जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 331वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 को प्रातः 11:30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री बाबूलाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त, जविप्रा जयपुर।
3. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त, प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमति प्रीति गुप्ता, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अनुज कुमार फागणा, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी, (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सत्य प्रकाश कस्वा, उपायुक्त जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन–8, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री राष्ट्रदीप यादव, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री निशा गर्ग, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन–10 एवं जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री महेन्द्र कुमार मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–9, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री रामवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
14. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
15. श्रीमति गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक, (मास्टर प्लान) जविप्रा, जयपुर।
16. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
17. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
18. अरबन प्लानर/वास्तुविद–बीपीसी (एलपी), जोन–07, 08, 10, 13, 14, मास्टर प्लान, पीआरएन (दक्षिण–द्वितिय) जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–1 (331/02.03.2023)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 330वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।

बीपीसी (एलपी) की 330वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण के पुष्टि की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।

एजेण्डा संख्या:–04 (331/02.03.2023)– (जोन–07) | जोन–07

विषय:–निजी खातेदारी की आवासीय योजना "रामा एस्टेट–द्वितीय" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स कृष्णा बलराम रेजिडेन्सी प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री आशुतोष बंसल पुत्र श्री प्रवीण बंसल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिरसी तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2098/1 रकबा 0.2150 हैक्ट. ख.नं. 2099/1 रकबा 0.2909 हैक्ट. ख.न. 1698 रकबा 0.5691 हैक्ट में से 0.03 हैक्ट. ख.नं. 1982 रकबा 0.5691 हैक्ट. में से 0.05 हैक्ट., ख.नं. 1983 रकबा 0.5564 हैक्ट. में से 0.0521 हैक्ट. कुल किता 5 कुल रकबा 2.2005 हैक्ट. में से 0.6380 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			2098/1	0.2150	बारानी 1	
			2099/1	0.2909	बारानी 1	
			1698	0.5691 हैक्ट. में से 0.03	बारानी 1	
			1982	0.5691 हैक्ट. में से 0.05	बारानी 1	

			1983	0.5564 हैक्ट. में से 0.0521	बारानी 1	
			किता 5	2.2005 हैक्ट. में से 0.6380 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	2098/1	0.2150	आवासीय	
			2099/1	0.2909		
			1698	0.03		
			1982	0.05		
			1983	0.0521		
			किता 5	0.6380 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सिरसी तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2098/1 रकबा 0.2150 हैक्ट. ख.नं. 2099/1 रकबा 0.2909 हैक्ट. ख.नं. 1698 रकबा 0.5691 हैक्ट. में से 0.03 हैक्ट. ख.नं. 1982 रकबा 0.5691 हैक्ट. में से 0.05 हैक्ट., ख.नं. 1983 रकबा 0.5564 हैक्ट. में से 0.0521 हैक्ट. कुल किता 5 कुल रकबा 2.2005 हैक्ट. में से 0.6380 हैक्ट., भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 20.09.2021 को मैसर्स कृष्णा बलराम रेजिडेन्सी प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री आशुतोष बंसल पुत्र श्री प्रवीण बंसल के पक्ष में पारित किया गया।	
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 प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना "रागा एस्टेट–द्वितीय" (प्लाटेड ले–आउट)	
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–11बी की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना 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 योजना अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग अन्य निजी खातेदारी की आवासीय योजना वैशाली नगर–बी विस्तार की 40फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग अन्य निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना वैशाली नगर–बी विस्तार की 40 फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता 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 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि से लगते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना वैशाली नगर–बी विस्तार स्थित है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन रिपोर्ट अनुसार 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 (61/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय		
2.	रिटेल व्यावसायिक	3803.44	59.61
3.	पार्क	24.00	0.38
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	331.45	5.20
5.	मोबाईल टॉवर	50.26	0.79
6	पी.यू.	10.05	0.16
7.	योजना सड़क	11.27	0.18
	कुल क्षेत्रफल	2149.53	33.68
		6380.00	**100.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में 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 मे 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 52–53/एन पर की गई है।		

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

1. आवेदक कृष्ण बलराम रेजिडेन्सी प्रा0 लि0 जरिये निदेशक श्री आशुतोष बंसल द्वारा ग्राम सिरसी तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2098/1, 2099/1, 1698, 1982, 1983 कुल रकबा 2.2005 हैक्ट. में से 0.6380 हैक्टयर में निजी खातेदारी योजना "रामा एस्टेट–द्वितीय के नाम से योजना प्रस्तावित कर अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। आवेतिद भूमि 90ए की कार्यवाही जविप्रा के आदेश दिनांक 20.09.2021 को 2.2005 हैक्ट हेतु की गई थी। आवेदक द्वारा उक्त भूमि में से 0.6380 भूमि कय कर आवेदन किया गया है। इस प्रकार के प्रकरण जिसमें 90ए अधिक क्षेत्रफल के लिए हुई हो एवं योजना कम क्षेत्रफल हेतु लाई जावें के संबंध में राज्य सरकार से पत्र दिनांक 07.10.2022 (पुष्ठ 67/सी) के द्वारा मार्गदर्शन चाहा गया था। राज्य सरकार द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.02.23 के द्वारा पुनः प्रकरण में हस्तान्तरित भूमि के क्षैत्रफल के अनुसार ही टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। अतः राज्य सरकार के पत्र दिनांक 13.02.23 के क्रम में आवेदित भूमि क्षेत्रफल 0.6380 हैक्टयर पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 (2 हैक्ट. से कम) के अनुसार मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे राज्य सरकार से प्राप्त टिप्पणी के क्रम में समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग अन्य निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना वैशाली नगर–बी विस्तार की 40 फीट चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है। आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित अन्य खातेदार की भूमि खसरा संख्या 1698, 1982, 1983 मे से उक्त सड़क की चौड़ाई हेतु 6 मीटर चौडाई में भूमि निःशुल्क समर्पित की गई है, एवं आवेदक द्वारा योजना की भूमि में से पहुँच हेतु 6 मीटर की सडक छोडी गई है। अतः आवेदित भूमि को कुल 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध हो रहा है। अतः आवेदित भूमि एवं अन्य खातेदार की भूमि में से समर्पित उक्त 12 मीटर चौडी सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क सडक हेतु समर्पित किया जाने के पश्चात ही योजना के भू.स. 01 व 02 के पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित है (77/सी),जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित योजना में फुटकर व्यावसायिक दुकानों हेतु नविवि के आदेश दिनांक 20.02.23 के अनुसार लिया जाना प्रस्तावित है।

	4. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 02 को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत राज्य सरकार द्वारा पत्र दिनांक 13.02.2023 में प्रकरण में प्रदत्त मार्गदर्शन के क्रम में निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना (रामा एस्टेट–द्वितिय) का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में स्थित अन्य खातेदार की भूमि खसरा संख्या 1698, 1982, 1983 में से उक्त सड़क की चौड़ाई हेतु 6 मीटर चौडाई में भूमि निःशुल्क समर्पित की गई है, एवं आवेदक द्वारा योजना की भूमि में से पहुँच हेतु 6 मीटर की सडक छोडी गई है। अतः आवेदित भूमि एवं अन्य खातेदार की भूमि में से समर्पित उक्त 12 मीटर चौडी सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क सडक हेतु समर्पित किया जाने के पश्चात ही योजना के भू.स. 01 व 02 के पट्टा विलेख जारी किया जावे।**
2. **प्रस्तावित योजना मानचित्र मे नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक दुकानों का प्रावधान रखा जावे।**
3. **योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।**
4. **भूखण्डों पर पैरामीटर्स 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 (331/02.03.2023)– (जोन–08)

विषय : बीपीसी एलपी की 325वीं बैठक 12.10.2022 में ग्राम बलरामपुरा उर्फ खेजडों का बास तहसील सांगानेर के खसरा नं. 349/252 रकबा 800.00 वर्गमीटर भूमि पर अनुमोदित वाणिज्यिक एकल भूखण्ड की शर्त संख्या 02 व 03 में संशोधन बाबत्।

प्रकरण के तथ्य :–

प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 325वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय की शर्त संख्या 02 व 03 निम्नानुसार हैः–

- ***शर्त संख्या 02:***–**आवेदक से फ्न्टेज चार्जेज लिये जावे।**
- ***शर्त संख्या 03:***– **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।**

उक्त निर्णय की शर्त संख्या 02 व 03 के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णय अनुसार 750 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर फ्न्टेज चार्ज देय नहीं है। प्रश्नगत प्रकरण में पट्टे शुदा भूखण्ड का क्षेत्रफल 683.10 वर्ग मीटर प्राप्त हो रहा है, अतः फ्न्टेज चार्जेज नहीं लिये जावे। साथ ही उक्त भूखण्ड में 10 प्रतिशत से अधिक भूमि सडक में समर्पित की गई है। अतः सुविधा क्षेत्र में छूट हेतु निवेदन किया गया है।

अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के परीक्षण उपरांत बीपीसी एलपी के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार हैः–

1. आवेदित भूमि सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 800.00 वर्गमीटर है। जिसमें से जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल घटाये जाने पर एकल पट्टे योग्य हेतु कुल क्षेत्रफल 683.10 वर्गमीटर प्राप्त होता है। जविप्रा के आदेश दिनांक 06.07.2012 के अुनसार 750 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने तथा 750 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर फ्न्टेज चार्जेज लिये जाने का उल्लेख है तथा कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 में सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी के सबंध में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी/फ्न्टेज चार्जे के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि में से 116.90 वर्ग मीटर (14.61 प्रतिशत) भूमि 60.00 मीटर चौडी सेक्टर सडक से प्रभावित है। पूर्व में जोन के प्रस्ताव एवं आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र में छूट का प्रस्ताव का उल्लेख नहीं होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य

राशि लिये जाने का निर्णय लिया गया था। वर्तमान में आवेदक/जोन के प्रस्ताव के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छूट दिया जाना प्रस्तावित है।

उक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण बीपीसी (एलपी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा आवेदित भूखण्ड के मूल क्षेत्रफल को आधार मानते हुये आवेदक से फन्टेज चार्जेज लिये जाने की शर्त संख्या 02 को यथावत रखे जाने का निर्णय लिया गया । उक्त के अतिरिक्त निर्णय की शर्त संख्या 03 के क्रम में समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि में से 116.90 वर्ग मीटर (14.61 प्रतिशत) भूमि 60.00 मीटर चौडी सेक्टर सडक से प्रभावित है। पूर्व में जोन के प्रस्ताव एवं आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र में छूट का प्रस्ताव का उल्लेख नहीं होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने का निर्णय लिया गया था। वर्तमान में आवेदक/जोन के प्रस्ताव के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समानुपात में छूट चाही गई है। अतः पूर्व में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 03 को विलोपित करते हुये निम्नानुसार पढा जाने का निर्णय लिया गया।

- आवेदित भूखण्ड के क्षेत्रफल में सडक हेतु समर्पित भूमि के एवज में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समानुपात में छूट प्रदान करने के उपरांत शेष भूमि के एवज में ली जाने वाली राशि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

एजेण्डा संख्याः–06 (331/02.03.2023)– (जोन–08)

विषयः– आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन करने बाबत।

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						जोन–08
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती सुदेश धनकड पत्नी श्री जगदीप धनकड			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/10 क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			398/10	0.49	चाही 3	
		90ए के पश्चात	398/10	0.25	आवासीय प्रयोजनार्थ	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 398/10 में से 2500 वर्ग मीटर आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 08.02.2023 क्षेत्रफल 0.25 हैक्टैयर, श्रीमती सुदेश धनकड पत्नी श्री जगदीप धनकड के पक्ष मे जारी किये गये है।			
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हाँ			—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल भूखण्ड			—
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 संबंधित 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		जोनल डवलपमेंट 10 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।			
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ZDP की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।			
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					

