जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले—आउट प्लान) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 को मध्यान्ह 12:00 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 उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।**
2. **श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।**
3. **श्री पुनीत शर्मा, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।**
4. **श्रीमति रिंकू बंसल, सदस्य बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।**

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:—

1. **श्री बलवंत सिंह लिग्री, उपायुक्त, जोन—06, जविप्रा, जयपुर।**
2. **श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन—07, जविप्रा, जयपुर।**
3. **श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन—8, जविप्रा, जयपुर।**
4. **श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन—09, जविप्रा, जयपुर।**
5. **श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन—10, जविप्रा, जयपुर।**
6. **श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन—12, जविप्रा, जयपुर।**
7. **श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन—14, जविप्रा, जयपुर।**
8. **श्री नवल किशोर मीणा, उप निदेशक जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।**
9. **श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, बीपीसी, (एलपी), जविप्रा, जयपुर।**
10. **श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, जोन—9, जविप्रा, जयपुर।**
11. **श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन—12, जविप्रा, जयपुर।**
12. **श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।**
13. **अरबन प्लानर/वास्तुविद—बीपीसी (एलपी), जोन—06, 07, 08 10, 14, जविप्रा, जयपुर।**

एजेण्डा संख्या:—1 (326/20.10.2022)

विषय:—बीपीसी (एलपी) की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।

बीपीसी (एलपी) की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि प्रक्रियाधीन है।

एजेण्डा संख्या:—02 (326/20.10.2022)—(जोन—06)

विषय:— शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना नानूपुरी से गुजर रही 24 मीटर सडक के सबंध में।	**जोन—06**

प्रकरण के तथ्य:—

1. शंकर भवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना नानूपुरी विकास समिति के द्वारा योजना अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है, जिसके संबंध में कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।
2. उक्त योजना जोनल प्लान—05 की 24 मी. की सडक से प्रभावित है, जिसमें प्रस्तावित सडक की जांच मास्टर प्लान शाखा द्वारा की जा चुकी है जो कि 279/सी पर संलग्न है। नानूपुरी विकास समिति के द्वारा योजना में से गुजर रहीं जोनल प्लान—05 की 24 मी. विलोपित करने हेतु निवेदन प्रस्तुत किया गया है।
3. प्रकरण में पश्चिमी दिशा में स्थित 30 मी. सडक से पूर्वी दिशा में स्थित 24 मी. सडक तक का पी.टी. सर्वे करवाया गया है, जो कि 295/सी पर संलग्न है। जिसमें मार्क ए से एफ तक प्रश्नगत सडक 24 मी. प्रस्तावित है, जो कि पश्चिमी दिशा में 30 मी. रोड से होकर पूर्व दिशा में 24 मी. रोड पर जाकर मिलती है। प्रश्नगत 24 मी. सडक के संबंध मे बी.पी.सी.(एल.पी.) की 213वीं बैठक दिनांक 16.04.2014 के एजेण्डा संख्या 02 के अनुसार सहकारी समिति की योजना सरस्वती नगर (संलग्न 296/सी) एवं सरस्वती विहार के मध्य से गुजर रहीं 24 मी. सडक को 100 फीट चौडी सडक से 60 फीट चौडी सैक्टर सडक तक विलोपित किये जाने का निर्णय लिया गया। 271/सी — 272/सी पर संलग्न उक्त दोनों योजनाएँ जविप्रा द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, जो की नगर निगम को हस्तान्तरित की जा चुकी है। 295/सी पर संलग्न पी.टी. सर्वे पर मार्क बी से सी तक। तत्पश्चात् सर्वे पर मार्क सी से डी तक सहकारी समिति की योजना प्रताप नगर एवं प्रताप नगर विस्तार स्थित है, जिसके 90बी/90ए की जा चुकी है, एवं अनुमोदन एवं 24

	मी. सडक के विलोपन हेतु प्रक्रियाधीन है। सर्वे पर मार्क डी से ई तक प्रश्नगत योजना अंकित है, एवं सर्वे पर मार्क ई से एफ तक सहकारी समिति की योजना श्री रामनगर द्वितीय (संलग्न 278/सी) एवं रामनगर विस्तार (संलग्न 297/सी) जविप्रा द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, जो की नगर निगम को हस्तान्तरित की जा चुकी है। उक्त अनुमोदित योजनाओं में जोनल प्लान–05 की 24 मी. अंकित नहीं है।
4.	प्रकरण में बीपीसी एलपी की बैठक 309 दिनांक 24.11.2021 में मास्टर प्लान शाखा के प्रस्ताव के अनुसार जयपुर मास्टर विकास योजना–2025 के अन्तर्गत तैयार जोनल विकास योजनाओं का रिव्यू करने की केटेगिरी के अन्तर्गत ऐसे कमिटमेन्ट जिन्हे जोनल विकास योजना पर दर्शाया नहीं गया है, समायोजित नहीं किया गया है, या त्रुटी वश रह गया है, एवं ऐसी सडके जिनकी मौका स्थिती व जोनल विकास योजना की स्थिती में भिन्नता है,में सडक मार्गाधिकार/अलाईनमेंट में परिवर्तन तथा सडक विलोपन प्रस्तावित होने वाले प्रकरणों के तहत प्रकरण में परिक्षण किया गया। प्रश्नगत 24 मी. का मौका निरीक्षण किया गया, पी. टी. सर्वे अनुसार मौके पर मार्क ए से एफ तक 24 मी. प्रस्तावित सडक मौके पर उपलब्ध नहीं एवं इसके स्थान पर मौके पर निर्माण है, एवं पूर्व में अनुमोदित योजना स्थित है।
5.	अतः प्रश्नगत 24 मी. सडक के संबंध मे बी.पी.सी.(एल.पी.) की 213वीं बैठक दिनांक 16.04.2014 में लिये गये निर्णय एवं जविप्रा द्वारा किये गये कमिटमेंट के अनुसार उक्त 24 मी. सडक को विलोपित किये जाने के संबंध में नीतिगत निर्णय के अनुपालना में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन व मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन के प्रस्ताव अनुसार पूर्व के कमिटमेंट एवं मौके पर निर्माण के आधार पर व्यापक जनहित में शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना नानूपुरी से गुजर रही 24 मीटर सडक को विलोपित करने का निर्णय लिया गया। उक्त के सबंध में जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) के तहत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करते हुये नियमानुसार कार्यवाही की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः—03 (328/20.10.2022)—(जोन—07)</u>

विषयः— एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। — **जोन—07**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		डा0 विनय सुरेन पुत्री स्व. श्री हंश डी. राय।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 83 रकबा 0.7208 हैक्टेयर में से 3337.532 वर्ग मीटर, ख.नं. 83/396 रकबा 0.0632 हैक्टेयर में से 191.36 वर्ग मीटर ख.न. 83/397 रकबा 0.0379 हैक्टेयर में से 93.91 वर्ग मीटर, ख.नं. 83/398 रकबा 0.2656 हैक्टेयर में से 146.92 वर्ग मीटर, ख.नं. 83/399 रकबा 378.856 वर्ग मीटर कुल किता 05 कुल रकबा 4148.578 वर्ग मीटर।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	253—260
			83	0.7208	गै.म. खेली	
					बाग चाही—1	
			83/396	0.0632	बाग चाही—1	
			83/397	0.0379	गै.मु.आबादी	
			83/398	0.2656	बंजड—1	
			83/399	0.379	गै.मु.आबादी	
			84	0.0253		
		90ए के पश्चात्	83	0.7208 हैक्ट. में से 3762.24 व.मी	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			83/396	0.0632 हैक्ट. में से 191.36 व. मी.		
			83/397	0.0379 हैक्ट. में से 93.91 व. मी.		

