर्नगठित भूखण्डों को नव सृजित योजना के आधार पर लीजडीड जारी किये जाने की कार्यवाही की जानी प्रस्तावित होगी।
- विनायक रेजीडेन्सी ए, बी, सी योजना मे जविप्रा भूमि 286.14 व.ग. का त्रिकोना भूखण्ड संख्या 157 अनुमोदित किया गया था जो कि वर्तमान मे आवेदित योजना विनायक रेजीडेन्सी ए, बी, सी विस्तार मे आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्या 157 क्षेत्रफल 286.14 व.ग. का एक चोकोर भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है।
- प्रस्तावित योजना मे जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल 75 प्रतिशत – 303.48 व.ग. भूमि जविप्रा को दी जानी है जिसमें आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना मे खसरा नम्बर 12 मे त्रिकोना आकार की भूमि पर भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त भूमि पूर्व जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल से लगती हुई है जिसमें प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 56ए को पूर्व मे अनुमोदित जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल भूखण्ड संख्या 56 से मिलाते हुये वर्गाकार (चोकोर) भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है व अन्य जविप्रा सैक्टर कॉमर्शियल प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 56बी, 56सी, 56डी के सम्बन्ध मे निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
- अमीन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।
- योजना क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक्स नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
- योजना के कॉर्नर भूखण्डों के नियमानुसार कर्व दिया जाना प्रस्तावित है एवं भवन विनिमय 2017 के तहत सैट बैक रखा जाना प्रस्तावित है।
- प्रस्तावित भूमि क्षेत्र मे सृजित भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन होने के पश्चात भूखण्ड के क्षेत्रफल मे हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
- जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक/बाहय विकास शुल्क प्रार्थी/आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
- आवासीय योजना की भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है इसलिये मुख्यमंत्री जन आवास योजना (जो कि दिनांक 29.9.15 से प्रभावी है) के प्रावधान अनुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत के समतुल्य राशि लेय है।
- योजना मानचित्र में कोई एल.टी./एच.टी. लाईन नही गुजरती है।
- प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पोलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की गई है।

उपरोक्त तथ्यों के अनुसार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। योजना में 50 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे तथा नियमानुसार देय शुल्क लिया जावे। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–10–जोन–11 (271/09.08.2019)</u>

विषयः– ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1595/9 रकबा 0.18 हैक्टेयर भूमि पर पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः– प्रकरण संख्या 443/2019 के द्वारा ग्राम कलवाडा तहसील सांगानेर खसरा नं. 1595/9 कुल किता 1 कुल रकबा 0.18 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश पेट्रोल पम्प हेतु दिनांक 26.6.2019 को पारीत किया जा चुका है, जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 55/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– पैरा 17/एन के अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है।(प्रति संलग्न 44/सी)
3. मास्टर प्लान 2025/जोनल प्लान 16:– मास्टर विकास योजना 2025/जोनल प्लान 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 (HIZ) आवासीय है, जिसमें पेट्रोल पम्प (Fuel Station) गतिविधि अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 42–43/सी)
4. पहुच मार्गः– आवेदक की भूमि को सेज की 250फीट रोड़ से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जिसमें 250फीट सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 16.32 वर्गमीटर जविप्रा को निःशुल्क समर्पित किया जाना है।
5. आवेदित भूमि के दक्षिण भाग में खसरा नम्बर 1625 रकबा 3.90 हैक्ट. किस्म जमीन गै.मु. है, जिसकी स्थिति पृष्ठ संख्या 41/सी पर संलग्न पी.टी.सर्वे अनुसार है। पैरा 33/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार ख.नं. 1595/9 पर आवेदक द्वारा कम्पाउण्डवाल निर्मित है। उक्त भूमि के पीछे की और ख.नं. 1625 की मौका स्थिति संलग्न फोटोग्राफ (59/सी) के अनुसार है। राजस्व जमाबंदी में दर्ज गै.मु.नहर मौके पर रिक्त है एवं नहर विद्यमान नहीं है खातेदारों द्वारा नहर की भूमि को छोड़कर पृथक से फेन्सिग की हुई है।
6. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 40/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	पेट्रोल पम्प (Fuel Station) एकल पट्टा	1783.68
2.	सेज की 250फीट सड़क से प्रभावित	16.32
	कुल	1800.00

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तुत प्रकरण 4000 वर्गमीटर से कम है अतः समस्त पट्टा विलेख जविप्रा स्तर से किया जाना है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने के कारण 5 प्रतिशत समतुल्य राशी जमा की जानी प्रस्तावित है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा जानी प्रस्तावित हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण पेट्रोल पम्प (Fuel Station) एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निर्णय लिया गया कि भूखण्ड के दक्षिण में गैरमुमकिन नहर की भूमि खसरा नं. 1625 से न्यूनतम 6 मीटर सैटबैक/खुला क्षेत्र छोडने की शर्त पर पेट्रोल पम्प (व्यावसायिक प्रयोजनार्थ) ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।

एजेण्डा संख्याः–11–जोन–11 (271/09.08.2019)

विषयः– मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा0 लि0 की ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1444 से 1447 क्षेत्रफल 16333.15 वर्ग मीटर आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ पूर्व में जारी लीजडीड/साईट प्लान में संशोधन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः– प्रकरण संख्या 117/2013 के द्वारा आवेदक श्री सतीश अजमेरा पुत्र श्री भंवरलाल अजमेरा, निवासी एच–10, चितरंजन मार्ग, सी–सकीम, जयपुर ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1444 से 1447 कुल किता 4 कुल रकबा 2.01 हैक्ट. भूमि की 90ए का अनुज्ञा आदेश आवासीय (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ हेतु दिनांक 17.4.2013 को पारीत किया जा चुका है। उक्त भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज हो गया है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 26/सी पर संलग्न है।
2. श्री सतीश अजमेरा पुत्र श्री भंवरलाल अजमेरा को उक्त भूमि 2.01 हैक्ट. में से अनुमोदित क्षेत्रफल 16333.15 वर्गमीटर की लीजडीड कमांक 2320 दिनांक 16.4.2014 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी की गई है।(प्रति संलग्न 52/सी)
3. श्री सतीश अजमेरा पुत्र श्री भंवरलाल अजमेरा को उक्त भूमि 16333.15 वर्गमीटर को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से **मैसर्स अनुकम्पा हॉम्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री प्रशान्त गुप्ता पुत्र श्री गोपाल प्रसाद गुप्ता को विक्रय** किये जाने पर जविप्रा द्वारा नाम हस्तानान्तरण कमांक 2285 दिनांक 14.8.2017 को जारी किया गया है।(प्रति संलग्न 148/सी)
4. गूगल अर्थ प्लानः– उक्त भूमि गूगल अर्थ प्लान पृष्ठ 25/सी पर संलग्न है।
5. मास्टर प्लान 2011:– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है, (प्रति संलग्न 169/सी)

6. मास्टर प्लान 2025:– मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 आवासीय है, जिसमें आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है। (प्रति संलग्न 166/सी)
7. जोनल प्लान–16:– जोनल प्लान–16 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 आवासीय है। जिसमें आवासीय गतिविधी अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 220/सी)
8. मौका स्थितिः- मौके पर भूमि रिक्त है व कम्पाउण्डवाल बनी हुई है। उक्त भूमि मख्य सड़क एन.एच. 8 से खटवाडा को जाने वाली जोनल प्लान 16 की प्रस्तावित 200फीट सडक जो कि मौके पर उक्त भूमि के सामने आर.ओ.डब्ल्यू. 124फीट है व मौके पर बी.टी.रोड़ के सेन्टर से उक्त भूमि की कम्पाउण्डवाल 100फीट की दूरी पर विद्यमान है। जिसमें जोनल प्लान–16 की प्रस्तावित 200फीट सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 2204.91 वर्गमीटर व मौके पर भूखण्ड के दक्षिण दिशा में एक्जस्टिंग रोड आर.ओ.डब्ल्यू. 22फीट है, (सामान्य प्रस्तावित 18 मीटर सड़क) से प्रभावित क्षेत्रफल 876.14 वर्गमीटर कुल 3081.05 वर्गमीटर आवेदक द्वारा पूर्व में निःशुल्क समर्पित किया जा चुका है।
9. आवेदित लीजडीड भूमि व इससे लगती हुई दक्षिण दिशा में पट्टाशुदा एकल पट्टा खसरा नम्बर 1437 से 1441, 1436/1745/1839 के मध्य पूर्व में एक्जस्टिंग सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित किया हुआ था, जिसके पश्चात बी.पी.सी.(एल.पी.) दिनांक 19.7.2017 के अतिरिक्त एजेण्ड संख्या 7 में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत सड़क दोनों एकल पट्टो के मध्य प्रश्नगत सड़क मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़क नहीं है। इसलिए इस सड़क को 18 मीटर के स्थान पर चौड़ाई 9 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय अनुसार आवेदक द्वारा संशोधित साईट प्लान/लीजडीड की कार्यवाही चाही गई है, जिसके संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्ताविन है।
10. **क्षेत्रफल का विश्लेषणः-** 211/सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार भूमि का क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल वर्गमीटर में
1.	पूर्व में जारी लीजडीड (आवासीय एकल पट्टा)	16333.15
2.	9 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	683.07
3.	18 मीटर सड़क के स्थान पर 9 मीटर रखे जाने पर शेष क्षेत्रफल (बी.पी.सी.–एल.पी. के निर्णय अनुसार)	193.07
4.	5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र (अतिरिक्त 193.07 व.मी. भूमि शामिल करने पर)	9.65
	कुल क्षेत्रफल (16333.15 + 193.07 – 9.65)	16516.77