प्रतिगुप्ता

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 2025/DPCR–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग पर आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग पर आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पहुंच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार पी.टी. सर्वे में दर्शाये अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग 12.0 मीटर चौडी सडक से उपलब्ध है जिसमें से मौके पर 5.70 मीटर चौडाई में डामर सड़क निर्मित है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	संलग्न सर्वे मानचित्र मय कमिटमेन्ट के अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग खसरा नम्बर 398/7, 399 व 400 (जो कि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है) का 12 मीटर सडक हेतु समर्पण नामा संबंधित खातेदारो द्वारा प्रस्तुत किया गया है तथा जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार उक्त 12 मीटर रोड पर जविप्रा द्वारा पूर्व मे खसरा नम्बर 398/4 व 398/5 एवं 398/6 के आवासीय एकल पट्टे पूर्व मे जारी किये हुये है। अतः उक्त खसरा नम्बर 398/7, 399 व 400 की भूमि को 12 मीटर सडक हेतु दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है।	
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न सर्वे मानचित्र 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 नही है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एच.टी. लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नही।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नही 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 (22/सी)**		

प्रयोजन	**क्षेत्रफल वर्ग मीटर**
आवासीय एकल पट्टा क्षेत्रफल	2483.87
सडक	16.13
कुल योग	**2500.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नही चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नही।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 21/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. पत्रावली के पृष्ठ संख्या 57/सी पर संलग्न सर्वे मानचित्र मय कमिटमेन्ट के अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग खसरा नम्बर 398/7, 399 व 400 (जो कि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है) का 12 मीटर सडक हेतु समर्पण नामा संबंधित		

खातेदारो द्वारा प्रस्तुत किया गया है तथा जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार उक्त 12 मीटर रोड पर जविप्रा द्वारा पूर्व मे खसरा नम्बर 398/4 व 398/5 एवं 398/6 के आवासीय एकल पट्टे पूर्व मे जारी किये हुये है। अतः उक्त 12 मीटर सडक हेतु खसरा नम्बर 398/7, 399 व 400 की भूमि को रास्ते हेतु दर्ज करवाया जाकर प्रश्नगत भूमि का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदित भूमि की 12.00 मी. चौडी सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है।
4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही है।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग खसरा नम्बर 398/7, 399 व 400 (जो कि अन्य खातेदार के नाम दर्ज है) से प्राप्त हो रहा है। उक्त 12 मीटर सडक हेतु समर्पण नामा संबंधित खातेदारो द्वारा प्रस्तुत किया गया है तथा जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार उक्त 12 मीटर रोड पर जविप्रा द्वारा पूर्व मे खसरा नम्बर 398/4 व 398/5 एवं 398/6 के आवासीय एकल पट्टे पूर्व मे जारी किये हुये है। उक्त के अतिरिक्त उक्त विद्यमान 12 मीटर सडक को मानते हुये ही प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। अतः उक्त 12 मीटर सडक को कमिटमेंट के रूप में माने जाने की सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **विद्यमान 12.00 मीटर सडक हेतु खसरा नम्बर 398/7, 399 व 400 की भूमि को रास्ते हेतु समर्पित करवाये जाने के उपरांत लीजडीड जारी की जावे। उक्त सडक हेतु खातेदारों द्वारा किसी भी प्रकार का मुआवजा देय नहीं होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।**
2. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
4. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।**
5. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्याः—08 (331/02.03.2023)— (जोन—08)

विषयः—ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 249 क्षेत्रफल 4800 वर्ग मीटर का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पटटा अनुमोदन करने बाबत।	जोन—08

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1	आवेदक का नाम		श्री मैसर्स सेठ घासीलाल फैब्रिक्स जरिये पार्टनर अर्चना पाटोदिया पत्नी श्री गोविन्द शरण पाटोदिया एवं श्री गोविन्द शरण पाटोदिया पुत्र श्री घासीलाल पाटोदिया।			
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 249 क्षेत्रफल 4800 वर्ग मीटर			
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			249	0.48	चाही 2	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			249	0.48	आवासीय	
4	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 249 क्षेत्रफल 4800 वर्ग मीटर भूमि के धारा 90ए के आदेश दिनांक 21.12.2022 को मैसर्स सेठ घासीलाल फैब्रिक्स जरिये पार्टनर अर्चना पाटोदिया पत्नी श्री गोविन्द शरण पाटोदिया एवं श्री गोविन्द शरण पाटोदिया पुत्र श्री घासीलाल पाटोदिया।			
5	90—ए/90—बी मे वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ			
6	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजनार्थ			
7	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नही।		हॉ			—

8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय एवं अदर रिक्रिएशनल है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट पैरा 33–36/एन अनुसार गैस पाईप लाईन के अलाईमेन्ट मे भिन्नता के कारण मास्टर विकास योजना–2025 मे दर्शित अन्य रिक्रियेशनल भू–उपयोग के अनुसार ही आवेदित भूमि को अन्य रिक्रियेशनल भू–उपयोग से प्रभावित है, मास्टर विकास योजना–2025 मे दर्शित पट्टीनुमा अन्य रिक्रियेशनल भू–उपयोग फॉल्ट लाईन के संदर्भ मे दर्शाया गया है। जिस पर मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–I के पृष्ठ संख्या 203/सी के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि का उत्तरी भाग गैस पाईप लाईन से प्रभावित है परन्तु जोनल डवलपमेंट प्लान 9 में अंकित गैस पाईप लाईन के अलाईनमेंट व मौके पर गैस पाईप लाईन के अलाईनमेंट में भिन्नता है। प्रकरण में मौके एवं पूर्व कमिटमेंट अनुसार आवेदित भूमि में गैस पाईपलाईन का सेफ्टी कोरिडोर छोडा जाना प्रस्तावित है।	
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबध में विवरण	नहीं।	
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-2025/DPCR-2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय एकल पट्टा गतिविधि अनुज्ञेय है। आंशिक अन्य रिक्रिएशनल भूमि को ओपन रखा जाना प्रस्तावित है।	
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP-2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय एकल पट्टा गतिविधि अनुज्ञेय है। आंशिक अन्य रिक्रिएशनल भूमि को ओपन रखा जाना प्रस्तावित है।	
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना कृष्णा सरोवर प्रथम की 12.0 मीटर 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।	आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित कृष्णा सरोवर प्रथम की 12.00 मीटर चौडी सडक स्थित है।	
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त भूमि के कुछ भाग पर निर्माण स्थित 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।	आवेदित भूमि गैस पाईप 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 37/सी		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
1.	कुल क्षेत्रफल	4800.00
2.	गैस लाईन से प्रभावित क्षेत्रफल	577.31
3.	9.00 मीटर रोड कोरिडोर क्षेत्र	552.28
4.	शेष क्षेत्रफल	3670.41
5.	हरित क्षेत्र (भू-उपयोग-अन्य रिक्रिएशनल)	700.58
	आवासीय एकल पट्टा अनुमोदन योग्य कुल क्षेत्रफल	3670.41

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।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:**-पत्रावली के पैरा 24/एन पर की गई है।		

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

1. मास्टर प्लान शाखा की आवेदित भूमि का उत्तरी भाग गैस पाईप लाईन से प्रभावित है परन्तु जोनल डवलपमेंट प्लान 9 में अंकित गैस पाईप लाईन के अलाईनमेंट व मौके पर गैस पाईप लाईन के अलाईनमेंट में भिन्नता है। प्रकरण में मौके के अनुसार आवेदित भूमि में गैस पाईपलाईन का सेफ्टी कोरिडोर छोडा जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. गैस पाईप लाईन के संबध में गेल इण्डिया लिमिटेड के आदेश 15.12.2008 के अनुसार 20 मीटर चौडाई का सैफ्टी कोरिडोर छोडा जाना है (पृष्ठ संख्या 69/सी) (5 Mtrs. towards left side of flow of LPG in Pipeline & 15 mtr. towards right side of flow of LPG in pipeline) तथा पट्रोलियम नियम 1962 तथा राज्य सरकार रेवेन्यू विभाग जीआर-6 के नोटिफिकेशन f-6(6)Rev.iv/92/pt.iv/13, jaipur dated 15-05-08 के क्रम में प्राप्त पत्र में पाईप लाईन की सुरक्षा बाबत के अनुसार पाईप लाईन के दोनों ओर 10-10 मीटर का क्षेत्र बढा दिया जिसमें कुल क्षेत्रफल 38 मीटर छोडा जाना उल्लेखित है (पृष्ठ संख्या 67-68/सी)।
जविप्रा के पत्र क्रमांक डी-139 दिनांक 11.01.2012 के संबंध में प्राप्त पत्र दिनांक 07.03.12 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार 38 मीटर का सैफ्टी कोरिडोर (10mtrs.+18mtrs.+10mtrs.) का प्रावधान उल्लेखित है (पृष्ठ संख्या 65-66/सी)।
गैस पाईपलाईन कोरिडोर के संबध में समान प्रवृति के अन्य प्रकरण में निजी खातेदारी की आवासीय योजना हरितवाल सिटी डी ब्लॉक में बीपीसी (एलपी) 267वीं बैठक दिनांक 16.05.19 में एजेण्डा संख्या 2 में 18.0 मीटर सैफ्टी कोरिडोर के दोनों ओर 9-9 मीटर की सडक रखे जाने का निर्णय लिया गया है (पृष्ठ संख्या 71-74/सी)।
अतः आवेदित भूमि पर गैस पाईप लाईन का सैफ्टी कोरिडोर लगती हुई अनुमोदित योजना कृष्णा सरोवर प्रथम के अनुसार रखा जाकर अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है (पृष्ठ संख्या 62/सी)। योजना कृष्णा सरोवर प्रथम में गैस पाईप लाईन सैफ्टी कोरिडोर 9-9 मीटर छोडा गया है (पृष्ठ संख्या 73/सी)। अतः प्रकरण में समिति द्वारा गैस पाईप लाईन के सैफ्टी कोरिडोर को पूर्व कमिटमेंट के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में गैस पाईप लाईन की 9-9 मीटर की सडकों मे से दक्षिण दिशा वाली सडक पर मौके पर निर्माण है। अतः लीजडीड जारी करने से पूर्व आवेदक द्वारा उक्त निर्माण को अपने स्तर पर हटवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल डवलपमेंट प्लान 9 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय व आवेदित भूमि का दक्षिणी भाग आंशिक अन्य रिक्रिएशनल दर्शित है। प्रकरण में आवेदन आवासीय एकल पट्टा हेतु प्रस्तुत किया गया है। आवासीय भू-उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है तथा दक्षिणी भाग जोकि अन्य रिक्रिऐशनल के अन्तर्गत आता है जिसकी गहराई लगभग 11 मीटर से लेकर 12 मीटर तक है, मास्टर विकास योजना-2025 मे दर्शित पट्टीनुमा अन्य रिक्रियेशनल भू-उपयोग फॉल्ट लाईन के संदर्भ मे दर्शाया गया है। जिस पर मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-। के पृष्ठ संख्या 203/सी के अनुसार निम्नानुसार प्रावधान उल्लेखित है :-
Fault line: Fault line is the surface trace of a fault, the line of intersection between the fault plane and the Earth's surface. These fault lines areas should not used for any type of construction so the recreational parks have been prescribed in the MDP-2025.
अतः उक्त अन्य रिक्रिऐशनल भाग को ओपन रखे जाने तथा उक्त ओपन क्षेत्र को प्रश्नगत भूमि का सेटबैक का भाग माना जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2500.00 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण साईड व पार्क सेटबैक 9 मीटर एवं सामने 9.00 मीटर गैस पाईप लाईन सडक होने के कारण 3 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः सामने का सेटबैक साईड सेटबैक से कम होने के क्रम मे भूखण्ड के अग्र सेटबैक भी 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