		83 / 398 — 404.23 व.मी. 83 / 399 — 379.0 व.मी. 84 — 171.34 व.मी. किता 06 — रकबा 5004.08 व.मी.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 83 रकबा 0.7208 हैक्टेयर में से 3337.532 वर्ग मीटर, ख.नं. 83 / 396 रकबा 0.0632 हैक्टेयर में से 191.36 वर्ग मीटर ख.न. 83 / 397 रकबा 0.0379 हैक्टेयर में से 93.91 वर्ग मीटर, ख.नं. 83 / 398 रकबा 0.2656 हैक्टेयर में से 146.92 वर्ग मीटर, ख.नं. 83 / 399 रकबा 378.856 वर्ग मीटर कुल किता 05 कुल रकबा 4148.578 वर्ग मीटर भूमि की धारा 90—ए का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु आदेश दिनांक 28.01.2022 को डा0 विनय सुरेन पुत्री स्व. श्री हंश डी. राय के पक्ष में पारित किया गया।	205
5.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	205
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय एकल पट्टा	357
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड ले—आउट	262
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले—आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड ले—आउट	262
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं मुख्य सडक के सहारे व्यावसायिक दर्शित है।	53,358, 359
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं मुख्य सडक के सहारे व्यावसायिक दर्शित है।	54, 360
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोनल विकास योजना—04 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के सहारे व्यावसायिक दर्शित है।	358
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—04 की 48 मीटर से प्रभावित है।	358
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।	—	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में आवासीय भू—उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में आवासीय भू—उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–04 की 48 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता दर्शित नहीं है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	261
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	265
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

क.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	5004.08
2.	जोनल विकास योजना–04 की 48.0 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	17.22
3.	आवेदक द्वारा अन्य उपयोग में ली जा रही भूमि का क्षेत्रफल	838.282
	आवासीय (फ्लैट्स) एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	4148.578

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	—	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. आवेदित भूमि के 5004.08 वर्ग मीटर क्षेत्रफल हेतु 90ए के आदेश जारी किये गये थे। आवेदक द्वारा 838.282 वर्ग मीटर भूमि अन्य उपयोग हेतु काम में ली जा रही है एवं शेष 4148.578 वर्ग मीटर भूमि के आवासीय एकल पट्टे हेतु मानचित्र अनुमोदन चाहा गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 48.0 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित है। उक्त 48.0 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 17.22 वर्गमीटर भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 के अनुसार प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने हेतु उल्लेख किया गया है परन्तु मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना–04 की 48.0 मीटर चौड़ी सडक के सहारे–सहारे व्यावसायिक भू–पट्टी (सडक का 1.5 गुणा		

व्यावसायिक) दर्शित है। अतः मास्टर प्लान व्यावसायिक होने के क्रम में फन्टेज चार्जेज लेय नहीं है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदक द्वारा आवासीय एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है। अतः जोनल विकास योजना–04 की 48.0 मीटर चौड़ी सडक के सहारे–सहारे व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भाग में व्यावसायिक शुल्क लेय होगें।
5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की समतुल्य राशि जमा कराया जाना होगा।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि उक्त आवेदित भूमि पर कलेक्टर द्वारा स्थगन आदेश जारी किये गये हैं। अतः प्रकरण को पुनः परीक्षण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–04 (326/20.10.2022)–(जोन–08)

विषयः– आवासीय योजना "गोवर्धन वाटिका" के मानचित्र अनुमोदन बाबत्। — **जोन–08**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री चन्दाराम, नेताराम, रामनिवास, सीताराम पुत्रान मंगला, कल्याण, लादूराम छोटू, छीतर पुत्र बीनिया, कैलाश पुत्र सुन्दर, मीरा देवी पुत्री भंवरलाल, रामनारायण पुत्र सुन्दर, लालचन्द पुत्र सुन्दर, सुशीला देवी पत्नी श्री भंवरलाल जरिये मु.आम श्री भगवान सहाय सुल्ला पुत्र श्री पूरणमल सुल्ला।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा तहसील सांगानेर के आराजी खसरा नम्बर 12 रकबा 0.24 है0, खसरा नम्बर 13 रकबा 0.23 है0, खसरा नम्बर 14 रकबा 0.42 है0 में से 0.1350 है0, खसरा नम्बर 15 रकबा 0.64 है0 में से 0.2072 है0, खसरा नम्बर 16 रकबा 0.09 है0, खसरा नम्बर 17 रकबा 1.04 है0 में से 0.55 है0, खसरा नम्बर 23 रकबा 0.04 है0, खसरा नम्बर 25 रकबा 0.24 है0, खसरा नम्बर 348/22 रकबा 0.0066 है0 कुल किता 9 कुल रकबा 2.9466 हैक्टेयर में से 1.7388 हैक्टेयर भूमि।			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			12	0.24	चाही–2	
			13	0.23	चाही–2	
			14	0.42	चाही–2	
			15	0.64	चाही–2	
			16	0.09	जाव–2	
			17	1.04	चाही–2	
			23	0.04	जाव–2	
			25	0.24	चाही–2	
			348/22	0.0066	गै.मु. चाह	
			किता–9	**2.9466 है0 में से 1.7388 है0**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			12	0.24	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			13	0.23		
			14	0.42 है0 में से 0.1350 है0		
			15	0.64 है0 में से 0.2072 है0		
			16	0.09 है0		
			17	1.04 है0 में से 0.55 है0		
			23	0.04 है0		
			25	0.24 है0		
			348/22	0.0066 है0		
			किता–9	2.9466 है0 में से 1.7388 है0		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90ए के आदेश प्रकरण संख्या एलयू2012/जेडीए/2022–23 /102007 दिनांक 26.08.2022 क्षेत्रफल 2.9466 है0 में से 1.7388 है0, श्री चन्दाराम, नेताराम, रामनिवास, सीताराम पुत्रान मंगला, कल्याण, लादूराम छोटू, छीतर पुत्र बीनिया, कैलाश पुत्र सुन्दर, मीरा देवी पुत्री भंवरलाल, रामनारायण पुत्र सुन्दर, लालचन्द पुत्र सुन्दर, सुशीला देवी पत्नी श्री भंवरलाल जरिये मु.आम श्री भगवान सहाय सुल्ला पुत्र श्री पूरणमल सुल्ला।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है किन्तु जविप्रा की अधिनियम की धारा 25 के तहत आवासीय एवं अन्य उपयोग किया जा चुका है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल डवलपमेंट प्लान व मास्टर विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP DPCR के वोल्यूम 4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP DPCR के वोल्यूम 4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना कृष्णा होम्स की 9.0 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रश्नगत भूमि के सामने 9.0 मीटर चौडी निजी खातेदारी अनुमोदित आवासीय योजना कृष्णा होम्स से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 9.0 मीटर रास्ता जमाबंदी अनुसार गैर मुमकिन रास्ता है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर कुछ स्थान पर अस्थाई निर्माण है जिसको हटाये जाने के संबध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	–

25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग	प्रतिशत (%)
1	आवासीय	10724.78	61.68
2	फुटकर व्यावसायिक	144.00	00.83
3	पार्क	869.54	05.00
4	एस.डब्ल्यू.एम.	50.08	00.29
5	मोबाईल टावर	20.04	00.12
6	पब्लिक यूटिलिटी	10.17	00.05
7	सडक	5569.39	37.49
8	**कुल योग**	**17388.00**	**100.00**

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

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–** पत्रावली के पैरा 20–21/एन पर की गई है।