जोन के प्रस्तावः–

- प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की 246वीं बैठक दिनांक 19.7.2017 के अतिरिक्त एजेण्ड संख्या 7 में ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1437 से 1441, 1436/1745/1839 में लिये गये निर्णय अनुसार आवेदित भूमि खसरा नम्बर 1444 से 1447 जिसकी पूर्व में लीजडीड जारी है, को संशोधित लीजडीड व साईट प्लान जारी करने का निर्णय लिया गया था, जिसकी पालना में आवेदक को पूर्व में जारी लीजडीड क्षेत्रफल 16333.15 के स्थान पर संशोधित क्षेत्रफल 16516.77 वर्गमीटर के साईट प्लान/लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
- आवेदक द्वारा पूर्व में सुविधा क्षेत्र 685.80 वर्गमीटर छोड़ी जा चुकी है एवं शेष 193.07 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत 9.65 वर्गमीटर सुविधा क्षेत्र हेतु छोड़ी गई है।(पृष्ठ संख्या 222/सी)
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण में आवेदक द्वारा पूर्व में जारी लीजडीड के दौरान 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित की जा चुकी है। ऐसी स्थिति में सड़क में समर्पित भूमि को संशोधित साईट प्लान में शामिल करने के संबंध में पुनः विचार करने हेतु प्रकरण को बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत पूर्व में सडक मार्गाधिकार हेतु समर्पित भूमि को पुनः लीजडीड में सम्मिलित किया जाना उचित नहीं माना गया । अतः प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–12–जोन–11 (271/09.08.2019)

विषयः–ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर के खसरा नं. 718 रकबा 0.64 हैक्टेयर किता 1 रकबा 0.64 हैक्टेयर भूमि पर औद्योगिक प्रयोजन हेतु मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः– प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100013 के द्वारा ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 718 रकबा 0.64 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.64 हैक्ट. भूमि पर धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश औद्योगिक हेतु दिनांक 14.6.2019 को पारीत किया जा चुका है। प्रति पृष्ठ संख्या 47/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– पैरा 9/एन के अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है।(प्रति संलग्न 44/सी)
3. मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल प्लान–16:– पैरा 9/एन के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक, आंशिक कॉमर्शियल व आंशिक रिक्रियेशनल दर्शित है, जिसमें औद्योगिक गतिविधी अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 45/सी व 43/सी)
4. मौका स्थितिः– मौके पर उक्त भूमि में फेक्ट्री बनी हुई है व संचालित है। उक्त भूमि को 18 मीटर एक्जस्टिंग बी.टी.रोड से पहुँच मार्ग प्राप्त है।
5. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 42/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	औधोगिक (एकल पट्टा)	6361.92
2.	18 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	14.37
	कुल क्षेत्रफल	6376.29

जोन के प्रस्तावः–

- पैरा 10/एन अनुसार प्रकरण में पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न अधिसूचना दिनांक 24.7.1999 का अवलोकन करावें, जिसके अनुसार ग्राम दहमीखुर्द, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 718 रकबा 0.64 हैक्ट.,

ख.नं. 719 रकबा 0.07 हैक्ट. ख.न. 720 रकबा 1.00 हैक्ट. ख.नं. 721 रकबा 2.44 हैक्ट. कुल रकबा 4.15 हैक्ट. (41500 वर्गमीटर) भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2011, जयपुर क्षेत्र में ग्रामीण क्षेत्र है, का भू-उपयोग उपान्तरण "औद्योगिक मेन्यूफेक्चरिंग (ऐस्बेस्टास सीमेन्ट शेट्स एवं पाई उद्योग हेतु)" है, जिसके कम में कार्यवाही की जा रही है।

- प्रकरण 4000 व.मी. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की सक्षम स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण औधोगिक (एकल पट्टा) मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे। भूखण्ड पर रीको के मानदण्ड अनुसार पैरामीटर्स देय होगें।

एजेण्डा संख्याः-13-जोन-11 (271/09.08.2019)

विषयः-यूनिमैक्स की ग्राम चिमनपुरा के खसरा नं. 124/258 125/242 किता 2 रकबा 0.73 हैक्टेयर में से 24 मीटर सेक्टर सडक से प्रभावित होने वाली भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाये जाने बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः-

1. ग्राम चिमनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 124/258 रकबा 0.36 हैक्ट. ख.नं. 125/242 रकबा 0.37 हैक्ट. ख.नं. 125/1 रकबा 0.20 हैक्ट. ख.नं. 281/124 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 282/124 रकबा 0.09 हैक्ट. ख.नं. 138 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 139/1 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 124/264 रकबा 0.07 हैक्ट. ख.नं. 138/259 रकबा 0.24 हैक्ट. ख.नं. 279/139 रकबा 0.52 हैक्ट. ख.नं. 280/138 रकबा 0.06 हैक्ट. किता 11 कुल रकबा 2.25 हैक्ट. भूमि की 90बी कार्यवाही प्रकरण संख्या 77/2005 निर्णय दिनांक 23.8.2005 से की गई है।
2. आवेदक कम्पनी द्वारा उक्त 90बी शुदा भूमि 2.25 हैक्ट. भूमि कय की गई है।(पृष्ठ संख्या 43-73)
3. आवेदक कम्पनी द्वारा उक्त 2.25 हैक्ट. भूमि में से खसरा नम्बर 124/258 रकबा 0.36 हैक्ट. में से 0.22 हैक्ट. ख.नं. 125/242 रकबा 0.37 हैक्ट. में से 0.18 हैक्ट. ख.नं. 125/1 रकबा 0.20 हैक्ट. ख.न. 281/124 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 282/124 रकबा 0.09 हैक्ट. ख.नं. 138 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.न. 139/1 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 124/264 रकबा 0.07 हैक्ट. ख.नं. 138/259 रकबा 0.24 हैक्ट. ख.नं. 279/139 रकबा 0.52 हैक्ट. ख.नं. 280/138 रकबा 0.06 हैक्ट. किता 11 कुल रकबा 1.92 हैक्ट. भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत अफोर्डेबल हाउसिंग फ्लेट योजना (3ए के अन्तर्गत) हेतु आवेदन किया गया था।
4. आवेदक के आवेदन अनुसार जोन द्वारा जेड.एल.सी. की कार्यवाही कर बी.पी.सी.(एल.पी.) में प्रस्तुत करने के उपरान्त बी.पी.सी.(एल.पी.) द्वारा 245वीं बैठक दिनांक 30.5.2017 में अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था, जिसके अनुसार उक्त भूमि की लीजडीड दिनांक 22.6.2017 को जारी की गई।
5. आवेदक द्वारा 90बी शुदा भूमि खसरा नम्बर 124/258 रकबा 0.36 हैक्ट. एवं ख.नं. 125/242 रकबा 0.37 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.73 हैक्ट. में से ख.नं. 124/258 रकबा 0.36 हैक्ट. में से 0.22 हैक्ट. ख.नं. 125/242 रकबा 0.37 हैक्ट. में से 0.18 हैक्ट. किता 2 रकबा 0.40 हैक्ट. भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3-ए एकल पट्टा हेतु आवेदन किया गया था व उक्त दोनों खसरों में से 24 मीटर सेक्टर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 638.48 वर्गमीटर की भूमि जविप्रा को निःशुल्क समर्पित की गई, जबकि उक्त दोनों खसरों का अधिकांश भाग जोनल प्लान 10 की प्रस्तावित 24 मीटर सेक्टर सड़क से प्रभावित था, जिसको जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना था।(पृष्ठ संख्या 78/सी)