	6. आवेदित भूमि पर कुछ भाग मे निर्माण किया हुआ है, जिसके क्रम मे जविप्रा के भवन विनिमय 2020 के नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि को क्षेत्रफल 2.00 हैक्टo से कम होने के कारण 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि गैस पाईप लाईन के संबध में गेल इण्डिया लिमिटेड के आदेश 15.12.2008 के अनुसार 20 मीटर चौडाई का सैफ्टी कोरिडोर छोडा जाना है (5 Mtrs. towards left side of flow of LPG in Pipeline & 15 mtr. towards right side of flow of LPG in pipeline) तथा पट्रोलियम नियम 1962 तथा राज्य सरकार रेवेन्यू विभाग जीआर–6 के नोटिफिकेशन f-6(6)Rev.iv/92/pt.iv/13, jaipur dated 15-05-08 के क्रम में प्राप्त पत्र में पाईप लाईन की सुरक्षा बाबत के अनुसार पाईप लाईन के दोनों ओर 10–10 मीटर का क्षेत्र बढा दिया जिसमें कुल क्षेत्रफल 38 मीटर छोडा जाना उल्लेखित है। जविप्रा के पत्र क्रमांक डी–139 दिनांक 11.01.2012 के संबंध में प्राप्त पत्र दिनांक 07.03.12 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार 38 मीटर का सैफ्टी कोरिडोर (10mtrs.+18mtrs.+10mtrs.) का प्रावधान उल्लेखित है। गैस पाईपलाईन कोरिडोर के संबध में समान प्रवृति के अन्य प्रकरण में निजी खातेदारी की आवासीय योजना हरितवाल सिटी डी ब्लॉक में बीपीसी (एलपी) 267वीं बैठक दिनांक 16.05.19 में एजेण्डा संख्या 2 में 18.0 मीटर सैफ्टी कोरिडोर के दोनों ओर 9–9 मीटर की सडक रखे जाने का निर्णय लिया गया है । अतः आवेदित भूमि पर गैस पाईप लाईन का सैफ्टी कोरिडोर लगती हुई अनुमोदित योजना कृष्णा सरोवर प्रथम के अनुसार रखा जाकर अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। योजना कृष्णा सरोवर प्रथम में गैस पाईप लाईन सैफ्टी कोरिडोर 9–9 मीटर छोडा गया है। अतः प्रकरण में समिति द्वारा गैस पाईप लाईन के सैफ्टी कोरिडोर को पूर्व कमिटमेंट के अनुसार रखे जाने की सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 1 को मान्य करते हुये समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल डवलपमेंट प्लान 9 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आवेदित भूमि का दक्षिणी भाग आंशिक अन्य रिक्रिएशनल दर्शित है। प्रकरण में आवेदन आवासीय एकल पट्टा हेतु प्रस्तुत किया गया है। आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है तथा दक्षिणी भाग जोकि अन्य रिक्रिऐशनल के अन्तर्गत आता है जिसकी गहराई लगभग 11 मीटर से लेकर 12 मीटर तक है। मास्टर विकास योजना–2025 मे दर्शित उक्त पट्टीनुमा अन्य रिक्रियेशनल भू–उपयोग फॉल्ट लाईन के संदर्भ मे दर्शाया गया है। जिस पर मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–। के अनुसार ओपन रखा जावे तथा उक्त ओपन क्षेत्र को सेटबैक का भाग माना जावे।
2. आवेदित भूमि पर प्रस्तावित एकल पट्टे में गैस पाईप लाईन के सैफ्टी कोरिडोर 18 मीटर तथा दोनों ओर 9–9 मीटर की सडकों पर मौके पर निर्माण है। अतः लीजडीड जारी करने से पूर्व आवेदक द्वारा अपने स्तर पर हटवाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।
3. आवेदित भूमि पर कुछ भाग मे निर्माण किया हुआ है, जिसके क्रम मे जविप्रा के भवन विनिमय 2020 के नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. / विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–09 (331 / 02.03.2023)– (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 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर की पृथक–पृथक लीजडीड जारी करने बाबत।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार है:-

प्रार्थी मैसर्स मोहित रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री मुकुन्द शरण गोयल व मैसर्स मोहित फार्म एल.एल.पी. जरिये मु0आम गिरिश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा एवं विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110/1, 111/1, 111/2, 530/111 (पुराना खसरा नम्बर 111/3) कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर की पृथक-पृथक लीजडीड जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।

मैसर्स मोहित रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री मुकुन्द शरण गोयल व मैसर्स मोहित फार्म एल.एल.पी. जरिये पार्टनर द्वारा गिरिश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा को मु.आम नियुक्त किया गया। मु.आमधारक द्वारा उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 4783 वर्ग मीटर भूमि में से 2400 वर्ग मीटर को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.02.2023 के द्वारा विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव को विक्रय किया गया। वर्तमान में आवेदकों द्वारा उक्त भूखण्डों की विक्रय पत्र के आधार पर नियमानुसार शुल्क लिया जाकर एवं क्षेत्रफल अनुसार भवन विनियम 2020 के अनुसार फ्रन्ट सेटबैक 3.0 मीटर एवं अन्य सेटबैक 6-6 मीटर रखते हुए पृथक-पृथक लीजडीड जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया है (पृष्ठ संख्या 146-193/सी)।

90ए :- 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 (पृष्ठ संख्या 88, 89/सी) और शेष भूमि का तत्समय जविप्रा स्वामित्व की भूमि से ओवरलेपिंग के कारण तथा भू-उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक होने के कारण तत्समय पार्ट बी की लीजडीड जारी नहीं की गई थी। पार्ट बी का बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 के निर्णयानुसार 4783 वर्ग मीटर भूमि का अनुमोदन किया गया, परन्तु लीजडीड जारी नही की गई है। वर्तमान में आवेदकगणों द्वारा अनुमोदित 4783 वर्ग मीटर भूमि मे से 2400 वर्ग मीटर एवं 2383 वर्ग मीटर भूमि की पृथक-पृथक लीजडीड चाही गई है।

राजस्व रिपोर्ट :- राजस्व शाखा की रिपोर्ट पैरा 109/एन एवं 121/एन अनुसार पी.टी. सर्वे एवं योजना मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोजिशन अनुसार वर्तमान में आवेदित भूमि जविप्रा के स्वामित्व की भूमि से ओवरलेपिंग नहीं है।

मास्टर प्लान 2011 :- मास्टर प्लान 2011 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 109/सी)।

मास्टर प्लान 2025 :- मास्टर प्लान 2025 के अनुसार भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 110/सी)।

जोनल डवलपमेंट प्लान :- जोनल डवलपमेंट प्लान-10 के अनुसार आवासीय व पब्लिक एवं सेमी पब्लिक भू-उपयोग में दर्शित है। जोनल प्लान की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है (पृष्ठ संख्या 108/सी)। गजट नोटिफिकेशन दिनांक 16.01.2023 के अनुसार **"प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 व 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है। जोनल विकास योजना-10 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक एवं आवासीय दर्शित है। बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिए गये निर्णयानुसार आवासीय भू-उपयोग किये जाने के क्रम में दिनांक 19.11.2022 को सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए है। माननीय अध्यक्ष महोदय जविप्रा से प्राप्त अनुमोदन के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) के अन्तर्गत यह अधिसूचित किया जाता है कि जोनल विकास योजना-10 में सहवन से पब्लिक सेमी पब्लिक भू-उपयोग में दर्शित प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग आवासीय किया जाना है (पृष्ठ संख्या 145/सी)।"** उक्त गजट नोटिफिकेशन के अनुसार जोनल प्लान पर आवासीय भू-उपयोग का अंकन कर दिया गया है (पृष्ठ संख्या 195/सी)।

मौका रिपोर्ट :- कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि तथा जविप्रा की योजना शिव एनक्लेव के भूखण्ड संख्या 6 से 14 तक की नाप पी.टी. सर्वे मानचित्र में दर्शाये अनुसार प्राप्त हो रही है (पृष्ठ संख्या 98/सी) भूखण्ड संख्या 7 से 14 के पीछे मौकानुसार जविप्रा की लो हाईट कम्पाउण्ड वॉल (भाग ए-बी) निर्मित है। प्रश्नगत भूखण्ड पार्ट बी वर्तमान में मौके पर रिक्त है (पैरा 107/एन)। 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 (समर्पणनामा पृष्ठ संख्या 115/सी पर संलग्न है)।

क्षेत्रफल विश्लेषण :- पृष्ठ संख्या 194/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :-

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	आवासीय भूखण्ड (नोर्थ पार्ट)	2400.00

2	आवासीय भूखण्ड (साउथ पार्ट)	2383.00
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	4783.00

जोन के प्रस्ताव :–

- 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 30/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 थी। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि पर वर्तमान में ओवरलेपिंग नहीं है। प्रश्नगत भूमि का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 को किया जा चुका है।
- प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 व 2025 में आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–10 में भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक एवं आंशिक आवासीय दर्शित था परन्तु बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिए गये निर्णयानुसार नियमानुसार कार्यवाही करते हुए एवं गजट नोटिफिकेशन दिनांक 16.01.2023 के अनुसार **"प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 व 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक एवं आवासीय दर्शित है। बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिए गये निर्णयानुसार आवासीय भू–उपयोग किये जाने के क्रम में दिनांक 19.11.2022 को सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए है। माननीय अध्यक्ष महोदय जविप्रा से प्राप्त अनुमोदन के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) के अन्तर्गत यह अधिसूचित किया जाता है कि जोनल विकास योजना–10 में सहवन से पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग में दर्शित प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय किया जाना है (पृष्ठ संख्या 145/सी)।"** उक्त गजट नोटिफिकेशन के अनुसार जोनल प्लान पर आवासीय भू–उपयोग का अंकन कर दिया गया है (पृष्ठ संख्या 195/सी)।
- प्रश्नगत प्रकरण में एकल पट्टा का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 को किया गया, परन्तु लीजडीड जारी नहीं की गई। बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 के निर्णयानुसार 4783 वर्ग मीटर भूमि का अनुमोदन किया गया, परन्तु लीजडीड जारी नहीं की गई है। मैसर्स मोहित रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री मुकुन्द शरण गोयल व मैसर्स मोहित फार्म एल.एल.पी. जरिये पार्टनर द्वारा गिरिश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा को मु.आम नियुक्त किया गया। मु.आमधारक द्वारा उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 4783 वर्ग मीटर भूमि मे से 2400 वर्ग मीटर को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.02.2023 के द्वारा विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव को विक्रय किया गया।
- ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110/1, 111/1, 111/2, 530/111 (पुराना खसरा नम्बर 111/3) कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर आवासीय एकल पट्टा का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में किया गया परन्तु लीजडीड जारी नहीं की गई है। अतः वर्तमान में कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर का नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जाकर पृथक–पृथक लीजडीड जारी किये जाने के संबध मे निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
- आवेदकगणों द्वारा प्रस्तावित उपविभाजन प्लान अनुसार आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट का क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर पर भवन विनियम 2020 के अनुसार 18.0 मीटर सडक की ओर सेटबैक 3 मीटर एवं अन्य सेटबैक 6–6 मीटर प्रस्तावित किए गए है (पृष्ठ संख्या 194/सी)। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 31.08.2021 के सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या viii के उपबिन्दु (स) के अनुसार "उपविभाजित भूखण्डों में न्यूनतम सेटबैक मूल भूखण्ड अथवा इन विनियमों के अनुसार, आवेदक के विकल्प पर रखे जायेगें एवं उपबिन्दु (द) के अनुसार "गैर योजना क्षेत्र में मूल भूखण्ड में सैटबेक/अन्य भवन मानदण्ड निर्धारित नही होने की स्थिति में सैटबेक एवं अन्य भवन मानदण्ड उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे। उक्त उपबिन्दु (स) व (द) के संबध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