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

1. प्रकरण को बीपीसी एलपी की 324वीं बैठक में रखा जाकर प्रकरण को कुल भूमि रकबा 2.9466 हैक्टेयर में से 1.7388 हैक्टेयर की धारा 90ए की कार्यवाही कर मानचित्र अनुमोदन चाहा गया है। शेष क्षेत्रफल की क्या कार्यवाही की गई, क्या इसमें तकास्मा तरमीम हो चुकी है। यह स्पष्ट नहीं के संबंध में पुनः परीक्षण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।
   उक्त निर्णय की पालना में उपायुक्त द्वारा परीक्षण कर कुल 2.9466 हैक्टेयर में से 1.7388 हैक्टेयर की धारा 90ए की कार्यवाही की गई है तथा तकास्मा, तरमीम की कार्यवाही किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने का उल्लेख किया गया है।
   जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में कुछ भाग में अस्थाई निर्माण किया हुआ है, उक्त निर्माण को हटाये जाने के संबंध में प्रार्थी द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या–100/सी पर संलग्न है। अतः उक्त निर्माण के हटने के पश्चात् ही प्रभावित भूखण्डों के पट्टे जारी किया जाना प्रस्तावित है। अतः जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित योजना के दक्षिण दिशा में निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना कृष्णा होम्स एवं आवेदित योजना के मध्य खसरा नं. 37 स्थित है, उक्त खसरा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु. रास्ता दर्ज है। उक्त खसरें को पूर्व में अनुमोदित योजना कृष्णा होम्स में 30 फीट रखा गया है। अतः प्रस्तावित योजना मानचित्र में भी जोन द्वारा उक्त खसरा नं. 37 की भूमि को 30 फीट (9.00 मीटर) रास्ते के रूप दर्शाया गया है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 10.08.2020 के Provision S.OI(E)(b) / Provision 3(iii)(b) के बिन्दु संख्या (III) के अनुसार "यदि किसी राजस्व/कटाण मार्ग पर पूर्व में स्थानीय निकाय द्वारा ले–आउट प्लान अनुमोदित किये किये जा चुके हो तो ऐसी स्थिति में कमिटमेंट मानते हुए उस रास्ते का मार्गाधिकार कमिटमेंट अनुसार ही निर्धारित रखा जाना है। ऐसी स्थिति में उक्त मार्ग के मार्गाधिकार निर्धारण हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने की आवश्यकता नहीं हैं।" अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित योजना में खसरा नं. 348/22 राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु.चाह दर्ज है। उक्त खसरें की भूमि को प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क में दर्शाया गया है। अतः जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में नविवि के आदेश दिनांक 30.11.2021 के अनुसार योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण योजना का अनुपात 70:30 के स्थान पर 62.51:37.49 का अनुपात प्रस्तावित किया गया है। अतः जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित योजना 2.00 हैक्टेयर से कम है जिसमें नियमानुसार 10 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड नहीं रखे गये है। अतः आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की नियमानुसार राशि ली जानी प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है तथा आवेदित योजना में आन्तरिक विकास कार्य हेतु 12.5 प्रतिशत भूमि रहन में रखा जाना प्रस्तावित है।

	7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 3 व 4 को मान्य करते हुये, विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना "गोवर्धन वाटिका" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. आवेदित योजना के दक्षिण दिशा में निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना कृष्णा होम्स एवं आवेदित योजना के मध्य खसरा नं. 37 स्थित है, उक्त खसरा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार गै.मु. रास्ता दर्ज है। उक्त खसरें को पूर्व में अनुमोदित योजना कृष्णा होम्स में 30 फीट रखा गया है। अतः उक्त रास्ते का मार्गाधिकार, पूर्व के कमिटमेंट के आधार पर 9.00 मीटर ही कायम रखा जावें।
2. आवेदित भूमि में कुछ भाग में अस्थाई निर्माण किया हुआ है, उक्त निर्माण को हटाये जाने के संबंध में प्रार्थी द्वारा शपथ—पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके सबंध में सुनिश्चितता मानचित्र जारी करने से पूर्व जोन स्तर पर की जावे।
3. आवेदक से ईडब्ल्यूएस / एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
4. भूखण्डों पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. / विकास शुल्क / उपविभाजन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
7. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

एजेण्डा संख्याः—05 (326 / 20.10.2022)—(जोन—08)

विषयः— ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110 / 1, 111 / 1, 111 / 2, 530 / 111 (पुराना खसरा नम्बर 111 / 3) कुल क्षेत्रफल में से 4783.00 वर्ग मीटर का आवासीय एकल भूखण्ड ले—आउट अनुमोदन बाबत।	जोन—08

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण		पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		प्रार्थी मुकुन्द गोयल, मोहित फार्म प्रा.लि. एवं मोहित रिसॉर्ट प्रा. लि.		
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110 / 1, 111 / 1, 111 / 2, 530 / 111 (पुराना खसरा नम्बर 111 / 3) कुल क्षेत्रफल में से 4783.00 वर्ग मीटर भूमि।		
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	1[illegible]—13
			110 / 1	0.32	
			111 / 1	0.10	
			110 / 2	0.04	
			111 / 2	0.34	
			528 / 110, 529 / 110 (पु. 110 / 3)	0.04	
			530 / 111, 531 / 111 (पु. 111 / 3)	0.18	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	31
			110 / 1	0.32	
			111 / 1	0.10	
			110 / 2	0.04	
			111 / 2	0.34	
			528 / 110, 529 / 110, (पु. 110 / 3)	0.04	
			530 / 111, 531 / 111, (पु. 111 / 3)	0.18	
4	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110 / 1, 111 / 1, 111 / 2, 530 / 111 (पुराना खसरा नम्बर 111 / 3) कुल क्षेत्रफल में से 4783.00 वर्ग मीटर भूमि के 90ए आदेश दिनांक18.06.2020 मुकुन्द गोयल, मोहित फार्मस प्रा.लि., मोहित रिसोर्ट प्रा.लि. के पक्ष में जारी किये गये।		31
5	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ		31
6	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ		—

7	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	10
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल पट्टा	10
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दुः–			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	102, 109
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	103, 110
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय एवं पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है।	104
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान / जोनल प्लान की किसी सडक से प्रभावित नहीं है।	104, 108
14	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में।		
13	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित नहीं है।	108
16	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 में दर्शित आवासीय उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है। परंतु आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना अनुसार आवासीय एवं आंशिक पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है। जविप्रा की अनुमोदित योजना शिव एनक्लेव में सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को जोनल विकास योजना तैयार करते समय पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग अंकित किया गया है किन्तु जोनल विकास योजना में सहवन से अन्य खातेदारी की भूमि को पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग दर्शाया गया है।	108
17	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	जविप्रा की अनुमोदित योजना शिव एनक्लेव में सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को जोनल विकास योजना तैयार करते समय पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग अंकित किया गया है किन्तु जोनल विकास योजना में सहवन से अन्य खातेदारी की भूमि को पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग दर्शाया गया है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दुः–			
18	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 18.0 मीटर सडक से मार्गाधिकार प्राप्त है, जिसमें Existing 18.0 मीटर सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 296.70 वर्ग मीटर भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित कर दी गई है (समपर्णनामा पृष्ठ संख्या 115 / सी पर संलग्न है।	105
19	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 में विद्यमान रास्ता दर्शित है।	105
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
20	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि वर्तमान में मौके पर रिक्त है।	105
21	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	111
22	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	97, 105
23	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार प्रभावित नहीं है।	105

24	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
25	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 106/सी**		

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**	**प्रतिशत**
आवासीय एकल पट्टा	4783.00	95.38
सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	296.70	14.62
कुल आवेदित क्षेत्रफल	**5079.70**	**100.00**

26	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	106
27	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	
28	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
30	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
31	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 134–135/एन पर की गई है।		

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

1. ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के 110/1, 110/2, 110/3, 111/1, 111/2, 111/3 कुल किता 6 कुल रकबा 0.959789 हैक्टेयर भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए का निर्णय दिनांक 18.06.2020 को जारी किया गया (पृष्ठ संख्या 31/सी)। उक्त भूमि में से पार्ट–ए क्षेत्रफल 4791.71 वर्ग मीटर का पट्टा पूर्व में दिनांक 13.10.2020 को जारी किया गया और शेष भूमि पार्ट–बी क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर जविप्रा स्वामित्व की भूमि से ओवरलेपिंग एवं पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग होने के कारण तत्समय पार्ट–बी की लीजडीड जारी नहीं की गई। वर्तमान में आवेदक द्वारा पार्ट बी क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर की लीजडीड जारी किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।
2. जविप्रा की योजना शिव एनक्लेव के योजना मानचित्र वर्ष 2014 के अनुसार आवेदित भूमि योजना की फैसिलिटी एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के समीप स्थित है (अनुमोदित योजना मानचित्र की प्रति पृष्ठ संख्या 113/सी संलग्न है) तत्पश्चात शिव एनक्लेव का संशोधित योजना मानचित्र वर्ष 2020 के अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा योजना के आवासीय भूखण्ड संख्या 8–14 में समीप स्थित है (संशोधित योजना मानचित्र की प्रति पृष्ठ संख्या 112/सी पर संलग्न है)।
3. जविप्रा की अनुमोदित योजना शिव एनक्लेव में सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को जोनल विकास योजना तैयार करते समय पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग अंकित किया गया था किन्तु जोनल विकास योजना में सहवन से अन्य खातेदारी की भूमि को भी पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग में दर्शाया गया है, जिसके सबंध में मास्टर प्लान शाखा द्वारा पैरा 128/एन से 130 व 148/एन पर रिपोर्ट अवलोकनीय है।
4. प्रस्तावित भूमि को 18.00 मीटर सडक से पहुंच दर्शित है, उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
5. जोनल विकास योजना में दर्शित पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग को संशोधित करते हुये प्रस्तावित भूमि पर एकल भूखण्ड ले–आउट के अनुमोदन के सबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा की अनुमोदित योजना शिव एनक्लेव में सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को जोनल विकास योजना तैयार करते समय पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग अंकित किया गया था किन्तु जोनल विकास योजना में सहवन से उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि का अन्य खातेदारी की भूमि में पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग दर्शाया गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत आवसीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना में दर्शित पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग के नियमानुसार संशोधन की कार्यवाही किये जाने के उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।**
2. **आवेदक से 18.00 मीटर सडक से प्रभावित भूमि निःशुल्क जविप्रा में समर्पित करवाई जावे।**
3. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।**
4. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**