6. जोन एवं बी.पी.सी.(एल.पी.) के स्तर पर उक्त खसरा नम्बर 124/258 व 125/242 की 24 मीटर सेक्टर सडक से प्रभावित भूमि की स्थिति स्पष्ट नहीं कर आवेदित भूमि में से 638.48 वर्गमीटर की भूमि जविप्रा के हक में निःशुल्क समर्पित करवाकर लीजडीड जारी किए जाने की कार्यवाही की गई।
7. वर्तमान में उक्त सड़क का निर्माण कार्य किया जा रहा है, जिसमें आवेदक के खसरा नम्बर 124/258 व 125/242 में से समर्पित 638.48 वर्गमीटर भूमि के अतिरिक्त प्रभावित भूमि समर्पित नहीं होने से निर्माण कार्य रूका हुआ है। उक्त खसरा नम्बरान की सडक से प्रभावित भूमि को समर्पित करने हेतु पत्र दिनांक 9.4.2019 को लिखा गया है। आवेदक द्वारा उक्त पत्र के क्रम में कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है।
8. वर्तमान में उक्त प्रकरण में आवेदक द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के स्थान पर 3बी की कार्यवाही हेतु निवेदन किया गया था, जिसमें आवेदक के स्तर से संशोधित मानचित्र प्रस्तुत नहीं करने के कारण प्रकरण प्रकियाधीन है।
9. आवेदक द्वारा आज दिनांक तक न तो संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है एवं ना ही आवेदक को दिया गया पत्र का जवाब जोन में प्रस्तुत किया गया है। चूंकि उक्त भूमि की 90बी उपरान्त आवेदक ने जानबूझकर तथ्य को छिपाते हुए खसरा नम्बर 124/258 व 125/242 के आंशिक भाग का ही आवेदन प्रस्तुत किया गया व सेक्टर सडक से वास्तविक रूप से प्रभावित भूमि में से केवल आंशिक भूमि समर्पित कर शेष प्रभावित भूमि की एवज में जविप्रा से मुआवजा प्राप्त करने के कारण जेडएलसी के समय आवेदन नहीं किया गया है।

जोन के प्रस्तावः–

1. ग्राम चिमनपुरा के खसरा नम्बर 124/258 व 125/242 प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से जविप्रा के हक में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
2. यदि आवेदक द्वारा उक्त खसरा नम्बरान में से सडक से प्रभावित भूमि समर्पित नहीं की जाती है तो जारी लीजडीड को निरस्त किये जाने की कार्यवाही के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। पूर्व बैठक दिनांक 30.05.17 में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रकरण पर पुनः विचार कर खसरा नं. 124/258 व 125/242 ग्राम चिमनपुरा की सेक्टर/जोनल प्लान की 24.00 मीटर सडक में आ रही प्रार्थी की भूमि जविप्रा को निःशुल्क समर्पित करवाये जाने का निर्णय लिया गया। जोनल/सेक्टर प्लान की 24.00 मीटर सडक हेतु भूमि समर्पण पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।

एजेण्डा संख्याः–14–जोन–11 (271/09.08.2019)

विषयः– ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 563 रकबा 1.17 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना ले–आउट अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः– प्रकरण संख्या 441/2019 के द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 563 रकबा 1.17 हैक्ट. कुल किता 01 कुल रकबा 1.17 हैक्ट. भूमि की 90ए का निर्णय दिनांक 21.5.2019 को किया गया है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 21/सी पर संलग्न है।
2. मास्टर प्लान 2011:– आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण है। (प्रति संलग्न 14/सी हैं)
3. मास्टर प्लान 2025:– मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय यू–1 है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 15/सी)
4. गूगल प्लानः– आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 12/सी पर संलग्न है।
5. जोनल प्लानः– आवेदित भूमि को जोनल प्लान–10 पृष्ठ संख्या 13/सी पर संलग्न है। कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास प्लान जोन–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क पर स्थित है, जिसमें 18 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 915.75 वर्गमीटर भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित की गई है।(प्रति संलग्न 32/सी) अन्य खातेदार के खसरा नम्बर 579, 568, 140, 143 द्वारा जोनल प्लान–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित की गई है। ख.नं. 143 व

144 के खातेदार द्वारा पहुँच मार्ग हेतु 12 मीटर सड़क की भूमि निःशुल्क समर्पित की गई है। प्रस्तावित योजना को उक्त समर्पित भूमि से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।(पृष्ठ संख्या 18/सी)

6. क्षेत्रफल का विश्लेषणः— 19/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार हैः—

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय (64 भूखण्ड)	6421.45	54.89
2.	भविष्य विस्तार	341.49	2.91
3.	खुदरा व्यवसायिक (6 शॉप)	211.14	1.80
4.	पार्क	585.89	5.01
5.	जोनल विकास प्लान—10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क	915.75	7.84
6.	सड़क	3224.28	27.55
	योजना का कुल क्षेत्रफल	11700.00	100.00

जोन के प्रस्तावः—

- प्रस्तावित योजना क्षेत्र की भूमि पर प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 58 से 66 तक विला का स्ट्रक्चर निर्मित है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा उक्त निर्माण को हटाया जाकर, अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्माण किया जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।(पृष्ठ संख्या 32/सी)
- आवेदक द्वारा इन्फोर्मल शॉप्स कुल भूखण्डों के आधार पर दिये गये है।
- उक्त आवासीय योजना 2 हैक्ट. से कम है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 3.04.2017 के अनुसार ई डब्लयू.एस./एल.आई.जी आरक्षित नही रखा गया है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण "शिव सरोवर" आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैंठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार ले—आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। योजना में 50 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे तथा नियमानुसार देय शुल्क लिया जावे। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

~~एजेण्डा संख्याः—15—जोन—11~~ (271/09.08.2019)

विषयः— उत्कर्ष बैराठी द्वारा ग्राम केश्यावाला तहसील सांगानेर के खसरा नं. 261 रकबा 0.80 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना **श्री श्याम विहार** के संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः—

1. 90—एः— प्रकरण संख्या 435/2019 के द्वारा ग्राम केश्यावाला तहसील सांगानेर के खसरा नं. 261 रकबा 0.80 हैक्ट. कुल किता 01 कुल रकबा 0.80 हैक्ट. भूमि की 90ए का निर्णय दिनांक 27.03.2019 को किया गया है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 39/सी पर संलग्न है व नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है।(प्रति पृष्ठ संख्या 50/सी पर संलग्न है।) भूमि पर आवासीय योजना "श्री श्याम विहार" का योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. मास्टर प्लान 2011:— आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण है। (प्रति संलग्न 41/सी है)
3. मास्टर प्लान 2025:— मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय यू—1 है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 36/सी)
4. गूगल प्लानः— आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 25/सी पर संलग्न है।
5. जोनल प्लानः— आवेदित भूमि का जोनल विकास प्लान प्लानिंग जोन 10 पृष्ठ संख्या 27/सी पर संलग्न है। पैरा 13/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ी डब्ल्यू.बी.एम. रोड से पहुँच मार्ग

उपलब्ध है। उक्त सड़क जोनल विकास प्लान जोन–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क है, जिसमें 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 830 वर्गमीटर भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित की गई है।

6. आवेदित भूमि के समीप स्थित खसरा नम्बर 260/1 व 260/2 व 283 के खातेदार द्वारा जोनल प्लान–10 की प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 247 व.मी. + 283.63 व.मी+635 व.मी. कुल 1165.63 व.मी. तथा खसरा नम्बर 283 जोनल प्लान–10 की प्रस्तावित 48 मीटर से भी प्रभावित है जिसमें खातेदार द्वारा पहुँच मार्ग हेतु 12 मीटर सडक की भूमि कुल क्षेत्रफल 600 वर्गमीटर जविप्रा को निःशुल्क समर्पित की गयी है।(समपर्णनामा पृष्ठ संख्या 93/सी से 96/सी) पर संलग्न है।

7. बी.पी.सी.(एल.पी.) की 270वीं बैठक दिनांक 25.7.2019 में **"गैस पाईप लाईन के मार्गाधिकार में दर्शित पार्क को प्लांटेशन रखते हुये एवं मानचित्र में दर्शित 100 मीटर से अधिक लम्बाई वाली सडक को 12 मीटर रखते हुए ले–आउट अनुमोदन का निर्णय लिया गया। गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में कोई निर्माण नहीं किया जा सकेगा योजना में 50 वर्गमीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे"** निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय के कम में आवेदक द्वारा नियमानुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