बीपीसी एलपी द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

पार्टी श्री मुकुन्द शरण गोयल के द्वारा पूर्व मे धारा 90ए किये जाने हेतु आवेदन करने पर 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 (पृष्ठ संख्या 88 89/सी) और शेष भूमि का तत्समय जविप्रा स्वामित्व की भूमि से ओवरलेपिंग के कारण तथा भू-उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक होने के कारण तत्समय पार्ट बी की लीजडीड जारी नहीं की गई थी । पार्ट बी का बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 के निर्णयानुसार 4783 वर्ग मीटर भूमि का अनुमोदन किया गया, परन्तु लीजडीड जारी नहीं की गई है।

वर्तमान मे प्रार्थी श्री मुकुन्द शरण गोयल द्वारा 4783 वर्ग मीटर भूमि मे से 2400.00 वर्गमीटर भूमि को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.02.2023 द्वारा विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव को विक्रय किया गया है। अतः मैसर्स मोहित रिसोर्ट प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री मुकुन्द शरण गोयल व मैसर्स मोहित फार्म एल.एल.पी. जरिये पार्टनर द्वारा गिरिश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा व विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110/1, 111/1, 111/2, 530/111 (पुराना खसरा नम्बर 111/3) कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर की पृथक-पृथक लीजडीड जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।

मास्टर प्लान 2011 के अनुसार उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित हैं (पृष्ठ संख्या 109/सी)। मास्टर प्लान 2025 के अनुसार भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 110/सी)। जोनल डवलपमेंट प्लान- 10 के अनुसार आवासीय व पब्लिक एवं सेमी पब्लिक भू-उपयोग में दर्शित है। जोनल प्लान की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है (पृष्ठ संख्या 108 / सी)। गजट नोटिफिकेशन दिनांक 16. 01. 2023 के अनुसार *"प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना – 2011 व 2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है। जोनल डवलपमेंट प्लान- 10 के अनुसार आवासीय व पब्लिक एवं सेमी पब्लिक भू-उपयोग में दर्शित है। बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिए गये निर्णयानुसार आवासीय भू-उपयोग किये जाने के क्रम में दिनांक 19.11.2022 को सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए है।*

माननीय अध्यक्ष महोदय जविप्रा से प्राप्त अनुमोदन के क्रम में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(1) के अन्तर्गत यह अधिसूचित किया जाता है कि जोनल विकास योजना-2010 मे सहवन से पब्लिक एवं सेमी पब्लिक भू-उपयोग में दर्शित प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग आवासीय किया जाना है।" उक्त अधिसूचना के अनुसार जोनल विकास प्लान मे उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय अंकन किया जा चुका है।

प्रकरण 2.00 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत क्षेत्र के समतुल्य राशि पृथक-पृथक से लिया जाना प्रस्तावित है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं जविप्रा भवन विनियम-2020 के तहत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है

अतः जोन से प्राप्त प्रस्ताव के क्रम में ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110/1, 111/1, 111/2, 530/111 (पुराना खसरा नम्बर 111/3) कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर आवासीय एकल पट्टा का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में किया गया परन्तु लीजडीड जारी नहीं की गई है। अतः वर्तमान में कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर का भवन विनियम 2020 के अनुसार 18.0 मीटर सडक की ओर सेटबैक 3 मीटर एवं अन्य सेटबैक 6-6 मीटर रखते हुए पृथक-पृथक आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन हेतु प्रकरण बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110/1, 111/1, 111/2, 530/111 (पुराना खसरा नम्बर 111/3) कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर आवासीय एकल पट्टा का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में किया गया परन्तु लीजडीड जारी नहीं की गई है। प्रार्थी श्री मुकुन्द शरण गोयल द्वारा 4783 वर्ग मीटर भूमि मे से 2400.00 वर्गमीटर भूमि को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 02.02.2023 द्वारा विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव को विक्रय किया गया है। अतः मैसर्स मोहित रिसोर्ट प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री मुकुन्द शरण गोयल व मैसर्स मोहित फार्म एल.एल.पी. जरिये पार्टनर द्वारा गिरिश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा व विनायक बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये प्रोपराईटर श्री राजकुमार पुत्र श्री रामदेव द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 110/1, 111/1, 111/2, 530/111 (पुराना खसरा नम्बर 111/3) कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर की पृथक-पृथक लीजडीड जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। समिति द्वारा पूर्व में लिये गये निर्णय एवं वर्तमान में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन कर विचार विमर्श उपरांत निम्नानुसार दोनों आवेदकों को पृथक पृथक (कुल क्षेत्रफल 4783.00 वर्ग मीटर में से आवासीय भूखण्ड नोर्थ पार्ट क्षेत्रफल 2400 वर्ग मीटर एवं आवासीय भूखण्ड साउथ पार्ट क्षेत्रफल 2383 वर्ग मीटर) आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः-

1. **प्रकरण में पूर्व में बीपीसी एलपी की 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 1 व 2 की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**
2. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
4. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।**

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

एजेण्डा संख्याः–10 (331/02.03.2023)–(जोन–08)

विषयः– संस्थानिक रूपान्तरण (महाविद्यालय प्रयोजनार्थ) एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।						जोन–08
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री दिगम्बर जैन संस्कृत शिक्षा समिति।			जोन प्रस्ताव
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सांगानेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4448 रकबा 0.43 हैक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			4448	0.43	चाही–2	
		90ए के पश्चात	4448	0.43	गै.मु.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सांगानेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4448 रकबा 0.43 हैक्टेयर भूमि का सांस्थानिक रूपान्तरण (महाविद्यालय प्रयोजनार्थ) प्रयोजनार्थ धारा 90बी के आदेश दिनांक 13.02.2007 को श्री रमेश चन्द पापडीवाल पुत्र श्री महताब चन्द जैन, मंत्री श्री दिगम्बर जैन संस्कृत शिक्षा समिति के पक्ष में पारित किया गया। नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है।			
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		सांस्थानिक प्रयोजनार्थ			
6.	आवेदित उपयोग		सांस्थानिक प्रयोजनार्थ (सस्कृत महाविद्यालय)			–
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			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		एकल भूखण्ड			–
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 व आंशिक नाला दर्शित है।			
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।			
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोनल विकास योजना–02 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।			
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक एवं जी–1 के 30 मीटर बफर से प्रभावित है।			
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।					
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।			
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		मास्टर प्लान–2025 डीपीसीआर के अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग दर्शित है परन्तु प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन राज्य स्तरी भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक दिनांक 23.01.2006 को भूखण्ड पर किये गये निर्माण को भवन विनियम, 2000 के अनुसार सही करने की शर्त पर की गई थी। दिनांक 24.04.2006 को आवासीय से सांस्थानिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जा चुका है (पृष्ठ संख्या 140/सी)।			–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।					
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु						
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट		जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 02 की 18.00 मी. सडक पर स्थित है।			

20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में विद्यमान रास्ता दर्शित है जो कि जोनल विकास योजना-02 की 18.00 मी. सडक 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 की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड निर्मित है एवं सैटबैक में आंशिक निर्माण है। जोन रिपोर्ट अनुसार पत्रावली में संलग्न पृष्ठ संख्या 113/सी अनुसार है, परन्तु प्रकरण में संस्था द्वारा विभिन्न स्तरों पर निर्मित भवन के सेटबैक में किए गए आंशिक अवैध निर्माण में शिथिलता देते हुए लीजडीड जारी करने हेतु प्रार्थना 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 सर्वे मानचित्रानुसार।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है। आवेदित भूमि के समीप से एक नाला गुजर रहा 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 (279/सी)**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल वर्ग मीटर
सांस्थानिक क्षेत्र	3947.26
18.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	352.74
कुल योग	**4300.00**

27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन अपेक्षित 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।	नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेगी।	—
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 नही चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4300.00 वर्गमीटर से अधिक है। जिसमे से सडक हेतु 352.74 वर्गमीटर भूमि काटे जाने के पश्चात् 3947.26 वर्गमीटर का संस्थानिक पट्टा विलेख जारी किया जाना है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा**:—पत्रावली के पैरा 79/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण के जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य :—**		

1. श्री दिगम्बर जैन संस्कृत शिक्षा समिति द्वारा वर्ष 1999 में संस्कृत महाविद्यालय हेतु ग्राम सांगानेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4448 रकबा 0.43 हैक्टेयर का क्रय कर श्री दिगम्बर जैन आचार्य संस्कृत महाविद्यालय के भवन निर्माण हेतु सांस्थानिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण/नियमन/लीजडीड जारी करने हेतु आवेदन दिनांक 03.02.2003 को प्रस्तुत किया गया जिसके क्रम में आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क दिनांक 13.05.2003 को जविप्रा कोष में जमा करवाया गया है।
राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति (जयपुर क्षेत्र) बैठक :— प्रकरण में राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति (जयपुर क्षेत्र) की दिनांक 23.01.06 को सम्पन्न हुई. बैठक क्रमांक 25/2006 में भूमि का आवासीय से सांस्थानिक (महाविद्यालय प्रयोजन) भू-उपयोग परिवर्तन का सशर्त निर्णय लिया गया (पृष्ठ संख्या 135 136/सी) उक्त निर्णय के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार "विषयाधीन भूमि पर किया गया निर्माण जो जयपुर विकास प्राधिकरण के भवन विनियम 2000 के अनुरूप नहीं है एवं सेटबैक में

जो वायलेशन किया हुआ है उन्हें जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण के भवन विनियम 2000 के अनुसार सही करवाया जाना सुनिश्चित किया जावेगा"।

2. सचिव महोदय जविप्रा द्वारा पत्र क्रमांक जविप्रा/जोन–8/डी–2604 दिनांक 06.10.2008 से विस्तृत रिपोर्ट राज्य सरकार को प्रेषित की गई। पत्र में अंकन था "राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प–3(28)जविप्रा/3/99/जयपुर दिनांक 23.12.2006 के अनुसार 500 वर्ग गज से अधिक गैर आवासीय/कृषि भूमि का सांस्थानिक शैक्षणिक (श्री दिगम्बर जैन आचार्य संस्कृत महाविद्यालय हेतु) प्रयोजन होने के कारण नियमन/रूपान्तरण कर लीजडीड जारी करने के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति भिजवाने हेतु प्रेषित है" (पृष्ठ संख्या 187–188/सी)।

3. श्रीमान् संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नगरीय विकास विभाग द्वारा पत्र क्रमांक प.3(32)नविवि/3/2009 दिनांक 23.07.2015 में निर्देश दिए गए कि "प्रश्नगत प्रकरण में मॉडल नगरीय क्षेत्र (भवन अनियमित/निर्माण/नियमबद्धता/नियमितिकरण उपविधियां, 2014 के अन्तर्गत नियमन योग्य नहीं है तो आवश्यक प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाया जावे" (प्रति पृष्ठ संख्या 221/सी पर संलग्न है)।

4. उक्त पत्र के जवाब में जविप्रा द्वारा पत्र क्रमांक डी–3067 दिनांक 06.11.2015 से संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नगरीय विकास विभाग को निवेदन किया गया कि "नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्रांक प.10(15) नविवि/3/2013/22.12.14 के अनुसार निर्मित भवन में एक से अधिक मानदण्डों के उल्लंघन होने पर सभी मानदण्डों के उल्लंघनों को नियमन योग्य सीमा तक एक साथ नियमितिकरण किया जावें तथा यदि कोई भी उल्लंघन नियमन योग्य नहीं है तो उसको हटाये जाने तक किसी अन्य मानदण्डों का भी नियमन नहीं किया जावे" का निर्देश है। अतः नियमन हेतु साईट प्लान अनुसार नियमबद्ध योग्य निर्माण के अतिरिक्त निर्माण हटाये जाने के पश्चात नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है (पृष्ठ संख्या 232/सी)।

5. मास्टर प्लान 2011 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय एव आंशिक नाला दर्शित है (पृष्ठ संख्या 275/सी)। मास्टर प्लान 2025 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है एवं जोनल डवलपमेंट प्लान–02 की 18.0 मीटर सडक एवं जी–1 के 30.0 मीटर बफर से प्रभावित है (पृष्ठ संख्या 274/सी), परन्तु प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से सांस्थानिक प्रयोजनार्थ दिनांक 24.04.2006 को किया जा चुका है। भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से सांस्थानिक (महाविद्यालय) उपयोग हेतु गजट नोटिफिकेशन दिनांक 24.04.2006 को जारी किया गया जिसकी प्रति पृष्ठ संख्या 151/सी पर संलग्न है।