5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

एजेण्डा संख्या:-07 (326/20.10.2022) (जोन-12)

विषय:- वाणिज्य (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।						जोन-12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.स.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री राजेन्द्र प्रसाद मीना, मुकेश मीना, हरिश मीना, प्रभुदयाल मीना, रामेश्वर मीना, रामावतार मीना, सायरी देवी मीना, अंजली मीना, संजु मीना, किरण मीना, पूजा मीना, लालाराम मीना, भूरी देवी, शकुन्तला देवी, सत्यनारायण, मीरा मीना।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नासनौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 964/339 कुल कित: 1 रकबा 0.2693 हैक्टयर			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	73
			339	0.41	चाही-1	
		90ए के पश्चात्	964/339	0.2693	वाणिज्य (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ	112
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नासनौता तहसील मौजमाबाद के खसरा नम्बर 339 कुल किता 1 कुल रकबा 0.41 हैक्ट. में से 0.2693 हैक्टयर भूमि का वाणिज्य प्रयोजन धारा 90ए के आदेश दिनांक 22.03.2022 एवं 17.09.2021 को श्री राजेन्द्र प्रसाद मीना, मुकेश मीना, हरिश मीना, प्रभुदयाल मीना, रामेश्वर मीना, रामावतार मीना, सायरी देवी मीना, अंजली मीना, संजु मीना, किरण मीना, पूजा मीना, लालाराम मीना, भूरी देवी, शकुन्तला देवी, सत्यनारायण, मीरा मीना के पक्ष में पारित किया गया।			31, 94
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन		वाणिज्य			31, 94
6.	आवेदित उपयोग		वाणिज्य (पेट्रोल पम्प)			—
7.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है			—
8.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लांटेड ले-आउट है।		पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			—
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट /प्लाटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि रीजन बाउन्ड्री से बाहर स्थित है मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार।			103
11.	मास्टर विकास योजना- 2025 के अनुसार भू-उपयोग		आवेदित भूमि भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार यू-3 एचआईजेड व यू-3 एलआईजेड दर्शित है।			66
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग		आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 के अनुसार प्रस्तावित भूमि 90 मीटर अजमेर रोड से प्रभावित है तथा उसके पश्चात् 30 मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित हैं। शेष यू-3 एचआईजेड व यू-3 एलआईजेड भू-उपयोग में दर्शित है।			67, 103
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 के अनुसार प्रस्तावित भूमि 90मीटर अजमेर रोड से प्रभावित है तथा उसके पश्चात् 30मीटर प्लान्टेंशन कोरीडोर से प्रभावित है। आवेदित भूमि का स्थल मानचित्र संलग्न है जिसमें 90 मीटर अजमेर रोड से प्रभावित भूमि 755.00 वर्गमीटर प्रभावित है।			103, 114
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नही हैं।			103
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार यू-3 एचआईजेड व यू-3 एलआईजेड दर्शित है। जिसमें मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-04 के अनुसार पेट्रोल पम्प गतिविधि अनुज्ञेय है।			—

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार यू–3 एचआईजेड व यू–3 एलआईजेड दर्शित है। जिसमें मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 के अनुसार पेट्रोल पम्प गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि मैन अजमेर रोड पर स्थित है।	38
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 सामने विद्यमान रास्ता (अजमेर रोड) उपलब्ध है।	71
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	71
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	58
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्गमीटर	प्रतिशत
पेट्रोल पम्प भूखण्ड का क्षेत्रफल	663.09	24.62
प्लाटेंशन कोरीडोर	1194.91	44.37
योग (1+2)	1858.00	68.99
रोड	835.00	31.01
कुल क्षेत्रफल	**2693.00**	**100.00**
5 प्रतिशत फैसिलिटी	92.90	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	02
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 55/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार एवं [illegible] अनुसार कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के आदेश दिनांक 08.01.2021 के परिप्रेक्ष्य में लेख है कि प्रश्नगत पैट्रोल पम्प हेतु प्रस्तावित भूमि से 50.00 मीटर की दूरी में कोई भी स्कूल व हॉस्पिटल (10 Beds and above) एवं आवासीय योजना मौके पर नहीं है।
2. प्रार्थी द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु छूट हेतु निवेदन किया गया है जिसके क्रम में प्रकरण में संलग्न प्रस्तावित ले–आउट प्लान अनुसार आवेदित भूमि में से 31.01 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक (अजमेर रोड) से प्रभावित है। अतः प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में 10 प्रतिशत से अधिक भूमि मास्टर प्लान सडक/सेक्टर प्लान सडक से प्रभावित होने पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान है। अतः उक्त के संबंध में निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

	3. जविप्रा जयपुर (जयपुर रीजन) भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21 विशेष प्रावधान के उपबिन्दु 5.2 "राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनो ओर प्रस्तावित 30 मीटर बफर जोन में हाईवे पर वाहनों की सुविधा हेतु उपयोग/गतिविधि यथा–पेट्रोल पम्प (अधिकतम 35मी.X30 मी.), वे–ब्रिज, ओटोमोबाईल वर्क शाप आदि अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथापि ऐसे भूखण्डों पर निर्माण सडक के मार्गाधिकार के पश्चात् न्यूनतम 10 मीटर भूमि बफर हेतु छोडने के पश्चात् भी ही किये जा सकेंगे एवं इस 10 मी. बफर में न्यूनतम 6 मी. भूमि पर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।" अतः उक्त की सुनिश्चितता पट्टा जारी करते समय जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में जोन के एजेण्डा नोट अनुसार नविवि के आदेश दिनांक 19.05.2022 के क्रम में आवेदित भूमि जलाशय से 50 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित है। 5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि ज़ोन के एजेण्डा नोट अनुसार राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के आदेश दिनांक 08.01.2021 के परिप्रेक्ष्य में प्रश्नगत पैट्रोल पम्प हेतु प्रस्तावित भूमि से 50.00 मीटर की दूरी में कोई भी स्कूल व हॉस्पिटल (10 Beds and above) एवं आवासीय योजना मौके पर नहीं है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि में से 31.01 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक (अजमेर रोड) से प्रभावित हाने के कारण प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के तहत 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छुट चाहे जाने बाबत् प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया है। साथ ही आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार यू–3 एचआईजेड व यू–3 एलआईजेड दर्शित है, जिसमें मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 के अनुसार पेट्रोल पम्प गतिविधि अनुज्ञेय है। उक्त बिन्दुओं को मान्य करते हुये समिति द्वारा वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट निम्न शर्तों के साथ अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जविप्रा जयपुर (जयपुर रीजन) भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21 विशेष प्रावधान के उपबिन्दु 5.2 "राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनो ओर प्रस्तावित 30 मीटर बफर जोन में हाईवे पर वाहनों की सुविधा हेतु उपयोग/गतिविधि यथा–पेट्रोल पम्प (अधिकतम 35मी.X30 मी.), वे–ब्रिज, ओटोमोबाईल वर्क शाप आदि अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथापि ऐसे भूखण्डों पर निर्माण सड़क के मार्गाधिकार के पश्चात् न्यूनतम 10 मीटर भूमि बफर हेतु छोडने के पश्चात् भी ही किये जा सकेंगे एवं इस 10 मी. बफर में न्यूनतम 6 मी. भूमि पर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।" अतः उक्त की सुनिश्चितता पट्टा जारी करते समय जोन द्वारा की जावे।**
2. **नविवि के आदेश दिनांक 19.05.2022 के क्रम में आवेदित भूमि जलाश्य से 50 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।**
3. **मुख्य अजमेर रोड की 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
4. **टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
5. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**