8. क्षेत्रफल का विश्लेषणः– 72/सी पर संलग्न प्रस्तावित संशोधित योजना मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय (38 भूखण्ड)	3228.78	40.36
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	360.00	4.50
3.	खुदरा व्यवसायिक (07 शॉप)	176.25	2.20
4.	गैस पाईप लाईन/प्लान्टेशन	726.19	9.08
5.	ठोस कचरा प्रबंधन क्षेत्र	50.79	0.63
6.	सड़क	3457.99	43.23
	योजना का कुल क्षेत्रफल	8000.00	100.00%

जोन के प्रस्तावः–

- प्रस्तावित योजना क्षेत्र की भूमि मौके पर रिक्त है।
- आवेदक द्वारा इन्फोर्मल शॉप्स कुल भूखण्डों के आधार पर दिये गये है।
- टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।

अतः उपरोक्त बिन्दुओ के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण "श्री श्याम विहार' आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार संशोधित ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। गैस पाईप लाईन के मार्गाधिकार में दर्शित पार्क को प्लांटेशन रखा जावे एवं गैस पाईप लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में कोई निर्माण नहीं किया जा सकेगा। योजना में 50 वर्ग मीटर भूमि टोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे तथा नियमानुसार देय शुल्क लिया जावे।

एजेण्डा संख्याः–16–जोन–12 (271/09.08.2019)

विषयः–ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 1997/1 किता 1 रकबा 2 बीघा 01 बिस्वा में से 1 बीघा भूमि पर आवासीय योजना ले–आउट अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. **श्री रामू पुत्र श्री गोविन्दा निवासी कनीनवालो की ढाणी ग्राम सिरसी तहसील व जिला जयपुर** द्वारा **ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा 1997/1 कुल किता 1 रकबा 2 बीघा 01 बिस्वा में से 1 बीघा** भूमि की आवासीय योजना प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित योजना का भू–उपयोग ग्रामीण क्षेत्र है

तथा मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित योजना का भू–उपयोग यू–1 आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।

आवासीय योजना हेतु क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है:—: क्षेत्रफल विश्लेषण :–			
क्र. सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय	1403.53	55.50 %
2.	इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	63.33	2.50 %
3.	पार्क	126.50	5.00 %
4.	रोड	935.65	37.00 %
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	2529.00	100.00 %

I. उक्त योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टयर से कम है। अतः नियमानुसार 5 प्रतिशत पार्क व इन्फॉर्मल कामर्शियल आरक्षित रखा गया है। एवं योजना इन्फॉर्मल शॉप 6 X 6 फीट की प्रस्तावित है।

II. आवेदित योजना 2 हैक्टयर से कम है जिस कारण योजना में जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 1ए के अन्तर्गत आदेश दिनांक 03.04.17 के अन्तर्गत ईडब्लयूएस/एलआईजी के ऐवज में नियमानुसार आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत राशि ली जानी है।

III. राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.3 (77)नविवि/3/2010 पार्ट–VI दिनांक 22.11.16 अनुसार किसी प्रकरण विशेष से जहा किसी भी स्थिति में (पहुंच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर) 40फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना संभव नही हो तो ऐसे प्रकरणों में संबंधित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा, परन्तु ऐसी पहुंच मार्ग की चौडाई 30फीट से कम नही होगी। अतः इस आदेश की पालना में आवेदित भूमि को न्यूनतम 30फीट की बी.टी. सडक अनुमोदित योजना से उपलब्ध है। उक्त क्रम में निर्णय अपेक्षित है।

IV. आवेदित योजना को पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना सिग्नेचर होम्स की 30 फिट (9 मीटर) डामर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। अतः प्रस्तावित योजना में 9 मीटर सडक ही प्रस्तावित की गई है; इसलिये योजना में इन्फॉर्मल कॉमर्शियल 9 मीटर सडक पर प्रस्तावित की गई है। जिस पर निर्णय अपेक्षित है।

V. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

अतः आवासीय योजना अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। योजना में 50 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी जावे तथा नियमानुसार देय शुल्क लिया जावे। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्याः–17–जोन–12 (271/09.08.2019)

विषयः– ग्राम नींदड तहसील आमेर के खसरा नं. 730 व 3582/730 किता 2 रकबा 1500 वर्ग मीटर भूमि पर गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण संख्या 46/18 के द्वारा ग्राम नींदड, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 730 व 3582/730 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि की 90ए गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ दिनांक 04.05.2018 को खातेदार **श्री गोपाल कृष्ण शर्मा पुत्र स्व. श्री भूरा राम शर्मा व श्रीमती भूरी देवी पत्नि श्री गोपाल कृष्ण शर्मा निवासी कालुडा की ढाणी, बड पीपली, सीकर रोड, नींदड, जिला जयपुर** के पक्ष में की गई, **एवं जविप्रा के नामन्तरण दर्ज हो गया है।**

आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय है, जिसमें गेस्ट हाऊस अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि को बी.टी.रोड जो लगभग 30 मीटर आर.ओ.डब्ल्यु. से पहुँच उपलब्ध है, जिस पर जोनल प्लान की 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ प्रस्तुत मानचित्र पर खसरा सुपर ईम्पोज अनुरूप क्षेत्रफल विश्लेषण जो निम्न अनुसार है:–

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
गेस्ट हाऊस हेतु देय क्षेत्रफल	1259.98
जोनल प्लान की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	240.02
कुल आवेदित क्षेत्रफल	**1500.00**

जोन के प्रस्ताव:–

1. उक्त प्रकरण में आवेदित गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु जोनल प्लान अनुसार 48 मीटर प्रस्तावित सडक के आधार पर ही पूर्व में दिनांक 31.07.18 को जोन स्तरीय समिति की बैठक आयोजित की जाकर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक बीपीसी–बीपी में भिजवाई गई थी, परन्तु इसी सडक पर पूर्व में 30 मीटर सडक चौडाई के आधार पर कमेटमेन्ट किये जा चुके थे। अतः सडक चौडाई में भिन्नता होने के कारण प्रकरण को निर्देशानुसार बीपीसी–एलपी की 263वीं बैठक दिनांक 14.03.2019 में रखा गया जिसमें विचार विमर्श उपरान्त प्राप्त होने वाले नवीन प्रकरणों में जोनल प्लान अनुसार सडक की चौडाई 48 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया। अतः निर्णय अनुरूप पुनः संशोधित जोन स्तरीय समिति की बैठक आयोजित की गई है।
2. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 30.05.2016 के अनुसार (2 हैक्ट. से अधिक क्षेत्रफल का एकल पट्टा योजना में 5 प्रतिशत क्षेत्र सुविधाओं हेतु संबंधित निकाय को निःशुल्क समर्पित किया जाना आवश्यक है।) उपरोक्त भूमि का क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र 63.00 वर्गमीटर के समतुल्य राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
3. भूखण्ड पर से एल.टी. लाईन गुजर रही है, जिसको हटवाने के पश्चात् ही पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि में से सडक सीमा में निहित होने वाली कुल 240.02 वर्गमीटर भूमि जविप्रा को निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।
5. आवेदक द्वारा खसरा नम्बर 730 व 3582/730 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया है। पटवारी द्वारा की गई तरमीम के अनुसार क्षेत्रफल अधिक आ रहा है। सम्भवत इस कारण पी.टी.सर्वे पर नोट इन पजेशन में दर्शित है, जिस सम्बन्ध में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर राजस्व रिकॉर्ड/पजेशन अनुसार क्षेत्रफल का पट्टा देने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त क्रम में पजेशन के आधार पर ही गणना की गई है, जो राजस्व जमाबन्दी अनुसार हो है।
6. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.06.2012 के अनुसार 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाना है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से कम है, इसलिए प्रकरण में श्रीमान् आयुक्त महोदय, जविप्रा, जयपुर से अनुमोदन पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड जारी की जानी है।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए आवेदित **गेस्ट हाउस एकल पटटा** के अनुमोदन के निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निर्णय लिया गया कि प्रकरण का पुनः परीक्षण कर प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्याः–18–जोन–12 (271/09.08.2019)