6. मास्टर प्लान शाखा की पैरा 55/एन रिपोर्ट अनुसार "पैरा 29/एन पर अंकित टिप्पणी के बिन्दु संख्या 10 अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय से संस्थानिक प्रयोजनार्थ दिनांक 24.04.06 को किया जा चुका है। अतः कमिटमेंट को Honour करते हुए प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 व 2025 में संस्थानिक माना जाना है। पृष्ठ संख्या 272/सी पर संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड ड्रेन व नाले के समीप स्थित है। पृष्ठ संख्या 256/सी पर संलग्न साईट प्लान में भूखण्ड के समीप Canal दर्शित है। बीपीसी (एलपी) की 327 वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में मास्टर विकास योजना–2025 में दर्शित जी–1 भू–उपयोग नदी, नाले एवं अन्य श्रेणी के जलाशय से सुरक्षित दूरी के मापदण्डों के संबंध में नीतिगत निर्णय संख्या 2 में समिति द्वारा यह नोट किया गया कि :–

"वर्तमान में प्राप्त होने वाले प्रकरणों में मास्टर प्लान 2025 में दर्शित जी–1 भू–उपयोग (नदी/नाले/तालाब) से डीपीसीआर में उल्लेखित प्रावधान अनुसार 30.0 मीटर बफर रखा जाकर अनुमोदन की कार्यवाही की जा रही है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि डीपीसीआर में जी–1 भू–उपयोग से 30 मीटर रखे जाने का प्रावधान समस्त नदी/नाले/तालाब हेतु रखा गया है, जबकि मौके पर इन जलाशयों की चौड़ाई/आकार भिन्न–भिन्न है। ऐसी स्थिति में सभी जलाशयों हेतु एक समान चौड़ाई (30.0 मीटर) का बफर छोडा जाना व्यावहारिक दृष्टि से उचित नहीं है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 मे भी जलाशयों के सहारे–सहारे न्यूनतम बफर रखे जाने के संबंध में कोई प्रावधान अंकित नहीं है। अतः समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त मास्टर प्लान 2025 में दर्शित जी–1 भू–उपयोग (नदी/नाले/तालाब) के सहारे सहारे निम्नानुसार बफर रखे जाने का निर्णय लिया गया :–

Recreational/Green Buffer Zone to be kept along water bodies as follows:

a) 30m from HFL or revenue boundary whichever is higher within the limits of the urban Local Bodies, river shall be as fixed and certified by the Irrigation Department.
b) 30m from HFL boundary of Lakes/Tanks of area 10 Ha and above
c) 12m from HFL boundary of Lakes/Tanks of area 5 Ha to 10 Ha.
d) 9m from HFL boundary of Lakes/Tanks of area less than 5 Ha.
e) 9m from the defined boundary of Canal, Nala, Storm Water Drain of width more than 10 m.
f) 6m from the defined boundary of small water bodies/nala, Storm Water Drain of width up to 10m.
g) 6m along all sides from the public well/Step-well.

Note:

i. In case road is proposed in the buffer area then provision of minimum 9.00 m road will be be kept. Road/green area may be proposed in buffer area. In case of large ekal pattas this buffer may kept as setback area.
ii. If water bodies belong to irrigation department, then HFL/FTL will be fixed by them and for such cases NOC shall be obtained from irrigation department.

वर्तमान में उक्त निर्णय के क्रम में डीपीसीआर में आवश्यक संशोधन हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुए संशोधन की कार्यवाही की जा रही है। अतः उक्त निर्णय अनुसार Canal बाउण्ड्री से 9.0 मीटर का बफर छोडा जाना प्रस्तावित है।"

7. राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार ग्राम सांगानेर के खसरा नम्बर 4448 रकबा 0.43 हैक्टेयर भूमि वर्ग चाही–द्वितीय की 90बी होकर जविप्रा के नाम दर्ज हो चुकी है। उक्त भूमि प्रतिबन्धित श्रेणी से प्रभावित नहीं है।

8. मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सेटबैक में आंशिक निर्माण है जिसे संस्था द्वारा विभिन्न स्तरों पर निर्मित भवन के सेटबैक में किए गए आंशिक अवैध निर्माण में शिथिलता देते हुए नियमितिकरण कर लीजडीड जारी करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

9. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है।

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

1. प्रकरण मे ग्राम सांगानेर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4448 रकबा 0.43 हैक्टेयर का संस्थानिक (महाविद्यालय) प्रयोजनार्थ धारा 90बी के आदेश दिनांक 13.02.2007 को श्री रमेश चन्द पापडीवाल पुत्र श्री महताब चन्द जैन, मंत्री श्री दिगम्बर जैन संस्कृत शिक्षा समिति के पक्ष में पारित किया गया। उक्त धारा 90बी का आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान 2011 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक नाला दर्शित है। मास्टर प्लान 2025 एवं जोनल डवलपमेंट प्लान–02 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है तथा जी–1 के 30.0 मीटर बफर से प्रभावित है, परन्तु प्रश्नगत भूमि का सशर्त आवासीय से संस्थानिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन राज्य स्तरीय भू–उपयोग समिति की बैठक दिनांक 23.01.2006 को भूखण्ड पर किये गये निर्माण को भवन विनियम, 2000 के अनुसार सही करने की शर्त पर की गई थी। उक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 24.04.2006 को भू–उपयोग परिवर्तन अधिसूचना जारी की जा चुकी है। अतः दिनांक 24.04.2006 को जारी भू–उपयोग परिवर्तन आदेश के क्रम में आवेदित भूमि का भू–उपयोग संस्थानिक माना जाने के क्रम में समिति स्तर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. राज्य स्तरीय भू–उपयोग समिति की बैठक दिनांक 23.01.2006 मे लिये गये बिन्दु संख्या–6 के अनुसार विषयाधीन भूमि पर किया गया निर्माण जो भवन विनियम 2000 के अनुरूप नही है एवं सेटबैक में जो वायलेशन किया हुआ है उन्हें भवन विनियम 2000 के अनुसार सही करवाया जाना सुनिश्चित किया जायेगा। उक्त के क्रम मे तथा संस्थानिक भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण दिनांक 06.10.2008 को प्रकरण स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया गया था। राज्य सरकार द्वारा अपने पत्र दिनांक 25.05.2010, 22.04.2013, 18.07.2013, 27.06.2014, 03.09.2014 एवं 03.02.2015 के द्वारा मौका/तथ्यात्मक टिप्पणी भिजवाने हेतु लिखा गया था। किन्तु जविप्रा द्वारा उक्त पत्रों का जवाब राज्य सरकार को प्रेषित नही किया गया था। तत्पश्चात् राज्य सरकार द्वारा अपने पत्र दिनांक 23.07.2015 के द्वारा प्रकरण मे यदि भवन निर्माण नियमितिकरण नही किया जा सकता है तो आवश्यक प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाये जाने के निर्देश प्रदान किये गये थे। वर्तमान मे भवन विनियम, 2020 के प्रावधान 21.8 के बिन्दु संख्या (ii) अनुसार मौके पर भवन विनियम के मानदण्डो के विपरीत किये गये निर्माण के संबंध में आवेदक से भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को एक (01) वर्ष में हटाये जाने का शपथ–पत्र लिये जाने एवं तालिका–11 के अनुसार बिना निर्माण स्वीकृति की शास्ति लिये जाने का प्रावधान है। उक्त के क्रम मे आवेदित भूखण्ड पर भवन विनियमों के विपरीत एवं सेटबैक में किये गये निर्माण के संबंध मे शपथ–पत्र लिये जाने अथवा राज्य सरकार को पूर्व भिजवाये गये पत्रों के क्रम में मौके पर किये गये निर्माण के संबंध में शिथलता प्राप्त किये जाने हेतु प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।
4. प्रकरण मे आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा मे दर्शित नाले की चौडाई का अंकन जोन द्वारा नही किया गया है। साथ ही, मास्टर प्लान शाखा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 मे आवेदित भूमि का आंशिक भाग नाला भू–उपयोग से प्रभावित है। अतः जोन द्वारा नाले की चौडाई का निर्धारण करते हुये नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार buffer area की चौडाई एवं buffer area को सेटबैक/खुले के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।
5. आवेदित भूमि का पट्टा योग्य क्षेत्रफल 3947.26 वर्गमीटर है। कॉलेज शिक्षा विभाग द्वारा जारी निजी महाविद्यालय नीति, 2020–2021 व 2021–2022 के अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में न्यूनतम 2000 वर्गमीटर भूमि पर महाविद्यालय अनुज्ञेय है। आवेदित भूखण्ड उक्त मापदण्ड की पूर्ति करता है।
6. नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है तथा उक्त आदेशानुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना प्रस्तावित है कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त के संबंध मे आवेदक से शपथ–पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2002 के अनुसार देय होगें।
10. नविवि के आदेश दिनांक 23.12.2006 के अनुसार 500 वर्गगज से अधिक के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्डो की लीजडीड तत्समय राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त जारी किये जाने का प्रावधान था। जिसके क्रम मे जविप्रा द्वारा दिनांक 06.10.2008 को राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु पत्र लिखा था। तत्पश्चात् नविवि के आदेश दिनांक 21.06.2012 के द्वारा 4000 वर्गमीटर तक के गैर आवासीय एकल भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा स्तर पर ही जारी किये जाने शक्ति प्रदान की गई है। आवेदित भूमि का नियमन योग्य क्षेत्रफल 3947.26 वर्गमीटर है। अतः नियमानुसार उक्त भूखण्ड का पट्टा विलेख जविप्रा स्तर पर जारी किया जा सकता है। आवेदित भूखण्ड का जविप्रा स्तर पर पट्टा विलेख जारी किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भू–उपयोग के आदेश दिनांक 24.04.2006 को जारी किये गये हैं। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 34 के उपबिन्दु 01, 05 व 06 मान्य करते हुये प्रश्नगत प्रकरण में जारी संस्थानिक भू–उपयोग के आदेश को राज्य सरकार के स्तर पर मान्य किये जाने की स्थिति में निम्न शर्तो के साथ संस्थानिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1.	प्रकरण में धारा 90बी के आदेश एक वर्ष से अधिक की अवधि से पूर्व के होने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की 297वी बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
2.	राज्य स्तरीय भू–उपयोग समिति की बैठक दिनांक 23.01.2006 मे लिये गये बिन्दु संख्या–6 के अनुसार विषयाधीन भूमि पर किया गया निर्माण जो भवन विनियम 2000 के अनुरूप नही है एवं सेटबैक में जो वायलेशन किया हुआ है उन्हें भवन विनियम 2000 के अनुसार सही करवाया जाना सुनिश्चित किया जायेगा। प्रकरण में वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के क्रम में भी सैटबैक क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण स्थित है। अतः केवल भूखण्ड के स्वामित्व का पट्टा दिया जावे एवं अनाधिकृत निर्माण को नियमन का भाग नही माना जावे। आवेदक द्वारा पृथक से नियमानुसार प्रक्रिया अपनाते हुये भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जावेगा एवं भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को एक (01) वर्ष में हटाये जाने का शपथ–पत्र लिये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
3.	मौका स्थिति के अनुसार प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी दिशा में नाला स्थित है। जोन द्वारा नाले की चौडाई राजस्व रिकार्ड अनुसार/वर्तमान मौका स्थिति जो भी अधिक हो के अनुसार कायम करते हुये नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार buffer area की चौडाई एवं buffer area को सेटबैक/खुले के रूप मे रखा जावे।
4.	जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
5.	नविवि के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी किये जाने वाले पट्टों पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है तथा उक्त आदेशानुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित किया जाना प्रस्तावित है कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क भूमि जविप्रा को उपलब्ध कराई जावेंगी। उक्त आशय का आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
6.	प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
8.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–13 (331/02.03.2023)– (जोन–09)