एजेण्डा संख्याः–08 (326/20.10.2022)–(जोन–12)

विषयः– आवासीय योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स फेज–2 के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						**जोन–12**
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृ. सं.**
1.	आवेदक का नाम		आवेदक श्री मूलचन्द पुत्र श्री रामेश्वर व हनुमान सहाय पुत्र श्री रामेश्वर जरिये मु.आम आर्यन लैण्डमार्क डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत पार्टनर श्री रामचन्द्र यादव।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाईवाला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 175, 180/513, 203/514, 204, 205 कुल किता 05 रकबा 1.62 हैक्ट. भूमि।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	**90ए से पूर्व**	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल**	**किस्म**	–
			175,	0.55	चाही व जाव	
			180/513	0.10	जाव	
			203/514	0.11	बारानी	
			204,	0.45	चाही व जाव	

			205	0.41	चाही व जाव	
			कुल 1.62 हैक्टेयर			
		90ए के पश्चात	गैर मुमकिन आवासीय प्रयोजनार्थ			—
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाइवाला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 175, 180/513, 203/514, 204, 205 कुल किता 05 रकबा 1.62 हैक्ट. भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 16.06.2022 को खातेदार आवेदक श्री मूलचन्द पुत्र श्री रामेश्वर व हनुमान सहाय पुत्र श्री रामेश्वर जरिये मु.आम आर्यन लैण्डमार्क डवलपर्स (एलएलपी) जरिये अधिकृत पार्टनर श्री रामचन्द्र यादव के पक्ष में की गई है। जिसका नामान्तरण जविप्रा के पक्ष में हो गया।			—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ।			
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लॉटेड डवलपमेंट ले–आउट।			
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी/3सी		प्लॉटेड डवलपमेंट ले–आउट			
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 में भू–उपयोग आवेदित योजना का भू–उपयोग ग्रामीण क्षेत्र है।			—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2025 में भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।			—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एचआईजेड दर्शित है।			—
13.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है एवं जेडीपी की किसी सड़क से प्रभावित नहीं है।			—
14.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
15.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रभावित नहीं है।			—
16.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		मास्टर प्लान की डीपीसीआर अनुसार यू–2 एचआईजेड भू–उपयोग में स्थित है जिसमें पूर्व में अनुमोदित 10 हैक्टेयर की आवासीय योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स के आधार पर अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में प्रस्तुत योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स फेज–2 के रूप में प्रस्तावित की गई है।			—
17.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		अनुज्ञेय गतिविधि है।			—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु						
18.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट		आवेदित योजना को जविप्रा की अनुमोदित आवासीय योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स की 12 मीटर चौडी रोड़ से पहुच मार्ग उपलब्ध है जो बी.टी. रोड निर्मित है।			—
19.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		योजना के पश्चिम दिशा में खसरा नं. 173/534 राजस्व रिकार्ड अनुसार गैरगुमकिन रास्ता दर्ज है। जिसे प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18.00 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है।			—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु						
20.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।		संलग्न है। सर्वे प्लान की प्रमाणित प्रति संलग्न है।			—
21.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन		संलग्न है।			—
22.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र		संलग्न है।			—

23.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि 132केवी की एचटी लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
24.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
25.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण:–74/सी**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

क.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय	6571.96	44.26 %
2.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी	657.28	04.43 %
3.	रिटेल कॉमर्शियल	84.00	00.56 %
4.	पार्क	1484.80	10.00 %
5.	हाईटेंशन लाईन	455.52	03.06 %
6.	सुविधा क्षेत्र	1257.04	08.47 %
7.	जन सुविधा क्षेत्र	10.00	00.07 %
8.	सोलिड वेस्ट डिस्पोजल	50.00	00.34 %
9.	टेलिकॉम टॉवर	10.00	00.07 %
10.	रोड	4267.40	28.74 %
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	14848.00	100.00 %

26.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
27.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	—
28.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
29.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	छूट चाही गई है।	—
30.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
31.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 25/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण को बीपीसी एलपी की 321वीं बैठक लिये गये निर्णय अनुसार यू–2 क्षेत्र में न्यूनतम 10 हैक्टेयर की योजना ही अनुज्ञेय है। आवेदित योजना के खातेदार एवं डवलपर्स तथा पूर्व में स्वीकृत योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स अलग अलग है। अतः एक्सटेंशन किस आधार पर मानते हुये योजना प्रस्तुत की गई है के संबंध में पुनः परीक्षण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने बाबत् जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।
   उक्त निर्णय की पालना में जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना यदुराज आक्सीजन एकर्स जो कि खातेदार रजिस्टर्ड मुख्यतारनामा आम व विकास करार के द्वारा आर्यन लैण्ड मार्क डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत साझेदार श्री रामचन्द्र यादव के आवेदित की गई है। उक्त योजना की भूमि की भूमि के सबंध में विकासकर्ता द्वारा विकास करार किया गया है। उक्त प्रस्तुत सभी दस्तावेजों के अवलोकनार्थ के उपरांत यह प्रतीत होता है कि उक्त उक्त दोनों आवासीय योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स एवं यदुराज ऑक्सीजन एकर्स फेज–2 एक ही विकासकर्ता के द्वारा की गई है। इस सबंध में योजनाओं के सबंधित सभी दस्तावेजों पत्रावली में संलग्न करने हेतु टिप्पणी अंकित की गई है जो कि पत्रावली के पैरा संख्या 39/एन पर अवलोकनीय है।
2. आवेदित योजना को पूर्व में अनुमोदित 10 हैक्टेयर की आवासीय योजना यदुराज ऑक्सीजन एकर्स के विस्तार के रूप में प्रस्तावित की गई है तथा आवेदित भूमि को उक्त अनुमोदित योजना की 12.00 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है तथा योजना में टाउनशिप पॉलिसी 2010 में वर्णित 10.00 हैक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के प्रावधान रखते हुये योजना प्रस्तुत की है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. नविवि आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 1 अनुसार टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार हाईटेंशन लाईन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र (सडक, पार्क, ओपन स्पेस, स्कूल हॉस्पिटल आदि) हेतु आरक्षित क्षेत्र (10 हैक्टयर अधिक की योजनाओं हेतु 50 प्रतिशत) में की जावे, परन्तु न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले–आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा। उल्लेखनीय है कि दिनांक 29.09.2021 से पूर्व भी नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.08.12 के बिन्दु संख्या 2 में भी एचटी लाईन से प्रभावित क्षेत्र की छुट सुविधा क्षेत्र में प्रदान करने का प्रावधान किया गया है। जिसके सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