विषयः– ग्राम टाटियावास तहसील आमेर के खसरा नं. 401 रकबा 0.56 हैक्टेयर, खसरा नं. 403/1 रकबा 0.04 हैक्टेयर, खसरा नं. 396/1 रकबा 0.66 हैक्टेयर कुल किता 3 रकबा 1.26 हैक्टेयर भूमि पर वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. **90–एः–** प्रकरण संख्या 320/2019 दिनांक 27.05.2019 के द्वारा राजस्व **ग्राम टाटियावास तहसील आमेर के खसरा नम्बर 401 रकबा 0.56 हैक्टेयर खं. नं. 403/1 रकबा 0.04 हैक्टेयर खं. नं. 396/1 रकबा 0.66 हैक्टेयर कुल किता 3 कुल रकबा 1.26 हैक्टेयर** भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ हेतु खातेदार **श्री महेश चन्द्र पारीक पुत्र श्री द्वारका प्रसाद एवं श्रीमती किरण पारीक पत्नी श्री महेश चन्द्र पारीक, निवासी–प्लाट नं. 202, कल्याण कुंज, सैक्टर–6 विद्याधर नगर, जयपुर** के पक्ष में 90ए के आदेश जारी किये गये।
2. **मास्टर विकास योजना–2011** :– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भूमि हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट में आती है।
3. **मास्टर विकास योजना–2025 :–** मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग यू–3 (एच. आई.जेड एवं एलआईजेड) है, जिसमें वेयर हाउस अनुज्ञेय है।
4. **जोनल प्लान–12** :– आवेदित भूमि जोनल प्लान–12 में स्थित है तथा आवेदित भूमि किसी भी सडक से प्रभावित नही है।
5. **पहुंच मार्ग** :– आवेदित भूमि को Existing 30.00 मीटर चौड़ी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जिसका समर्पणनामा पत्रावली में सलंग्न है।
6. **क्षेत्रफल विश्लेषण** :–वेयर हाउस भूखण्ड का मानिचत्र पर किए गए खसरा सुपर ईम्पाज के आधार पर ऐरिया विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्गमीटर
वेयर हाउस भूखण्ड का क्षेत्रफल	10271.71
सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	90.51
कब्जे से बाहर	717.78
कुल आवेदित क्षेत्रफल	11080.00

जोन के प्रस्ताव :–

I. उक्त भूमि की 90ए कुल 1.26 हैक्टयर भूनि की गई है, परन्तु राजस्व मानचित्र का स्केच छोटा है, इसलिए क्षेत्रफल में अन्तर है। खसरा सुपरईम्पोज अनुसार 1.10 हैक्टयर भूमि होती है, जिसमें से 717.78 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है, जिस अनुसार ही अनुमोदन की कार्यवाही की जा रही है।

II. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 30.05.2016 के अनुसार प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने के कारण सुविधा क्षेत्र के एवज में 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना है।

III. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.06.2012 के अनुसार 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाता है, परन्तु आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक है, इसलिए प्रकरण में पट्टा जारी किये जाने से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना अपेक्षित है।

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

अतः आवेदित वेयर हाउस एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन के निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन प्रस्ताव अनुसार वेयर हाउस एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य

राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे। भूखण्ड पर यू–3 में एचआईजेड व एलआईजेड भाग पर डीपीसीआर 2025 के अनुसार निर्माण अनुज्ञेय होगा। प्रकरण 4000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्या:–19–जोन–12 (271/09.08.2019)

विषय:– जविप्रा क्षेत्र में स्थित ग्राम मांचवा तहसील जयपुर के खसरा नं. 453/9 रकबा 6 बीघा 01 बिस्वा में से 7485.40 वर्ग मीटर खसरा नं. 453/10 रकबा 6 बीघा 01 बिस्वा में से 7689.90 वर्ग मीटर अर्थात कुल 15175.30 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय योजना ले–आउट अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्य:–

प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100006 के द्वारा ग्राम मांचवा तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 453/9 रकबा 6 बीघा 01 बिस्वा में से 7485.40 वर्गमीटर, ख.नं. 453/10 रकबा 6 बीघा 01 बिस्वा में से 7689.90 वर्गमीटर कुल 15175.30 वर्गमीटर भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 26.06.19 को खातेदार श्री अशोक बाहेती पुत्र श्री आर.डी बाहेती निवासी–जी 8ए, श्रीकुंज बाहेती मार्ग, बनीपार्क, जयपुर के पक्ष में की गई है। आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार जविप्रा रीजन से बाहर स्थित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू–उपयोग यू–1 आवासीय है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि को 12 मीटर (40फिट) EXISTING BT सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है,जिस पर जोनल प्लान 11बी की 24 मीटर सडक प्रस्तावित है। योजना के मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर ईम्पोज के आधार पर एरिया विश्लेषण निम्न प्रकार है :–

क्षेत्रफल विश्लेषण			
क्र. स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1	आवासीय	7077.42	46.64
2	रिटेल कामर्शियल	293.76	1.94
3	पार्क	758.75	5.00
4	रोड	7045.37	46.43
	कुल स्कीम एरिया	**15175.30**	**100**

भूखण्ड विश्लेषण		
क्र.स.	उपयोग	कुल भूखण्ड
1	आवासीय	70
2	रिटेल दुकानें	8

जोन के प्रस्ताव :–

1. उक्त भूमि मुख्य कालवाड सडक से सुशान्त सिटी योजना को जाने वाली मुख्य सडक पर स्थित है। उक्त सडक की चौडाई मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान–71/जोनल प्लान–11बी अनुसार 24 मीटर प्रस्तावित है, एवं सुशान्त सिटी योजना (40/सी, जिला कलक्टर से अनुमोदित) में भी उक्त सडक 24 मीटर प्रस्तावित है, परन्तु मुख्य कालवाड सडक से सुशान्त सिटी तक उक्त सडक की चौडाई 30 मीटर के आधार पर जविप्रा द्वारा पूर्व में योजनाऐं/एकल पट्टा अनुमोदित किये जा चुके हैं। प्रस्तावित योजना के उत्तर दिशा की तरफ लगती हुई भूमि पर श्रीधर सिटी आवासीय योजना (38/सी), दिनांक 14.05.2014 को अनुमोदित की गई है, एवं साथ ही ग्रुप हाउसिंग के दो एकल पटटे भी दिनांक 20.05.2014 को अनुमोदित है। प्रस्तावित योजना के ठीक सामने

श्रीधर सिटी विस्तार आवासीय योजना अनुमोदन दिनांक 05.07.2016 (37/सी), एवं सीनियर सैकण्ड्री स्कूल (महेश्वरी पब्लिक स्कूल संचालित है) एकल पट्टा (39/सी), दिनांक 05.07.2016 को अनुमोदित है। उक्त सभी अनुमोदन 30 मीटर सडक के आधार पर किये गये है। प्रकरण में प्राधिकरण 64वीं बैठक दिनांक 22.05.2018 में जोनल प्लान–11बी के संदर्भ में लिये गये निर्णय अनुसार "जविप्रा के जोन कार्यालय द्वारा उपलब्ध कराये गये कमिटमेन्ट को जोनल प्लान पर अंकित कर दिया गया है यदि कोई कमिमेन्टस त्रुटिवंश अंकित होने से रह गया है तो उनको ऑनर करते हुए अपेक्षित कार्यवाही की जावें।" अतः पूर्व में जविप्रा द्वारा किये गये कमेटमेन्ट को आधार मानते हुए उक्त योजना में सडक की चौडाई 30 मीटर रखते हुऐ आवेदक द्वारा मानचित्र प्रस्तुत किया गया (21/सी) है, जिस पर निर्णय अपेक्षित है।

2. पत्रावली में 45/सी पर संलग्न मानचित्र में मुख्य कालवाड रोड मार्क बिन्दु 'ए' से अनुमोदित श्रीधर सिटी मार्क बिन्दु 'बी' तक सडक की चौडाई 30 मीटर व शेष आगे सडक की चौडाई जोनल प्लान अनुसार 24 मीटर ही रखा जाना प्रस्तावित है, सडक की चौडाई के संबंध में निर्णय अपेक्षित रहेगा।
3. योजना हेतु आवेदित क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम है। अतः जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्डों के एवज में राशि ली जानी प्रस्तावित हैं।
4. उक्त योजना 2 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल की है जिसमें 5 प्रतिशत पार्क एवं रिटेल शॅप आरक्षित रखे गये है। योजना में कुल 5 प्रतिशत पार्क 759.00 वर्गमीटर आरक्षित रखा गया था, जिसमें बीपीसी (एलपी) 263वीं बैठक दिनांक 14.03.2019 मे लिये गये नितिगत निर्णय अनुसार से आधे क्षेत्र को प्ले ग्राउण्ड हेतु आरक्षित रखा गया है व शेष आधे भाग में पार्क प्रस्तावित है।
5. बीपीसी (एलपी) 265वीं बैठक दिनांक 11.04.2019 मे लिए गए नितिगत निर्णय अनुसार पार्क हेतु प्रस्तावित भूखण्ड मे से 50 वर्गमीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखी गई है।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