विषयः– मिश्रित एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–09
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स कार्वरिष बिल्डस्टेट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री रजत अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिरोली, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 1991 रकबा 0.7500 हैक्टेयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			1991	0.7500	जाव 2	
		90ए के पश्चात	1991	0.7500	आवासीय	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिरोली, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 1991 रकबा 0.7500 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 11.02.2022 को मूली देवी पत्नी श्री पाचूराम, ग्यारसी पत्नी रामनाथ के पक्ष मे पारित किया गया तत्पश्चात उक्त भूमि का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आवेदक मैसर्स कार्वरिष बिल्डस्टेट एलएलपी जरिये पार्टनर श्री रजत अग्रवाल पुत्र श्री महावीर प्रसाद अग्रवाल को बेचान किया गया।			
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 है। किन्तु जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय तथा सेक्टर कॉमर्शियल होने तथा भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21.6(ii) के क्रम में आवेदक को मिश्रित भू उपयोग का पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित है।			–

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	
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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर कॉमर्शियल (30 मीटर व 24 मीटर गहराई में सेक्टर सडक के सहारे–सहारे) दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की 60 मीटर व 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध मे विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) *के क्रम में सेक्टर कॉमर्शियल व आवासीय* भू–उपयोग में मिश्रित गतिविधि अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जेडडीपी–8 की 48 मीटर चौडी सडक से पहुंच 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।	राजस्व रास्ता एवं 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।	जोन 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	—	
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 (28/सी)**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)
आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल	**7500.00**
मिश्रित भू–उपयोग का क्षेत्रफल	3020.15
सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग का क्षेत्रफल	3151.85
48 व 60 मी. रोड से प्रभावित क्षेत्रफल	1328.00
एकल पट्टे का क्षेत्रफल	**6172.00**

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

28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	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 है।	—
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>–पत्रावली के पैरा 27–28/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में आवेदित खसरा नं. 1991 की धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 11.02.2022 को की गई। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर व 48 मीटर सडक पर स्थित है। जिसके दोनों ओर सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है। आवेदक की कुल 7500 वर्गमीटर भूमि में से 3020.15 वर्गमीटर भूमि (51.06 प्रतिशत), सेक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से तथा शेष भाग आवासीय भू–उपयोग से प्रभावित है। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) *अनुसार "यदि आवेदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में एवं शेष आवासीय उपयोग में आ रहा है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार ही पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क तथा जितना भाग आवासीय उपयोग मे है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। तथा भूखण्ड के आवासीय अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा" का उल्लेख है।*
   जोन द्वारा भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) के क्रम में आवेदित भूखण्ड का 60 प्रतिशत से कम क्षेत्रफल सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित होने के कारण मिश्रित भू–उपयोग का पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित किया गया है।
   <u>पत्रावली में आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग का पट्टा विलेख जारी किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रश्नगत भूमि 750 वर्ग मीटर से अधिक है एवं सेक्टर व्यावसायिक भाग में 750 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल पर एकल पट्टे अनुमोदित किये जा सकते है। अतः उक्त भाग में आवासीय एकल भूखण्ड अनुज्ञेय है।</u> प्रकरण में भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है अथवा मिश्रित उपयोग का के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. बिन्दु संख्या 1 में यदि मिश्रित भू–उपयोग का पट्टा विलेख जारी किया जाने का निर्णय लिया जाता है तो भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21 के उप बिन्दु 6(ii) की पालना में लीजडीड में आवासीय तथा व्यावसायिक भू–उपयोग का अनुपात अंकित किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 व 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रकरण में यदि मिश्रित भू–उपयोग का पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित है तो राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर व 48 मीटर सडक पर स्थित है। जिसके दोनों ओर सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जोन द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु एजेण्डा एवं अनुशंषा प्रस्तुत की गई है, किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय उपयोग हेतु की गई है एवं आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर आवासीय उपयोग हेतु एकल भूखण्ड चाहा गया है। प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर से अधिक होने एवं सेक्टर व्यावसायिक भू–भाग में एकल भूखण्ड अनुज्ञेय होने की स्थिति में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **जोनल विकास योजना की 60 व 48 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
2. **आवेदक से फन्टेज चार्जेज लिये जावे।**

3.	आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।
4.	प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
5.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
6.	प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्या:—14 (331/02.03.2023)— (जोन—09)

विषयः— आवासीय (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन बाबत।						जोन—09
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स कार्वरिष एस्टेट्स प्रा.लि. जरिये जरिये प्रतिनिधि शिल्पी राजवंशी पत्नी श्री रजत अग्रवाल।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिरोली, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 2456, 2457/1, 2458, 2459 एवं 2460 कुल किता 5 कुल रकबा 1.90 हैक्टेयर।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			2456	0.1900	बारानी 2	
			2457/1	0.1900	बारानी 2	
			2458	0.8300	बारानी 2	
			2459	0.2700	बारानी 2	
			2460	0.4200	बारानी 2	
			किता 05	रकबा 1.90 हैक्ट		
		90ए के पश्चात	2456	0.1900	गै.मु	
			2457/1	0.1900	गै.मु	
			2458	0.8300	गै.मु	
			2459	0.2700	गै.मु	
			2460	0.4200	गै.मु	
			किता 05	रकबा 1.90 हैक्ट		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिरोली, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 2456, 2457/1, 2458, 2459 एवं 2460 कुल किता 5 कुल रकबा 1.90 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 04.09.2019 को खातेदार सोसायटी फॉर वेलफेयर अवेयरनेस रिसर्च एण्ड गाईडेंस जरिये श्री सुमित चॉडक पुत्र श्री एस.एन.चॉडक के पक्ष में पारित किया गया। तत्पश्चात उक्त भूमि का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आवेदक मैसर्स कार्वरिष एसेट्स प्रा.लि. जरिये प्रतिनिधि शिल्पी राजवंशी पत्नी श्री रजत अग्रवाल को बेचान किया गया।			
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 प्लांटेड ले—आउट है।		एकल भूखण्ड			
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		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।			
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय व कॉमर्शियल (15 मीटर गहराई में सेक्टर सडक के सहारे—सहारे) दर्शित है।			
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—08 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।			

14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 (DPCR) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की 30 मीटर चौडी सडक से पहुंच 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।	राजस्व रास्ता एवं 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।	जोन 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	–	
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 (26/सी)**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर मे)
आवासीय एकल पट्टे का क्षेत्रफल	18611.11
30 मी. रोड से प्रभावित क्षेत्रफल	388.89
कुल क्षेत्रफल	**19000.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार हैं अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा**:–पत्रावली के पैरा 15–16/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव**:– 1. आवेदित भूमि के अग्र भाग में खसरा नम्बर. 2455 (किस्म गै.मु.चाह) स्थित है। उक्त खसरा आवेदक के नाम दर्ज है तथा उक्त खसरे की धारा 90ए की कार्यवाही नहीं की गई है। अतः प्रस्तावित है कि, खसरा नम्बर 2455 (किस्म गै.मु.चाह) को उक्त खसरे की धारा 90ए की कार्यवाही नहीं की गई है। अतः प्रस्तावित है कि, मुख्य सडक से पहुंच उपलब्ध करवाते हुए शेष भाग का पट्टा विलेख जारी किया जावें अथवा उक्त खसरे की धारा 90ए की		

कार्यवाही करते हुए खसरे को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में आरक्षित रखा जावें। उक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर से अधिक है एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। भवन विनियम, 2020 अनुसार आवेदित भूमि पर अग्र सैटबेक न्यूनतम 6 मीटर, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक 9 मीटर देय है। अतः अग्र सैटबेक को भी पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक की चौडाई अनुसार ही 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के अग्र भाग में खसरा नम्बर. 2455 (किस्म गै.मु.चाह) स्थित है। उक्त खसरा आवेदक के नाम दर्ज है तथा उक्त खसरे की धारा 90ए की कार्यवाही नहीं की गई हैं। उपरोक्त गैर मुमकिन चाह की भूमि प्रस्तावित भूमि का ही भाग होने के क्रम में उक्त भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही की जानी उचित होगी। समिति द्वारा उपरोक्त समस्त तथ्यों पर विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 03 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही एक वर्ष से अधिक पूर्व में की गई है। अतः बीपीसी एलपी की 297वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में धारा 90ए/90बी के सबंध में लिये गये नीतिगत की निर्णय की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
2. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
3. आवेदित भूमि के अग्र भाग में खसरा नम्बर. 2455 (किस्म गै.मु.चाह) स्थित है। उक्त खसरे की धारा 90ए की कार्यवाही करते हुए उक्त भूमि को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में आरक्षित रखा जावें।
4. आवेदित भूमि पर समस्त सैटबेक न्यूनतम 9 मीटर रखा जावे।
5. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।
6. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
8. प्रकरण में अन्य प्रावधान टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं प्रचलित भवन विनियम के प्रावधान लागू होगें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
10. भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्याः–16 (331/02.03.2023)– (जोन–11)

विषयः– निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "वेयर हाउस" एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स गोकुलधाम फार्मस प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री रवि अग्रवाल पुत्र श्री सुरेश चन्द अग्रवाल एवं श्री रामप्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री राधेश्याम अग्रवाल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 37 रकबा 1.17 हैक्ट. ख.नं. 38/1 रकबा 0.49 हैक्ट. ख.नं. 39/2 रकबा 0.077 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 1.737 हैक्ट			--
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			37	1.17	चाही 3 जाव 3	
			38/1	0.49	चाही 3	
			39/2	0.077	बारानी 3	

			किता 3	1.737 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	37	1.17	गै.मु.वेयर हाउस	
			38/1	0.49	गै.मु.वेयर हाउस	
			39/2	0.077	गै.मु.वेयर हाउस	
			किता 3	1.737 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बगरूखुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 37 रकबा 1.17 हैक्ट. ख.नं. 38/1 रकबा 0.49 हैक्ट. ख.नं. 39/2 रकबा 0.077 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 1.737 हैक्ट. भूमि के **वेयर हाउस** प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश मैसर्स गोकुलधाम फार्गस प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री रवि अग्रवाल पुत्र श्री सुरेश चन्द अग्रवाल एवं श्री रामप्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री राधेश्याम अग्रवाल, के पक्ष में जारी किये जा चुके है।	
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	वेयर हाउस प्रयोजनार्थ	
6.	आवेदित उपयोग	वेयर हाउस प्रयोजनार्थ	—
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 प्लांटेड ले-आउट है।	एकल भूखण्ड	—
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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू-उपयोग 90 मीटर सडक के सहारे सहारे 30 मीटर गहराई तक प्लान्टेशन कोरीडोर व तत्पश्चात ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 HIZ दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 HIZ दर्शित है तथा अजमेर रोड 90 मीटर से प्रभावित है एवं 90 मीटर सडक के सहारे सहारे 30 मीटर गहराई तक प्लान्टेशन कॉरीडोर दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-16 की प्रस्तावित 90 मीटर प्रभावित क्षेत्रफल 1077.07 वर्गमीटर है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के 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	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू-2 HIZ भू-उपयोग में वेयर हाउस उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू-2 HIZ भू-उपयोग में वेयर हाउस उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना-16 की प्रस्तावित 90 मीटर 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 के उत्तर दिशा में विद्यमान सडक स्थित है, जो कि जोनल विकास योजना की 90.00 मीटर चौडी सडक है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध मे रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार 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 (80/सी)**		

प्रयोजन	क्षेत्रफल व0 मी0
90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	17370.00
जोनल विकास योजना-16 की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	1077.07
एकल पट्टा हेतु भूमि क्षेत्रफल	16292.93

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।	5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नही चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	आवेदित भूखण्ड का क्षेत्र 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**-पत्रावली के पैरा 19/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः-**		