		आवेदित योजना के मध्य से 132 केवी एचटी लाईन गुजर रही है, जिसका नियमानुसार आर.ओ.डब्ल्यू 27 मीटर प्राप्त होता है। योजना में 13.80 मीटर (6.60–6.60) का नो कन्स्ट्रक्शन जोन छोड़ते हुए शेष भाग में आवेदक द्वारा फैसेलिटी प्रस्तावित किया गया है। नविवि आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 1 अनुसार टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार हाईटेंशन लाईन के क्षेत्र की गणना भी सुविधा क्षेत्र (सड़क, पार्क, ओपन स्पेस, स्कूल, हॉस्पिटल आदि) हेतु आरक्षित क्षेत्र (10 हैक्टेयर तक की योजनाओं हेतु 45 प्रतिशत) में की जावे, उक्त कोरिडोर में आने वाली फैसिलिटी की भूमि को फैसिलिटी के क्षेत्र में सम्मिलित करते हुए कोरिडोर में आने वाली फैसिलिटी की भूमि को सेटबेक के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है। 4. योजना के पश्चिम दिशा में खसरा नं. 173/534 राजस्व रिकार्ड अनुसार गैरमुमकिन रास्ता दर्ज है। जिसे प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18.00 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त गैर मुमकिन रास्ते के मध्य बिन्दु से दोनों ओर 9.00–9.00 मीटर भूमि सडक हेतु छोडे जाने के सबंध में जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदक द्वारा प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों 6.00 मीटर सडक से पहुच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है जिसे Dead-End के रूप में अंकित किया गया है। प्रश्नगत योजना में हाईटेंशन लाईन व सुविधा क्षेत्र में आ रही भूमि सुविधा क्षेत्र में प्रस्तावित करते हुये 11.53 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा न्यूनतम सुविधा हेतु 10 प्रतिशत क्षेत्र प्रस्तावित करते हुये उक्त 6.00 मीटर सडक को सुविधा क्षेत्र में एवं फुटकर व्यावसायिक के मध्य प्रस्तावित किया जाना होगा। उक्त के क्रम में भूखण्ड संख्या 368 की भूमि को सडक हेतु समर्पित करते हुये शेष बच रही भूमि को भूखण्ड संख्या 369 के क्षेत्रफल में शामिल किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 336 से 349 को पूर्व अनुमोदित यदुराज आक्सीजन एकर्स फेज–1 की 12.00 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में टाउनशिप 2010 के अनुसार कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एंव जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 पर अंकित बिन्दु संख्या 2, 3, 5, व 6 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "यदुराज आक्सीजन एकर्स फेज–2" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. योजना के पश्चिम दिशा में खसरा नं. 173/534 राजस्व रिकार्ड अनुसार गैरमुमकिन रास्ता दर्ज है। जिसे प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18.00 मीटर चौडाई में प्रस्तावित किया गया है। उक्त गैर मुमकिन रास्ते के मध्य बिन्दु से दोनों ओर 9.00–9.00 मीटर भूमि सडक हेतु छोडे जाने के सबंध में जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावे। उक्त 18.00 मीटर सड़क के मार्गाधिकार में आ रही भूमि को आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
2. योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावेगा।
3. आवेदक द्वारा प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों 6.00 मीटर सडक से पहुच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है जिसे Dead End के रूप में अंकित किया गया है। उक्त सड़क को इनफोर्मल सेक्टर के सहारे सहारे 12.00 मीटर सडक से मिलाया किया जावे।
4. पार्क के स्थान को सुविधा एवं सुविधा के स्थान पर पार्क दर्शाया जावे।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
8. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

एजेण्डा संख्याः–09 (326/20.10.2022)–(जोन–(14))

विषयः–आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।			जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री बनवारी लाल मीणा पुत्र श्री भौरी लाल मीणा।	
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम खेड़ाजगन्नाथपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 770/82, 803/83 कुल किता 02 कुल रकबा 0.4600 हैक्ट.	

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			770/82	0.4400	बारानी–2	
			803/83	0.0200	बारानी–2	
			कुल किता 02	रकबा 0.46 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			770/82	0.4400	गै.मु. आवासीय	
			803/83	0.0200		
			कुल किता 02	रकबा 0.46 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90ए आदेश दिनांक 29.08.2022 एवं रकबा 0.4600 हैक्ट. भूमि श्री बनवारी लाल मीणा पुत्र श्री भौरीलाल मीणा के पक्ष में जारी किये गये।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हाँ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	ग्रामीण	—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	18 मीटर	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ, 18 मीटर सडक से	—
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	1902.10 वर्गमीटर	—
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 14/एन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बॉस एनक्लेव की 18 मीटर सड़क से लगते हुए अन्य खातेदारों द्वारा जोनल प्लान की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि निःशुल्क समर्पित की गई है। जिससे पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 14/एन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 21/सी अनुसार।	—

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

S. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	2697.90
2.	18.00 MTR. ROAD AREA	1902.10
	TOTAL AREA	4600.00

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

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

1. आवेदक द्वारा 18.00 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 1902.10 व.मी. भूमि को जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया गया हैं, जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर करवाया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रस्तावित ले–आउट प्लान अनुसार भूमि को दो भागों में क्रमशः पार्ट ए क्षेत्रफल 2425.55 वर्ग मीटर तथा पार्ट बी 272.35 वर्ग मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसमें से पार्ट बी को नियमानुसार सैटबैक लगाने के उपरांत निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होने के कारण उक्त भाग को पार्किंग/जनसुविधा हेतु रखा जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत आवसीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. **ले–आउट प्लान अनुसार भूमि को दो भागों में क्रमशः पार्ट ए क्षेत्रफल 2425.55 वर्ग मीटर तथा पार्ट बी 272.35 वर्ग मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसमें से पार्ट बी को नियमानुसार सैटबैक लगाने के उपरांत निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होने के कारण उक्त भूखण्ड (पार्ट–बी) को पार्किंग/जनसुविधा हेतु रखा जावे।**
2. **आवेदक से 18.00 मीटर सडक से प्रभावित भूमि निःशुल्क जविप्रा में समर्पित करवाई जावे।**
3. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।**
4. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
5. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**

एजेण्डा संख्याः–10 (326/20.10.2022)–(जोन–14)

विषयः–व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			**जोन–14**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृ. सं.**
1.	आवेदक का नाम	श्री चन्द्रप्रकाश मीणा व श्री राकेश पुत्रान श्री नानगराम मीणा	

<table>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम श्रीराम की नांगल तहसील सांगानेर खसरा नम्बर 1169/210, 1171/216, 1173/217, 212 कुल किता 04 कुल रकबा 0.7477 हैक्ट.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="12">3.</td><td rowspan="12">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="6">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">3–4</td></tr>
<tr><td>1169/210</td><td>0.2375</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>1171/216</td><td>0.2995</td><td>चाही–2
जाव–2</td></tr>
<tr><td>1173/217</td><td>0.0307</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>212</td><td>0.1800</td><td>चाही–2</td></tr>
<tr><td>किता 04</td><td>रकबा 0.7477 हैक्ट.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">151</td></tr>
<tr><td>1169/210</td><td>0.2375</td><td rowspan="5">व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>1171/216</td><td>0.2995</td></tr>
<tr><td>1173/217</td><td>0.0307</td></tr>
<tr><td>212</td><td>0.1800</td></tr>
<tr><td>किता 04</td><td>रकबा 0.7477 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम श्रीराम की नांगल तहसील सांगानेर खसरा नम्बर 1169/210, 1171/216, 1173/217, 212 कुल किता 04 कुल रकबा 0.7477 हैक्ट.भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 30.09.2022 को श्री चन्द्रप्रकाश मीणा व श्री राकेश पुत्रान श्री नानगराम मीणा के पक्ष में जारी किये गये है।</td><td>151</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ</td><td>151</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट</td><td>153</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले– आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड ले–आउट</td><td>153</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">ग्रामीण</td><td>131</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">कॉमर्शियल स्ट्रीप एवं आवासीय जिसका जविप्रा की धारा 25(1) के तहत व्यावसायिक (होटल पर्यटन ईकाई) में भू उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है।</td><td>130, 150</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">कॉमर्शियल स्ट्रीप एवं आवासीय</td><td>29, 150</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक से प्रभावित है।</td><td>29</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>29</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना की 36 मीटर सडक से 426.02 व.मी. एवं 09 मीटर सड़क से 428.21 व.मी. भूमि प्रभावित है।</td><td>19</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है परन्तु आवेदित भूमि का भू–उपयोग जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 25 की उपधारा (1) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सेक्टर कॉमर्शियल तथा आवासीय से व्यवसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ किया गया है।</td><td>150</td></tr>
<tr><td>17.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान</td><td colspan="3">आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है परन्तु आवेदित भूमि का भू–उपयोग जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 25 की उपधारा (1) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सेक्टर कॉमर्शियल तथा आवासीय से व्यवसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ किया गया है।</td><td>150</td></tr>
</table>

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है परन्तु आवेदित भूमि का भू–उपयोग जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 25 की उपधारा (1) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सेक्टर कॉमर्शियल तथा आवासीय से व्यवसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ किया गया है।	150
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 102/एन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल प्लान की 36 मीटर टोंक रोड से वाटिका जाने वाली सड़क से मार्गाधिकार उपलब्ध है।	19
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	19
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 34/एन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मेरिज गार्डन एवं अस्थाई टीनशेड बनाया हुआ है।	19
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	129
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 126/सी अनुसार।	126
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि 132 के.वी. एच.टी.लाईन से प्रभावित है।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