अतः उपयोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए आवेदित आवासीय योजना **"महेश वाटिका"** के अनुमोदन के निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। योजना में ठोस कचरा प्रबंधन हेतु 50 वर्ग मीटर भूमि आरक्षित रखी जावे। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्याः–20–जोन– 12(27) / 09.08.2019)

विषयः–ग्राम हाथोद तहसील जयपुर के खसरा नं. 427/6 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि आवासीय फ्लेटस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण सं. **54/2018** के द्वारा राजस्व ग्राम हाथोद, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 427/6 रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा कुल किता 1 कुल रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा भूमि का **आवासीय एकल पट्टा** प्रयोजनार्थ खातेदार **श्रीमती गुलाबी देवी पत्नि स्व. गोपाल लाल, श्रीमती गुलाब देवी पत्नि श्री रामनारायण, मोहन लाल, जगदीश, उत्तम चन्द, लालचन्द पुत्रान् स्व. श्री रामनारायण निवासीगण नाहरवाली का बाढ, ग्राम व पोस्ट हाथोज, तहसील व जिला जयपुर जरिये मुख्यार आम मैसर्स अपेक्षा हाउसिग प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि/निदेशक श्री मनोज अग्रवाल पुत्र स्व. श्री एम.एल. गुप्ता निवासी–403, अलंकार प्लाजा, सैन्ट्रल स्पाईन, विद्याधर नगर, जयपुर** के पक्ष में 90ए का निर्णय दिनांक 29.11.18 को जारी किया जा चुका है। आवेदित भूखण्ड का मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार कॉमर्शियल बेल्ट एवं आवासीय है, जिसमें आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना मंगलम सिटी एच ब्लॉक की 40 फीट व 100 फीट डब्ल्यू.बी.एम./बी.टी. सडक से पहुॅच मार्ग

उपलब्ध है, जो कि मास्टर प्लान/जोनल प्लान की 30मीटर प्रस्तावित सडक है। योजना के मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

प्रयोजन	**क्षेत्रफल व.मी.**
आवासीय एकल पट्टा का क्षेत्रफल	1995.15
सेक्टर रोड	1634.68
सडक	290.15
कुल क्षेत्रफल	**3919.95**

जोन प्रस्तावः–

I. उक्त भूखण्ड को मास्टर प्लान/जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर रोड उपलब्ध है, जो कि मौके पर बनी हुई है, परन्तु जोनल प्लान अनुसार एवं मौके पर निर्मित सडक के एलाईमेन्ट में भिन्नता है। उक्त निर्मित 30 मीटर सडक पर मंगलम सिटी "एच ब्लॉक" अनुमोदित है, एवं बीपीसी–एलपी की 256वीं बैठक दिनांक 21.06.18 के निर्णय अनुसार निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोविन्द सरोवर का अनुमोदन में निर्मित 30 मीटर चौडी सेक्टर सडक के अनुसार किया जा चुका है, एवं वर्तमान में बीपीसी–एलपी की 269वीं बैठक दिनांक 12.07.19 में उक्त भूखण्ड के समीप स्थित अन्य आवासीय एकल पट्टा का अनुमोदन भी मौके पर निर्मित सेक्टर सडक अनुसार किया जा चुका है। अतः सेक्टर सडक का एलाईमेन्ट पूर्व में अनुमोदित प्रकरणों एवं मौके पर निर्मित सेक्टर सडक के अनुसार रखा गया है, जिसमें निर्णय अपेक्षित रहेगा।

II. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 30.05.2016 के अनुसार प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने के कारण सुविधा क्षेत्र के एवज में 5 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल 99.76 वर्गमीटर के समतुल्य राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना है।

III. मास्टर प्लान/जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर रोड से प्रभावित क्षेत्रफल का आवेदक द्वारा पट्टा जारी करने से पूर्व निःशुल्क समर्पित किया जाना है।

IV. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.06.12 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हैक्टेयर से कम है। अतः आयुक्त महोदय की स्वीकृति उपरान्त भूखण्ड का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण में पूर्व मे अनुमोदित योजनाओं एवं Existing 30 मीटर सडक के अलाईमेन्ट को दृष्टिगत रखते हुए, उक्त 30 मीटर सडक के अलाईमेन्ट के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।

एजेण्डा संख्याः–21–जोन–12 (271/09.08.2019)

विषयः–ग्राम नींदड तहसील आमेर के खसरा नं. 1104, 1105, 1106 की 0.82 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 90–एः–प्रकरण सं. **2016** के द्वारा राजस्व **ग्राम नींदड तहसील आमेर के खसरा 1105 व 1106 कुल किता 2 रकबा 0.44 की 90ए के आदेश दिनांक 16.12.16 को एवं खसरा नम्बर 1104 रकबा 0.38 हैक्टेयर की 90बी के ओदश दिनांक 24.06.06 को जारी किये जा चुके है।**
2. **मास्टर विकास योजना–2011**:–मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण है।
3. **मास्टर विकास योजना–2025**:–मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग आवासीय है, आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय है।

4. **जोनल प्लान–12:**–उक्त भूमि जोनल प्लान–12 में स्थित है।
5. **पहुंच मार्ग:**–आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित सनसिटी फेज–प्रथम विस्तार से 12 मीटर बी.टी. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।
6. **क्षेत्रफल विश्लेषण:**– मानचित्र पर किए गए खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी.
आवासीय एकल पट्टा का क्षेत्रफल	6696.53

जोन प्रस्ताव:–

II. उक्त प्रकरण में 90ए व 90बी की गई भूमि को सम्मलित किया गया है, जिसके कम में प्रकरण में बीपीसी एलपी की 252वीं बैठक दिनांक 10.01.2018 में यह निर्णय लिया जा चुका है कि पूर्व में 90बी शुदा भूमि को सम्मलित करते हुए खसरा नम्बर 1104, 1105 व 1106 कुल किता 3 रकबा 0.82 हैक्टेयर भूमि का एकल पट्टा जारी किया जावे। (पैरा सं. 81/एन) अतः निर्णय की पालना में कार्यवाही की जा रही है।

III. प्रकरण में राजस्व रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का जमाबंदी में क्षेत्रफल अधिक दर्ज है जबकि राजस्व मानचित्र का स्केच छोटा है, इसलिए क्षेत्रफल में अंतर है। भूमि का जमाबंदी अनुसार कुल क्षेत्रफल 8200 वर्गमीटर है, परन्तु सुपर ईम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 6696.53 वर्गमीटर ही है। (पृष्ठ सं. 145/सी)

IV. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 30.05.2016 के अनुसार प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने के कारण सुविधा क्षेत्र के एवज में 5 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल के समतुल्य राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना है।

V. भूखण्ड पर से एल.टी लाईन गुजर रही है, जिससे मौके पर से हटाने उपरान्त पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।

VI. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.06.2012 के अनुसार 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों का एकल पट्टा जविप्रा स्तर पर दिया जाना है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से कम है, इसलिए प्रकरण में श्रीमान आयुक्त महोदय की स्वीकृति उपरान्त भूखण्ड का पट्टा जारी किया जाना है।

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

अतः आवेदित आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन के निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार दिमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे। 12.00 मीटर चौडी सडक के अनुसार पैरामीटर्स देय होगें।

एजेण्डा संख्या:–22–जोन–13 (271/09.08.2019)

विषय:– जविप्रा क्षेत्र मे स्थित ग्राम लबाना तहसील आमेर के खसरा नं. 1617/2418 रकबा 0.5700 वर्ग मीटर, खसरा नं. 1620 रकबा 0.3500 वर्ग मीटर, खसरा नं. 1621 रकबा 0.1600 वर्ग मीटर, खसरा न. 1622 रकबा 0.1300 वर्ग मीटर, खसरा नं. 1623 रकबा 0.3000 वर्ग मीटर खसरा नं. 1624 रकबा 0.2500 वर्ग मीटर, खसरा नं. 1625 रकबा 0.8600 वर्ग मीटर, खसरा नं. 1626 रकबा 0.2400 वर्ग मीटर, खसरा नं.