1. आवेदित भूमि का मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार यू-2 HIZ भू-उपयोग में दर्शित है एवं 30 मीटर प्लांटेशन कोरीडोर दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू-2 HIZ भू-उपयोग में नगरीय विकास की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर विकास योजना में प्रतिबंधित भू-उपयोग ईकोसेंसेटिव जोन, प्लांटेशन जोन एवं ईकोलोजिकल जोन तथा जयपुर व उदयपुर मास्टर प्लान एव अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अंर्तगत जी-1 व जी-2 को छोडकर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये गये है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. राज्य सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट-द्वितीय दिनांक 25.3.2013 अनुसार प्लाटेंशन कोरिडोर का स्वामित्व आवेदक का रहेगा व प्लानटेंशन कोरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जायेगा व सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावेगी। उक्त प्लांटेशन कोरीडोर को आवेदित भूखण्ड का 30 मीटर अग्र सैटबैक के रूप में रखा जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-16 की प्रस्तावित 90 मीटर से प्रभावित है। उक्त 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जोन द्वारा पुनः जांच कर आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाया जाकर उक्त भूमि का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्द संख्या 01 व 02 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ वेयर हाउसिंग एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः-

1. **जोनल विकास योजना-16 की प्रस्तावित 90 मीटर से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जोन द्वारा पुनः जांच कर सडक में निहित होने वाली भूमि जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
2. **प्लानटेंशन कोरीडोर को भूखण्ड के सैटबैक का भाग माना जावे।**

3. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।**
4. प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
5. प्रकरण में अन्य प्रावधान टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं प्रचलित भवन विनियम के प्रावधान लागू होगें।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
7. <u>भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।</u>

<u>एजेण्डा संख्या:–19 (331/02.03.2023)– (जोन–11)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषय:– निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड कृषि आधारित (औद्योगिक) एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री आदिनाथ केश्यु प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री बसन्त कुमार पुत्र श्री शांतिलाल जैन।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित याजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम बगरूकलां तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 7941 रकबा 1.2825 हैक्ट. में से रकबा 1.00 हैक्ट. (नवीन खसरा नम्बर 8715/7941 रकबा 1.00 हैक्ट.)</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>7941</td><td>1.2825 हैक्ट. में से 1.00 हैक्ट.</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात</td><td>7941 (नवीन खसरा नम्बर 8715/7941</td><td>1.2825 हैक्ट. में से 1.00 हैक्ट.</td><td>गै.मु.औद्योगिक</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम बगरूकलां तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 7941 रकबा 1.2825 हैक्ट. में से रकबा 1.00 हैक्ट. (नवीन खसरा नम्बर 8715/7941 रकबा 1.00 हैक्ट.) भूमि का "कृषि आधारित औद्योगिक" प्रयोजन धारा 90ए का आदेश दिनांक 24.01.2023 को श्री आदिनाथ केश्यु प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री बसन्त कुमार पुत्र श्री शांतिलाल जैन के पक्ष में पारित किया गया।</td><td></td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">कृषि आधारित (औद्योगिक)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">कृषि आधारित (औद्योगिक)</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">अनुरूप</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</td><td></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></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">मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td></td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td></td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td></td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="3">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है।</td><td></td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td></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 संबंध में विवरण।</td><td></td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">प्रभावित नही है।</td><td></td></tr>
</table>

17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	डीपीसीआर में आवेदित उपयोग औद्योगिक का उल्लेख नहीं है। नविवि के आदेश दिनांक 14.9.2020 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार "शहरों में प्रभावी व ड्राफ्ट मास्टर प्लान में प्लांटेशन बैल्ट, ईकोलोजिकल जोन व ईकोसेन्सेटिव जोन, रिक्रिएशन जोन (पार्क, प्ले ग्राउण्ड आदि) तथा उदयपुर मास्टर प्लान में दर्शाये गये जी–2 जोन को छोड़कर अन्य सभी भू–उपयोग में उपरोक्त वर्णित योजनाओं यथा कृषि प्रसंस्करण, कृषि विपणन एवं कृषि निर्यात हेतु स्थापित होने वाले उद्योग अनुज्ञेय होंगें।" उक्त आदेश के क्रम में आवेदित उपयोग कृषि उद्योग अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को बी.टी.सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. 12 मीटर है। जो कि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का भाग 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।	राजस्व रास्ता एवं विद्यमान रास्ता दर्शित नहीं है।	
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन 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	–	
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 (40/सी)**		

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल
1.	**कृषि आधारित (औद्योगिक) एकल पट्टा हेतु भूमि क्षेत्रफल**	9451 06
2.	**जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल**	548.94
3.	**कुल क्षेत्रफल**	10000.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि ली जानी 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 /एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है, आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2020 अनुसार 2 हैक्ट., तक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु न्यूनतम 18 मीटर सडक रखे जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा कृषि आधारित उद्योग		

	प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु आवेदन किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 14.9.2020 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार "शहरों में प्रभावी व ड्राफ्ट मास्टर प्लान में प्लांटेशन बैल्ट, ईकोलोजिकल जोन व ईकोसेन्सेटिव जोन, रिकिएशन जोन (पार्क, प्ले ग्राउण्ड आदि) तथा उदयपुर मास्टर प्लान में दर्शाये गये जी–2 जोन को छोड़कर अन्य सभी भू–उपयोग में उपरोक्त वर्णित योजनाओं यथा कृषि प्रसंस्करण, कृषि विपणन एवं कृषि निर्यात हेतु स्थापित होने वाले उद्योग अनुज्ञेय होंगें।" उक्त के क्रम में बीपीसी एलपी की 313वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में टाउनशिप पॉलिसी/भवन विनियम के क्रम में राज्य सरकार द्वारा समय समय पर जारी आदेश/परिपत्र/अधिसूचना को मान्य किये जाने के सबंध में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जारी आदेश दिनांक 19.05.2022 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। मास्टर विकास योजना 2025 के ग्रामीण भू–उपयोग में कृषि आधारित उद्योग अनुज्ञेय किये जाने के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2.	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार 2 हैक्टेयर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु न्यूनतम 18 मीटर सडक रखे जाने का प्रावधान है। आवेदित भूमि को 12 मीटर सडक से पहुंच उपलब्ध हो रही है तथा जोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सडक से पहुंच उपलब्ध होती है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3.	आवेदित भूमि यदि रीको इन्डस्ट्रीयल एरिया के एक किलोमीटर की परिधि में स्थित है तो उक्त स्थिति में रीको विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की जानी होगी। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4.	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
5.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
6.	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
7.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 01 पर सहमति प्रदान करते हुये एवं 02 व 03 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ औद्योगिक (कृषि आधारित) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
2. आवेदित भूमि रीको इन्डस्ट्रीयल एरिया के एक किलोमीटर की परिधि में स्थित होने की स्थिति में रीको विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
3. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।
4. प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक 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 आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–20 (331/02.03.2023)– (जोन–11) जोन–11

विषयः– निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "आवासीय" एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			विवरण			पृष्ठ संख्या
क्र.सं.	बिन्दु					
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स श्री कृष्णम बिल्डटेक जरिये पार्टनर श्री मनीष भूतडा पुत्र श्री श्रीगोपाल भूतडा।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 3185/1291 रकबा 0.03 हैक्ट. (3000 वर्गमीटर) एवं निजी खातेदारी आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के आवासीय भूखण्ड संख्या 15 क्षेत्रफल 919.50 वर्गगज (768.80 वर्गमीटर) कुल क्षेत्रफल 3768.80 वर्गमीटर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
		90ए से पूर्व	3185/1291	0.03		
			निजी खातेदारी आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के आवासीय भूखण्ड संख्या 15 क्षेत्रफल 919.50 वर्गगज (768.80 वर्गमीटर)			
		90ए के पश्चात	3185/1291	0.03	गै.मु.	
			निजी खातेदारी आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के आवासीय भूखण्ड संख्या 15 क्षेत्रफल 919.50 वर्गगज (768.80 वर्गमीटर)			

		3768.80 हैक्ट.	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	प्रकरण संख्या 81/2005 के द्वारा खातेदार मैजस्टीक प्रोपर्टीज प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अनुराग गुप्ता पुत्र श्री एच.सी. गुप्ता एवं अन्य सहभागी खातेदारों के द्वारा ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1291/1 रकबा 0.44 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.44 हैक्ट व अन्य खसरा नम्बरान की भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ख के तहत समर्पण/आवेदन किए जाने पर प्राधिकृत अधिकारी, जोन–11 द्वारा प्रकरण संख्या 81/2005 दर्ज करते हुए 90बी निर्णय दिनांक 56.2006 को जारी किया गया है। मैजस्टीक प्रोपर्टीज प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री प्रशान्त शर्मा पुत्र श्री सत्यनारायण शर्मा द्वारा ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1291/1 रकबा 0.44 हैक्ट. किता 1 कुल रकबा 0.44 हैक्ट भूमि में से 3000 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.7.2018 से आवेदक मैसर्स श्रीकृष्णम बिल्डटेक जरिये पार्टनर श्री मनीष भूतडा पुत्र श्री श्रीगोपाल भूतड़ा को विक्रय कर दी गई है। उक्त खसरा नम्बर 1291/1 रकबा 0.44 हैक्ट. में से रकबा 0.03 हैक्ट. भूमि का राजस्व जमाबंदी में नवीन खसरा नं. 3185/1291 रकबा 0.03 हैक्ट. भूमि जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज हो चुका है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लॉटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	
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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट तथा ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 एवं जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं व्यावसायिक दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान के वाल्यूम–2 के अनुसार अजमेर रोड (गोपालपुरा बाईपास मोड से रिंग रोड तक) 30 मीटर का प्लांटेशन कोरीडोर रखे जाने का प्रावधान है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 90 मीटर व 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। उक्त सडक मुख्य अजमेर रोड है। जो मास्टर प्लान की 21 प्रमुख सडकों में से एक 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 नही।	प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 व डीपीसीआर के अनुसार आवासीय एवं मास्टर प्लान व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि मुख्य एन.एच. 8 पर स्थित है, जिससे 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।	राजस्व रास्ता एवं 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि भूमि मौके पर रिक्त कम्पाउन्डवाल निर्मित है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	लागू नहीं।	

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:–(79/सी)**

क.सं.	उपयोग			क्षेत्रफल व.मी. में
1.	खसरा नं. 3185/1291 (पुराना खसरा नं. 1291/1)			3000.00
2.	अनुमोदित आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के भूखण्ड संख्या 15			768.80
	कुल आवेदित क्षेत्रफल			3768.80
3.	90 मीटर रोड से प्रभावित क्षेत्रफल			786.15
4.	18 मीटर रोड से प्रभावित क्षेत्रफल			47.95
5.	**आवासीय एकल पट्टे हेतु कुल क्षेत्रफल**	**हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट से प्रभावित क्षेत्रफल**	1397.25	2934.70
		आवासीय एकल पट्टा हेतु शेष भूमि	1537.45	

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।	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 नही है।	