Sr.No.	PARTICULARS	AREA IN SQ.MTR
1.	NET PLOT AREA COMMERCIAL (HOTLE) TOURISM UNIT)	5995.50
2.	ZDP ROAD	426.02
3.	9.00 MTR ROAD	428.21
4.	HT LINE SAFETY CORRIDOR	03.69
5.	OUT OF POSSESSION AREA	275.08
	TOTAL AREA	7128.50

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार लेय है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।		
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा 158–159/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–** 1. **आवेदित भूमि का भू–उपयोग जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक कमांक 08/30.05.2022 एवं मुख्य नगर नियोजक राजस्थान, जयपुर के पत्र कमांक: टीपीआर 1120/एसएलपी/ज.वि.प्रा., जयपुर/ 06/ 2022/8340 दिनांक 02.09.2022 द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति के कम में जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 25 की उपधारा (1) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जविप्रा क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम श्रीराम की नांगल तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1169/210 रकबा 0.2375 हैक्ट., ख.नं. 1171/216 रकबा 0.2995 हैक्ट.,**		

	ख.नं. 1173/217 रकबा 0.0307 हैक्ट., ख.नं. 212 रकबा 0.1800 हैक्ट. कुल किता 04 कुल रकबा 0.7477 हैक्ट. (राजस्व नक्शा अनुसार रकबा 7128.50 वर्गमीटर) में से जोनल प्लान–09 की 36 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 426.02 व.मी., 09.00 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 428.21 व.मी., 132 के.वी. एच.टी.लाईन सेफ्टी कोरिडोर से प्रभावित क्षेत्रफल 03. 69 हैक्ट. एवं खातेदार के कब्जे से बाहर स्थिति भूमि क्षेत्रफल 275.08 व.मी. छोडने के पश्चात शेष क्षेत्रफल 5995.50 वर्गमीटर भूमि का भू–उपयोग सेक्टर कॉमर्शियल तथा आवासीय से व्यवसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ किये जाने हेतु उपरान्त अधिसूचना कमांक जविप्रा/उपा./जोन–14/2022/डी–3143 दिनांक 23.09.2022 को जारी की गयी है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास योजना में सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है, जिसका भू–उपयोग परिवर्तन होटल (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ किया जा चुका है। अतः आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने है अथवा नहीं के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि पर भवन निर्मित है। जिसमें सैटबैक में आने वाले निर्माण को 01 वर्ष में हटवाये जाने के सबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 5. योजना में पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि को क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 पर सहमति प्रदान करते हुये व्यावसायिक होटल (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन निम्न शर्तो के साथ करने का निर्णय लिया गया।

1. जोनल प्लान की 36.00 मीटर सडक एवं 9.00 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
2. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।
3. योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन में स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावेगा।
4. आवेदित भूमि पर भवन निर्मित है। जिसमें सैटबैक में आने वाले निर्माण को 01 वर्ष में हटवाये जाने के सबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जावे।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
6. योजना में पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. आवेदित भूमि को क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति की जावे।

नोटः–माननीय अध्यक्ष महोदय एवं मंत्री नगरीय विकास विभाग द्वारा कार्यवाही विवरण के सबंध में प्रदत्त निर्देशों की पालना सुनिश्चित करते हुये एजेण्डा संख्या 06 के सबंध में लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण को छोडते हुये शेष समस्त प्रकरणों में लिये गये निर्णय के कार्यवाही विवरण जारी किया जा रहा है।

17/11/22

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

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2022/डी– 184 दिनांकः– 17/11/2022

प्रतिलिपी सूचनार्थ:—

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), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/II जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

17/11/22

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

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 को मध्यान्ह 12:00 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 उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री पुनीत शर्मा, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमति रिंकू बंसल, सदस्य बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री बलवंत सिंह लिग्री, उपायुक्त, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन–8, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री नवल किशोर मीणा, उप निदेशक जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, बीपीसी, (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, जोन–9, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. अरबन प्लानर/वास्तुविद–बीपीसी (एलपी), जोन–06, 07, 08 10, 14, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–06 (326/20.10.2022)–(जोन–10)

विषय:–आवासीय योजना के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–10
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		1. मैसर्स एफ एस टाउनशिप एलएलपी जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री चरण सिंह खंगारोत पुत्र स्वं. श्री मुकुट सिंह खंगारोत 2. मैसर्स एजीआरएस वैन्चर्स एलएलपी जरिये मुख्त्यारआम श्री राजीव मिश्रा पुत्र श्री महावीर प्रसाद मिश्रा 3. मैसर्स एमआरएस इन्फाबिल्ड प्राईवेट लिमिटेड जरिये मुख्त्यारआम श्री राजीव मिश्रा पुत्र श्री महावीर प्रसाद मिश्रा			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम खोरी रोपाडा तहसील सांगानेर			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	185– 190
			740/86	3.8900	बारानी 1	
			87	0.33	बारानी 1	
			88/670	0.11	बारानी 1	
			95	2.24	बारानी 1	
			97	0.21	बारानी 1	
			98	0.33	बारानी 1	
			99	0.41	बारानी 1	
		90ए के पश्चात्	740/86	3.8900	आवासीय	294–299
			739/86	1.6600		
			87	0.33		
			88/670	0.11		
			95	2.24		
			97	0.21		

		98	0.33		
		99	0.41		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	धारा 90ए के आदेश दिनांक 11.10.22 क्षेत्रफल 9.18 है0 व आवेदक 1. मैसर्स एफ एस टाउनशिप एलएलपी जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री चरंण सिंह खंगारोत पुत्र स्वं. श्री मुकुट सिंह खंगारोत 2. मैसर्स एजीआरएस वैन्चर्स एलएलपी जरिये मुख्त्यारआम श्री राजीव मिश्रा पुत्र श्री महावीर प्रसाद मिश्रा 3. मैसर्स एमआरएस इन्फाबिल्ड प्राईवेट लिमिटेड जरिये मुख्त्यारआम श्री राजीव मिश्रा पुत्र श्री महावीर प्रसाद मिश्रा के पक्ष में जारी किये गये हैं। प्रकरण में संशोधित धारा 90ए का आदेश दिनांक 18.10.2022 को जारी किया गया है।		235, 282
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय		235
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय		292
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।		292
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लांटेड ले–आउट है।		292
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लांटेड ले–आउट है।		—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु				
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 मे उक्त भूमि का भू उपयोग ग्रामीण है।		244
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 मे प्रस्तावित योजना का भू उपयोग हैरिटेज सिटी दर्शित है।		232
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल डवलपमेन्ट प्लान–7 के अनुसार उक्त भूमि का भू उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है		243
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.2022 द्वारा अनुमोदित रोड नेटवर्क प्लान की 18.00 मीटर चौडी सडकें प्रस्तावित है।		241
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.2022 द्वारा अनुमोदित रोड नेटवर्क प्लान की 18.00 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है।		242
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	13596.36 वर्गमीटर		247
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।		—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।		—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 के अनुसार आवासीय योजना अनुज्ञेय है।		—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु				
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन रिपोर्ट अनुसार 18.00 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध है।		—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।		—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु				
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।		293
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।		245
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	सर्वे मानचित्र अनुसार।		293

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	293
टाउनशिप पॉलिसी			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 के अनुसार।	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण		

कंस.	उपयोग		क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1	मिश्रित/आवासीय भू उपयोग		39555.82	44.27
2	प्रमुख आर्थिक गतिविधिया		5110.75	05.72
A	कुल क्षेत्रफल (1 to 2)		44666.57	49.99
3	पार्क		4784.28	05.35
4	सुविधा क्षेत्र	पब्लिक फेसिलिटी	6601.24	07.39
		पब्लिक यूटिलिटी	2774.54	03.11
	कुल सुविधा क्षेत्रफल		9375.78	10.50
5	सडक		30524.53	34.16
6	योजना का क्षेत्रफल		89351.29 (8.93 है0)	100
7	भविष्य विस्तार		2448.71	
	कुल क्षेत्रफल		91800 (9.18 है0)	

27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	292
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 के अनुसार लागू नही।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक /एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन की स्पष्ट अभिशंषा पत्रावली के पैरा संख्या 40-41/एन पर की गई है।**		

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

हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 के क्रम में प्रस्तावित योजना मानचित्र का परीक्षण किया गया जिसके अनुसार निम्न बिन्दुओं पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है:-