1646/2419 रकबा 0.1900 वर्ग मीटर कुल किता 9 रकबा 30500 वर्ग मीटर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. **90–एः–**प्रकरण संख्या 243/2019 दिनांक 12.04.2019 के द्वारा राजस्व ग्राम–लबाना, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा खसरा नम्बर 1617/2418 रकबा 0.5700, 1620 रकबा 0.3500, 1621 रकबा 0. 1600, 1622 रकबा 0.1300, 1623 रकबा 0.3000, 1624 रकबा 0.2500, 1625 रकबा 0.8600, 1626 रकबा 0. 2400, 1646/2419 रकबा 0.1900 कुल किता–9 रकबा 3.0500 हेक्टेयर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश दिनांक 12.04.2019 को पारित किया जा चुका है एवं नामान्तकरण भी जविप्रा के पक्ष में खोला जा चुका है।

2 **मास्टर प्लान–2011**:–मास्टर प्लान–2011 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल क्षेत्र दशित है।

3 **मास्टर विकास योजना–2025**:–मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार भू–उपयोग U3(HIZ) क्षेत्र दर्शित है, जिसमें रिसोर्ट प्रयोजन अनुज्ञेय गतिविधि है।

4 **पहुंच मार्गः–** आवेदित भूमि प्रस्तावित राष्ट्रीय राजमार्ग जयपुर–दिल्ली 90.00 मीटर चौडाई से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है जिस पर वर्तमान में लगभग 23.0 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है (पृष्ठ संख्या 35/सी पर सलंगन पीटी सर्वे।

5 **रोड नेटवर्क प्लानः–** प्रस्तावित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान प्लानिंग जोन–13 के अन्तर्गत है।

6 **क्षेत्रफल विश्लेषणः–**प्रस्तुत मानचित्र अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है :–

तकनीकी विश्लेषण :–	
90ए भूमि का क्षेत्रफल	30500.00 व.मी.
खसरा सुपरइम्पोज करने पर प्राप्त क्षेत्रफल	30500.00 व.मी.
म0वि0यो0–2025 में प्रस्तावित 90.0 मीटर चौडी राष्ट्रीय राजमार्ग में निहित भूमि का क्षेत्रफल	3490.9 व.मी.
खसर नम्बर 1594 गैरमुमकिन रास्ता है को 9.0 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया मे जा रही भूमि का क्षेत्रफल	396.62 व.मी.
30.0 मीटर चौडे प्लान्टेशन कॉरिडोर में जा रही भूमि का क्षे.	4365.70 व.मी.
रिसोर्ट भूखण्ड का कुल क्षेत्र.	26612.48 व.मी.

जोन के प्रस्ताव :–

i आवेदित भूमि का जोन कनिष्ठ अभियन्ता, सहायक नगर नियोजक एवं अमीन द्वारा मौका देखा गया, मौके पर भूमि रिक्त है। मौके पर प्रस्तावित भूखण्ड के उत्तर में एग्जीस्टिंग रास्ता दर्शाया गया है। जिसकी चौड़ाई का निर्धारण किया जाना प्रस्तावित है।

ii सड़क की चौडाई एवं एलाइनमेन्ट में परिवर्तन आवेदक को स्वीकार्य होगा एवं पट्टा जारी करने से पूर्व सड़क में निहित क्षेत्रफल आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाया जाकर समर्पित भूमि का कब्जा अधिशाषी अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

iii आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल निर्धारित क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः आयुक्त महादय के अनुमोदन पश्चात पट्टा जारी करने हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। आवेदित रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल 30500.00 वर्गमीटर है।

iv नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि/3/2010 पार्ट–IV जयपुर दिनांक 12.04.2018 के बिन्दु संख्याः–1 के अनुसार " रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित एकल पट्टों के प्रकरणों में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल की जावे" अतः आवेदक से 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से ली जानी प्रस्तावित है।

V टाउनशिप पॉलिसी–2010 के तहत कार्यवाही की जा रही है।

अतः प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले—आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे। प्रकरण 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्याः—23—जोन—13 (271 / 09.08.2019)

विषयः—जविप्रा क्षेत्र में स्थित ग्राम कीरतपुरा तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नं. 46 रकबा 0.16 हैक्टेयर, खसरा नं. 47 रकबा 0.18 हैक्टेयर, खसरा नं. 47/282 रकबा 0.20 हैक्टेयर, खसरा नं. 48 रकबा 0.50 हैक्टेयर खसरा नं. 49 रकबा 0.88 हैक्टेयर खसरा नं. 51 रकबा 2.62 हैक्टेयर खसरा नं. 52 रकबा 0.38 हैक्टयर खसरा न. 52/389 रकबा 0.39, खसरा न. 52/390 रकबा 0.38 हैक्टेयर खसरा नं. 53 रकबा 0.96 कुल किता 10 रकबा 6.65 हैक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः—

1. **90—एः—**प्रकरण संख्या 246/2019 दिनांक 21.06.2019 के द्वारा राजस्व ग्राम—कीरतपुरा, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 46 रकबा 0.16 हेक्टेयर, 47 रकबा 0.18 हेक्टेयर, 47/282 रकबा 0.20 हेक्टेयर, 48 रकबा 0.50 हेक्टेयर, 49 रकबा 0.88 हेक्टेयर, 51 रकबा 2.62 हेक्टेयर, 52 रकबा 0.38 हेक्टेयर, 52/389 रकबा 0.39 हेक्टेयर, 52/390 रकबा 0.38 हेक्टेयर, 53 रकबा 0.96 हेक्टेयर किता—10 रकबा 6.65 हेक्टेयर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90—ए का अनुज्ञा आदेश दिनांक 21.06.2019 को पारित किया जा चुका है। नामान्तरण जविप्रा के पक्ष में दर्ज हो चुका है।
2. **मास्टर प्लान—2011**:—मास्टर प्लान—2011 अनुसार आवेदित भूमि रीजन से बाहर है।
3. **मास्टर विकास योजना—2025**:—मास्टर विकास योजना—2025 अनुसार भू—उपयोग ईकॉलोजिकल क्षेत्र दर्शित है, जिसमें रिसोर्ट प्रयोजन अनुज्ञेय गतिविधि है।
4. **पहूंच मार्गः—** आवेदित भूमि को मार्गाधिकार 18.00 मीटर चौडाई में उपलबध है। उक्त सडक राजस्व रिकॉर्ड मानचित्र व अमीन द्वारा की गयी रिपोर्ट अनुसार सडक 12 से 16 मीटर चौडाई राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है।
5. **रोड नेटवर्क प्लानः—**प्रस्तावित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान प्लानिंग जोन—13 के अन्तर्गत है।
6. **क्षेत्रफल विश्लेषणः—**प्रस्तुत मानचित्र अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है :—

तकनीकी विश्लेषण :—	
90ए भूमि का क्षेत्रफल	66500.00 वर्गमीटर
खसरा सुपरइम्पोज करने पर प्राप्त क्षेत्रफल	62890.97 वर्गमीटर
आवेदक के कब्जे से बाहर की भूमि का क्षेत्रफल	3609.03 वर्गमीटर
गैर मुमकिन रास्ता 9.00 मीटर चौड़ी सड़क में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	84.87 वर्गमीटर
खसरा नम्बर 50 गैर मु. चाह योजना से बाहर क्षेत्रफल	300.00 मीटर
रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल	62506.10 वर्गमीटर

जोन के प्रस्ताव :—

i आवेदित भूमि का जोन कनिष्ठ अभियन्ता, सहायक नगर नियोजक एवं अमीन द्वारा मौका देखा गया, मौके पर भूमि रिक्त है।

ii आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर गैर मुमकिन रास्ता खसरा नम्बर 44 स्थित है जिसे राजस्व रिकॉर्ड अनुसार 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

iii मौके पर एल.टी.लाईन स्थित है जिसको मौके पर से हटने के पश्चात् पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।

iv सड़क की चौडाई एवं एलाइनमेन्ट में परिवर्तन आवेदक को स्वीकार्य होगा एवं पट्टा जारी करने से पूर्व सड़क में निहित क्षेत्रफल आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाया जाकर समर्पित भूमि का कब्जा अधिशाषी अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

v आवेदक द्वारा प्रस्तुत रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल निर्धारित क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः आयुक्त महोदय के अनुमोदन पश्चात् पट्टा जारी करने हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है। आवेदित रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल 6.65 हेक्टेयर है।

vi नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः—प.3 (77) नविवि/3/2010 पार्ट—IV जयपुर दिनांक 12.4.2018 के बिन्दु संख्याः—1 के अनुसार " रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित एकल पट्टों के प्रकरणों में सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित की जाने वाली 5 प्रतिशत भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से राशि वसूल की जावे" अतः आवेदक से 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से ली जानी प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा इस संबंध में शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर दी है।

vii टाउनशिप पॉलिसी—2010 के तहत कार्यवाही की जा रही है।

अतः प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले—आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे । प्रकरण 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें। उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि पहूंच मार्ग हेतु 18.00 मीटर चौडी सडक की भूमि समर्पित करवा दी गई है।

<u>नीतिगत निर्णय संख्याः—1 (271/09.08.2019)</u>

विषयः— मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3—ए/3/बी के तहत प्रक्रियाधीन प्रकरणों को सामान्य आवासीय योजना में परिवर्तन के सबंध में।

उपरोक्त प्रकरणों में मार्गदर्शन चाहने बाबत् प्राधिकरण द्वारा प्रमुख शासन सचिव नगरीय विकास विभाग एवं आवासन विभाग को दिनांक 26.03.2019 को पत्र प्रेषित किया गया था (प्रति संलग्न)। जिसके प्रतिउत्तर में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 22.05.2019 (प्रति संलग्न) को उनके द्वारा प्रेषित पत्र में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3—ए/3/बी के पट्टे जारी करने से पूर्व सामान्य आवासीय योजना प्रस्तुत करने पर कार्यवाही किये जाने के आदेश प्रदान किये गये थें। किन्तु उक्त पत्र में जिन प्रकरणों में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3—ए के तहत एकल पट्टे एवं 3/बी के तहत योजना अनुमोदन एवं मानचित्र जारी किये जा चुके है उनमें सामान्य आवासीय योजना हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में कार्यवाही के सबंध में उल्लेख नहीं किया गया है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति विचार विमर्श उपरांत निर्णय लिया गया इस प्रकार के प्रकरणों में लीजडीड समर्पित करवाई जाकर नये सिरे से अनुमोदन की कार्यवाही की जावे।

नीतिगत निर्णय संख्याः–2 (271/09.08.2019)

विषयः– प्लाटेड डवलपमेंट की योजनाओं में पार्क हेतु आरक्षित किये जाने वाले 5 प्रतिशत/10 प्रतिशत भाग में खेल के मैदान का क्षेत्रफल/प्रतिशत निर्धारण हेतु ।

उपरोक्त विषयान्तर्गत प्लाटेड डवलपमेंट की सभी योजना में समुचित भूमि खेलकूद के मैदान/स्टेडियम हेतु निर्धारित मापदण्डों के अंर्तगत आरक्षित रखे जाने का निर्णय बीपीसी एलपी की 263वीं बैठक दिनांक 14.03.2019 में लिया गया था। किन्तु उक्त बैठक में उक्त प्रयोजन हेतु कितने–कितने क्षेत्रफल की प्लाटेड डवलपमेंट की योजना कितनी–कितनी भूमि खेलकूद के मैदान/स्टेडियम आरक्षित रखी जावे का उल्लेख नहीं किया गया है। खेल मैदान क्षेत्रफल के आरक्षण हेतु पृथक से कोई मापदण्डा निर्धारित नहीं है।

प्रस्तावः–

अतः पार्क हेतु छोडे जोन वाले क्षेत्र में से खेल मैदान हेतु प्रतिशत अथवा न्यूनतम क्षेत्रफल निर्धारण किया जाना उचित होगा।

1. 2 हैक्टयर से 10 हैक्टेयर तक की योजनाओं में 5 प्रतिशत पार्क में से 2 प्रतिशत भूमि खेल मैदान हेतु आरक्षित की जा सकती है, शेष 3 प्रतिशत पार्क हेतु रखी जा सकती है।
2. 10 हैक्टेयर से अधिक की योजनाओं में 10 प्रतिशत पार्क में से 4 प्रतिशत भूमि खेल मैदान हेतु आरक्षित की जा सकती है, शेष 6 प्रतिशत पार्क हेतु आरखित रखी जा सकती है।

समिति के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

अतः उक्त के सबंध में नितीगत निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. **2 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक की योजनाओं में 5 प्रतिशत पार्क में से 50 प्रतिशत भूमि अर्थात 2.5 प्रतिशत भूमि खेल मैदान हेतु आरक्षित रखी जावे।**
2. **10 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 10प्रतिशत पार्क की भूमि में से 50 प्रतिशत भूमि अर्थात 5 प्रतिशत भूमि खेल मैदान हेतु आरक्षित रखी जावे।**

नीतिगत निर्णय संख्याः–3 (271/09.08.2019)

विषयः–योजना में आंतरिक विकास कार्यो के सबंध में विकास कार्य प्रांरभ करने से पूर्व विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तकमीना (एस्टीमेंट) टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं प्राधिकरण के मापदण्डासें के अनुसार परीक्षण अभियांत्रिकी शाखा से करवाने के सबंध में।

जविप्रा द्वारा नियमानुसार योजनाओं में आंतरिक विकास कार्यो के एवज में भूखण्ड रहन रखे जाने का प्रावधान है जिन्हें विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यो के पूर्ण होने पर रहन मुक्त करवाया जाता है।

प्रस्तावः–

विकासकर्ता द्वारा योजना में आंतरिक विकास कार्यो हेतु यथा बिजली, पानी, सीवरेज होर्टीकल्चर, सडक आदि के तकमीने (एस्टीमेंट) ले–आउट अनुमोदन के समय प्राप्त कर इसका परीक्षण टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं

प्राधिकरण के मानदण्डों के अनुसार अभियांत्रिकी शाखा से करवाने के उपरांत विकास कार्य पूर्ण होने की दशा में करवाये गये उक्त विकास कार्य प्रमाणित किये गये तकमीने (एस्टीमेंट) एवं गुणवता के अनुरूप हुये या नही के सबंध में जांच किये जाने के पश्चात् ही भूखण्ड रहन मुक्त किये जावे।

अतः उक्त के सबंध में नितीगत निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि ले–आउट प्लान के प्रकरणों में उपरोक्त प्रस्ताव अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया। जोन स्तर पर इसकी पालना सुनिश्चित की जावे।

नीतिगत निर्णय संख्याः–4 (271/09.08.2019)

विषयः– ले–आउट अनुमोदन की सक्षगता के सबंध में आदेश जारी करने बाबत्।

राज्य सरकार द्वारा वर्ष 2002 में कृषि भूमि नियमन के कार्य हेतु आदेश दिनांक 28.09.2002 द्वारा 25 एकड तक की योजनाओं हेतु जोन स्तरीय समिति द्वारा ले–आउट प्लान का परीक्षण कर उसकी स्वीकृति निदेशक आयोजना के माध्यम से जयपुर विकास आयुक्त से अनुमोदन प्राप्त कर ले–आउट प्लान अनुमोदन का प्रावधान था। उक्त प्रक्रिया इसके उपरांत निरंतर चली आ रही है। जोन द्वारा ले–आउट अनुमोदन की अनुशंषा कर प्रकरण आयुक्त महोदय की अनुमति हेतु प्रेषित किये जा रहे हैं। हालांकि कुछ समय से समस्त ले–आउट प्लान का अनुमोदन बीपीसी एलपी के माध्यम से किया जा रहा है।

वर्ष 2012 में राजस्थान अरबन एरिया रूल्स 2012 प्रभावी होने के उपरांत नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 21.06.2012 द्वारा ले–आउट अनुमोदन हेतु प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति को अधिकृत किया गया है। जोन एवं आयुक्त प्राधिकरण स्तर पर पृथक से कोई अनुमोदन की शक्तियों का उल्लेख नहीं किया गया है।

प्रस्तावः– अतः वर्तमान प्रावधान के दृष्टिगत समस्त ले–आउट प्लान का अनुमोदन भवन मानचित्र समिति के स्तर पर ही किया जाना नियमानुसार है।

अतः उक्त के सबंध में नितीगत निर्णय लिये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 21.06.2012 में वर्णित प्रावधान अनुसार भवन मानचित्र समिति स्तर पर ही ले–आउट अनुमोदन की कार्यवाही की जावे।

आयुक्त महोदय की अनुमति से अतिरिक्त एजेण्डा समिति के समक्ष प्रस्तुत प्रस्तुत किया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्याः–1–जोन– 12 (271/09.08.2019)

विषयः–ग्राम मोठूका बास तहसील आमेर जयपुर के निजी खातेदारी में वेयर हाउस एकल पट्टे के सबंध में।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत पूर्व में बैठक दिनांक 04.10.2018 में ले–आउट अनुमोदन का निर्णय लिया गया है किन्तु सुविधा क्षेत्र की लोकेशन निर्धारित नहीं की गई है। अतः समिति द्वारा उत्तर दिशा में 30 मीटर सडक पर जविप्रा की भूमि खसरा नं. 78/890, 80/891, 81/892

को सम्मिलित करते हुये आवेदक की भूमि में से 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित किये जाने का निर्णय लिया गया। आवेदक की भूमि में से सुविधा क्षेत्र की भूमि की गहराई 45 मीटर रखी जावे।

सदस्य सचिव
एवं अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2019/डी–153 दिनांकः– 14/08/19

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. वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान)/बीपी जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/IIजविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

सदस्य सचिव
एवं अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)