1. प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश की शर्त संख्या 05 को हैरिटेज सिटी हेतु सचिव जविप्रा के आदेश दिनाक 18.10.2022 में उल्लेखित शर्त अनुसार रखते हुये संशोधित 90ए आदेश जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे आवेदित योजना को मिश्रित प्रयोजनार्थ मानते हुये नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार पहुंच मार्ग हेतु मार्गाधिकार निर्धारण के सबंध में समिति के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किया गया है किन्तु प्रकरण में जारी धारा 90ए आदेश दिनांक 18.10.22 आवासीय प्रयोजन हेतु जारी किया गया है। हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 के बिन्दु संख्या 01 अनुसार हैरिटेज सिटी की संपूर्ण भूमि का भू-उपयोग मिश्रित माना गया है, जिसमें आवासीय/संस्थानिक/व्यावसायिक योजनाएं नियमानुसार निर्धारित प्रावधानों के अनुसार अनुज्ञेय है। प्रकरण में प्रस्तावित भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। अतः प्रस्तावित आवासीय योजना का क्षेत्रफल 10 हैक्टेयर से कम होने के कारण नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार पहुंच मार्ग 24.00 मीटर आवश्यक है, जो कि जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर उपलब्ध है। अतः समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।
3. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18-18 मीटर सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित पार्क एवं सुविधा क्षेत्र में भिन्नता है जिसे हैरीटेज सिटी प्लान अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवासीय भू-उपयोग प्रस्तावित किये गये है किन्तु क्षेत्रफल विश्लेषण में मिश्रित/आवासीय उपयोग अंकित किया गया है। जोन स्तरीय समिति के निर्णय में आवासीय प्रयोजनार्थ अनुमोदन की अभिशंषा की गई है व बीपीसी (एलपी) की बैठक हेतु प्रस्तुत एजेण्डा नोट में जोन द्वारा मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ अनुमोदन चाहा गया है। अतः उक्त योजना में मिश्रित भू-उपयोग के भूखण्ड अनुज्ञेय किये जाने के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. योजना में दर्शित भूखण्ड संख्या 154 से 158 तथा जनसुविधा/पार्क मध्य 9.00 मीटर सडक को निरंतरता में रखा जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 248, 249 के दक्षिणी दिशा में व भूखण्ड संख्या 8 व 9 के उत्तर दिशा में 6.00 मीटर लेन दर्शाई गई है। उक्त सडकों को टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम 9.00 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
7. योजना में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार मोबाईल टावर/ठोस कचरा प्रबंधन एवं फुटकर व्यावसाय हेतु भूमि आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित हैं।
8. हैरिटेज सिटी हेतु सचिव जविप्रा के आदेश दिनांक 18.10.2022 के परिशिष्ट बी के बिन्दु संख्या बी के उपबिन्दु 9 के अनुसार योजना के 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में भूखण्ड के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत अथवा 20 वर्ग मीटर जो भी अधिक हो कोर्टयार्ड के रूप में रखे जाने का प्रावधान है। अतः योजना मानचित्र में दर्शित 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में उक्त शर्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है।
9. आवेदक द्वारा योजना में दर्शित भविष्य विस्तार की भूमि को छोडते हुये योजना के क्षेत्रफल की गणना की गई है। अतः भविष्य विस्तार की भूमि को छोडते हुये शेष क्षेत्रफल पर ही योजना मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
10. हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 के अनुसार योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड के प्रावधान लागू नहीं होने के कारण योजना में प्रस्तावित नहीं किये गये हैं।
11. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
12. प्रकरण में हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 एवं टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तर पूर्वी दिशा में नगर निगम ग्रेटर जयपुर द्वारा संचालित बायोमेडिकल वेस्टेज ट्रीटमेंट प्लांट, ग्राम खोरी रोपाडा की पूर्व आवंटित भूमि का आवंटन निरस्त कर कब्जा जविप्रा को संभलाये जाने हेतु पत्र जारी किया जा चुका है। अतः उक्त पूर्व आवंटित भूमि का कब्जा जोन स्तर पर प्राप्त किया जावे।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में प्रस्तावित भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है, अतः प्रस्तावित आवासीय योजना का क्षेत्रफल 9.18 हैक्टेयर होने के कारण नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार पहुंच मार्ग 24.00 मीटर आवश्यक है किन्तु हैरीटेज सिटी हेतु जारी अधिसूचना दिनांक 29.09.2022 के अंर्तगत हैरीटेज सिटी योजना के अनुमोदित रोड नेट वर्क प्लान में 18.00 मीटर व 36.00 मीटर सडकों का प्रावधान रखा गया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तावित योजना का पहुंच मार्ग न्यूनतम 24.00 मीटर रखे जाने की स्थिति में हैरीटेज सिटी योजना के रोड नेटवर्क प्लान से विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होगी। इस सबंध में हैरीटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.2022 के अंर्तगत "भविष्य में हैरिटेज सिटी योजना के रोड़ नेटवर्क प्लान में मौका स्थिति अनुसार आंशिक परिवर्तन जविप्रा स्तर पर किया जा सकेगा। योजना के संबंध में कोई मानदण्ड निर्धारित नही होने, कोई विसंगति होने अथवा विशेष स्थिति में किसी प्रावधान में शिथिलता चाहे जाने की स्थिति में जविप्रा की बीपीसी (एल.पी.) की बैठक में निर्णय लिया जाकर अध्यक्ष जविप्रा की स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।" का उल्लेख किया गया है। उक्त प्रावधान के दृष्टिगत भविष्य में हैरीटेज सिटी के अंर्तगत आने वाली योजनाओं में हैरीटेज सिटी के रोड नेटवर्क प्लान में निर्धारित सडक मार्गाधिकार के अनुसार ही पहुंच मार्ग रखे जाने एवं हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 के अनुसार योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड आरक्षित नहीं किये गये है। उक्त बिन्दुओं पर समिति द्वारा सहमति प्रदान करते हुये आवासीय योजना का अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किये जाने का निर्णय लियाः–

1. प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश 18.10.2022 की शर्त संख्या 05 को हैरिटेज सिटी हेतु सचिव जविप्रा के आदेश दिनांक 18.10.2022 में उल्लेखित शर्त अनुसार रखते हुये संशोधित 90ए आदेश जारी किये जावे।
2. प्रस्तावित भूमि की 90–ए आवसीय प्रयोजनार्थ की गई है। अतः योजना मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण में आवासीय/मिश्रित हेतु अंकित समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों को केवल आवासीय प्रयोजनार्थ ही अनुमोदन माना जावें।
3. प्रस्तावित आवासीय योजना में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार अनौपचारिक व्यवसायिक (I.C.), सोलिड वेस्ट डिस्पोजल व मोबाईल टावर हेतु प्रावधान रखा जावें।
4. प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में 18–18 मीटर सडकों के जंक्शन पर प्रस्तावित पार्क एवं सुविधा क्षेत्र को हैरीटेज सिटी प्लान अनुसार रखा जावे।
5. योजना में दर्शित भूखण्ड संख्या 154 से 158 तथा जनसुविधा/पार्क के मध्य 9.00 मीटर सडक को निरंतरता में रखा जावे।

6.	प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 248, 249 के दक्षिणी दिशा में व भूखण्ड संख्या 8 व 9 के उत्तर दिशा में 6.00 मीटर लेन दर्शाई गई है। उक्त सडकों को टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम 9.00 मीटर रखा जावे।
7.	योजना के भूखण्डों पर पैरार्न टर्स हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8.	प्रकरण में हैरिटेज सिटी की अधिसूचना दिनांक 29.09.22 व कार्यालय आदेश दिनांक 18.10.2022 एवं टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

नोटः—पूर्व में कार्यवाही विवरण में एजेण्डा संख्या 06 पर माननीय अध्यक्ष महोदय एवं मंत्री नगरीय विकास विभाग द्वारा व्यक्त किये गये मत के क्रम में प्रेषित जवाब के अनुमोदन के फलस्वरूप शेष रहे एजेण्डा संख्या 06 का कार्यवाही विवरण जारी किया जा रहा है।

29/11/22
सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2022/डी— 191 दिनांकः— 29/11/2022

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), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/II जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

29/11/22
सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान),
जविप्रा, जयपुर।