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

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

1. प्रकरण में आवेदित भूमि खसरा नं. 1291/1 (नवीन खसरा नं. 3185/1291) एवं अन्य खसरों को सम्मिलित करते हुए कुल 4.46 हैक्ट. की धारा 90बी की कार्यवाही दिनांक 5.6.2006 को की गयी थी, जिसके पश्चात पंजीकृत इकरारनामे के माध्यम से उक्त 90बी शुदा भूमि में से ख.नं. 1291/1 रकबा 4400 व.मी. की भूमि में से केवल 3000 व.मी. आवेदक द्वारा क्रय कर ली गयी। उक्त भूमि जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज हो चुकी है एवं पट्टा विलेख जारी नही है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि तथा जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के भू.सं. 15 क्षेत्रफल 919.50 वर्गगज को सम्मिलित करते हुए आवासीय एकल पट्टे चाहा गया है। जविप्रा द्वारा उक्त भूखण्ड सं. 15 की लीजडीड जारी नही है। अतः उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में भूखण्ड का पट्टा विलेख जारी किया जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।
2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मास्टर प्लान 2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सेक्टर व्यावसायिक है। आवेदित भूमि मुख्य अजमेर रोड पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 90 मीटर एवं उक्त सडक 21 प्रमुख मास्टर प्लान सडको में से एक है, जिस पर सडक के दोनो ओर सडक की गहराई का डेढ गुणा तक व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है। मास्टर प्लान के वॉल्यूम–2 के अनुसार अजमेर रोड (गोपालपुरा बाईपास मोड से रिंग रोड तक) 30 मीटर का प्लानटेशन कॉरीडोर रखे जाने का प्रावधान है। अतः आवेदित भूमि पर 90 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर का प्लानटेशन कॉरीडोर एवं तत्पश्चात् शेष भाग का भू–उपयोग व्यावसायिक रखा जाना उचित होगा। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार 30 मीटर प्लानटेशन बैल्ट को पट्टे के अग्र सैटबेक के रूप में रखते हुए आवेदक से बीपीसी (एलपी) की 310वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में व्यावसायिक भू–उपयोग बाबत् व्यावसायिक दर से राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि 90 मीटर सडक एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित है। 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि 786.15 वर्गमीटर एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि 47.95 वर्गमीटर कुल 834.10 व.मी. भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित कराया जाकर एकल पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही कुल 4.46 हैक्ट. हुए की गयी थी, जो 2 हैक्ट. से अधिक है। अतः आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने के स्थान पर सुविधा क्षेत्र का भूखण्ड छुडवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को सम्मिलित करते हुए कुल 4.46 हैक्ट. की धारा 90बी की कार्यवाही दिनांक 05.06.2006 को की गयी थी, जिसके पश्चात पंजीकृत इकरारनामे के माध्यम से ख.नं. 1291/1 रकबा 4400व.मी. में से 3000 व.मी. आवेदक द्वारा क्रय कर ली गयी। उक्त भूमि का नया ख.नं. 3185/1291 जविप्रा के नाम किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज हो चुका है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि तथा जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के भू.सं. 15 क्षेत्रफल 919.50 वर्गगज (जविप्रा द्वारा लीजडीड जारी नही है) को सम्मिलित करते हुए आवासीय एकल पट्टा चाहा गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना गोविन्द विहार प्राईम के भू.सं. 15 क्षेत्रफल 919.50 वर्गगज की आवेदक के पक्ष में लीजडीड जारी करने के तथा उक्त जारी लीजडीड को जविप्रा में समर्पित करने के उपरांत ही प्रकरण में धारा 90बी शुदा भूमि के साथ सम्मिलित करते हुये ईकजाई एकल भूखण्ड की लीजडीड जारी किये जाने की कार्यवाही की जावे।
2. प्रकरण में धारा 90बी की कार्यवाही एक वर्ष से अधिक पूर्व की होने के कारण बीपीसी एलपी की 297वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
3. प्रस्तावित भूमि जयपुर–अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग की 90 मीटर एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
4. आवेदित भूमि जयपुर–अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार 90 मीटर सडक के सहारे सहारे 30 मीटर प्लांटेशन कोरीडोर दर्शित है। अतः प्लानटेशन कोरीडोर को भूखण्ड के अग्र सैटबैक का भाग माना जावे।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।
6. प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–23 (331/02.03.2023)– (जोन–11)

विषयः– निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "व्यावसायिक" एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती वदना मित्तल पत्नी श्री अनिल कुमार मित्तल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1218/1195 रकबा 0.0540 हैक्ट., खसरा नं. 1220/1207 रकबा 0.1326 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.1866 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			1218/1195	0.0540	जाव–2	
			1220/1207	0.1326	जाव–1	
			कुल किता 2	रकबा 0.1866		
		90ए के पश्चात	1218/1195	0.0540	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।	–
			1220/1207	0.1326		
			कुल किता 2	रकबा 0.1866		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1218/1195 रकबा 0.0540 हैक्ट., खसरा नं. 1220/1207 रकबा 0.1326 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 0.1866 हैक्ट भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 25.01.2023 को श्रीमती वंदना मित्तल पत्नी श्री अनिल कुमार मित्तल के पक्ष में पारित किया गया।			
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		व्यावसायिक			
6.	आवेदित उपयोग		व्यावसायिक			
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	
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	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर प्रस्तावित सडक से प्रभावित है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	सेक्टर व्यासायिक भू–उपयोग में व्यावसायिक उपयोग गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय हैं अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 60 मीटर 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 को खसरा संख्या 1194/300 एवं 1192/295 किस्म गैर मुमकिन सडक से पहुंच उपलब्ध 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 अभियन्ता की मौका 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	—	
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 (12/सी)**		

.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
1.	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	1866.00
2.	जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	170.84
3.	एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	1695.16

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 राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:**–पत्रावली के पैरा 22–23/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 सेक्टर व्यावसायिक में दर्शित है। आवेदक द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चाहा गया है। व्यावसायिक भू–उपयोग में फन्टेज चार्जेज जमा करवाये जाने पर व्यावसायिक पट्टा देय है। अतः जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फन्टेज चार्ज जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि का नामान्तरण जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज होना शेष है। उक्त भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज कराने के पश्चात् लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं, अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित 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 निर्णय:–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवेदित भूमि जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरांत ही लीजडीड जारी की जावे।**
2. **जोनल विकास योजना की 60 मीटर से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
3. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।**
4. **आवेदक से फन्टेज चार्जेज लिये जावे।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।**
7. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्या:–24 (331/02.03.2023)– (जोन–11)

विषय:–जोनल डवलपमेंट प्लान–16 में दर्शित 100 फीट सडक के अलाईनमेंट में वर्ष 2011 में किये गये कमिटमेंट के क्रम में संशोधन हेतु।

1. ग्राम दहमीकलां के खसरा नम्बर 2011 मि. 2076, 2077/2623 किता 3 रकबा 4.3040 हैक्ट. एवं राजस्व ग्राम दहमीखुर्द तहसील सांगानेर में स्थित खसरा नम्बर 660, 661, 694, 695, 696, 699 एवं 700 का कुल क्षेत्रफल 126400.00 वर्गमीटर का संस्थानिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जविप्रा द्वारा दिनांक 07.02.2011 को जारी किया गया था। जारी पट्टा विलेख मे आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे 30.00 मीटर सेक्टर सडक प्रस्तावित कि गई थी।
2. जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त 30.00 मीटर सेक्टर सडक हेतु आवश्यक भूमि क्षेत्रफल 17871.80 वर्गमीटर आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की गई थी। (पृ.सं. 10/C से 12/C पर संलग्न शपथ पत्र अनुसार)। उक्त 30.00 मीटर सडक अजमेर रोड से औद्योगिक क्षेत्र को मिलाने वाली 100 फीट सड़क से संपर्क सडक है।
3. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट व मानचित्र अनुसार जोनल डवलपमेंट प्लान–16 (अनुमोदन दिनांक 22.05.2018) मे उक्त 30 मीटर सडक का अलाईमेन्ट उक्त कमिटमेन्ट के अनुसार उक्त संस्थानिक भूखण्ड की उत्तरी सीमा से लगते हुए नही किया जाकर उक्त संस्थानिक भूखण्ड के ऊपर से दर्शाया गया है।
4. प्रश्नगत सड़कों की स्थिति को दर्शाते हुये मानचित्र पृ.सं. 28/सी पर संलग्न हैं। जोनल प्लान–16 में दर्शित अलाईनमेंट को मानचित्र कि 30 मीटर सडक को जोनल प्लान में नीले रंग से व कमिटमेंट अनुसार दर्शित सड़क को लाल रंग से दर्शाया गया है।
5. आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना–16 मे अपने संस्थानिक भूखण्ड पर से दर्शायी गई 30.00 मीटर सडक का अलाईमेन्ट पूर्व मे किये गये कमिटमेन्ट के अनुसार किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।
6. जविप्रा की आवासीय योजना मोहनलाल सुखाडिया नगर को भी प्रश्नगत 30मीटर सड़क आंशिक रूप से प्रभावित करती है। मोहनलाल सुखाडिया नगर के योजना मानचित्र मे उक्त 30.00 मीटर सडक का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार दर्शाया गया है एवं सडक के एक ओर 611.85 वर्गमीटर का पब्लिक यूटिलिटी भूखण्ड है तथा दुसरी ओर एक संस्थानिक भूखण्ड है। उक्त 30.00 मीटर सडक का अलाईमेन्ट पूर्व मे किये गये संस्थानिक कमिटमेंट के अनुसार किये जाने पर योजना मे कोई प्रमुख परिवर्तन नही होता है। पब्लिक

वर्गमीटर मे परिवर्तित हो जाता है एवं संस्थानिक भूखण्ड को 30.00
यूटिलिटी भूखण्ड का क्षेत्रफल 611.85 वर्गमीटर के स्थान पर 600.00
मीटर सडक से अप्रोच प्राप्त होती है। पृष्ठ संख्या 39/सी पर संलग्न

7. मीटर सडक का अलाईमेन्ट किये जाने हेतु आवश्यक भूमि आवेदक
पूर्व मे किये गये कमिटमेन्ट के अनुसार जोनल विकास योजना की 30.00
द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाई गई थी तथा उक्त कमिटमेन्ट के अनुसार दर्शायी गई सडक को उक्त पट्टा विलेख भूमि के पश्चात् पुनः
जोनल विकास योजना की 30.00 मीटर सडक के अलाईमेन्ट से मिलाये जाने हेतु आवेदक द्वारा भूखण्ड के पश्चिमी सीमा पर आवश्यक
भूमि जविप्रा धारा 44 के तहत समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित किया गया है। भूखण्ड के पश्चिमी सीमा पर सड़क हेतु समर्पित भूमि को
पृ.सं. 28/सी पर संलग्न मानचित्र में गुलाबी रंग से दर्शित किया गया है।

8. आवेदक द्वारा पृष्ठ संख्या 28/सी पर संलग्न मानचित्र के बिन्दु संख्या A से B हेतु आवश्यक भूमि पूर्व मे संस्थानिक पट्टा विलेख जारी
किये जाते समय सडक हेतु समर्पित की जा चुकी है। मानचित्र के बिन्दु संख्या B से C की भूमि अन्य खातेदारो की है। अन्य खातेदारो
द्वारा अपंजीकृत समर्पण नामा के द्वारा 30.00 मीटर सडक हेतु आवश्यक भूमि क्षेत्रफल 5450.00 वर्गमीटर जविप्रा धारा 44 के अन्तर्गत समर्पित
करवाई गई है। मानचित्र के बिन्दु संख्या C से D भूमि आवेदक के पूर्व मे जारी संस्थानिक भूखण्ड की भूमि है, जिसे आवेदक द्वारा जविप्रा
की धारा 44 के अन्तर्गत समर्पित करवाये जाने हेतु समर्पण नामा प्रस्तुत किया गया है।

9. प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा के टिप्पणी पैरा 13–16/एन पर अवलोकनीय है, जिसके अनुसार बीपीसी (एल.पी.) की 309वीं बैठक दिनांक
24.11.2021 में समिति द्वारा जोनल विकास योजना की सडको के अलाईनमेंट में संशोधन/विलोपन के प्रकरणों के क्रम में बिन्दु संख्या–1
में निम्न निर्णय लिया गया :–

*"(1) ऐसे कमिटमेंट जिन्हें जोनल विकास योजना पर दर्शाया नही गया है या त्रुटिवश रह गया है। इस प्रकार के प्रकरणों में जोन द्वारा
किये गये कमिटमेंट का जोन स्तर पर परीक्षण कर, जोन स्तरीय समिति की अभिशंषा सहित प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किये
जावे। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण बीपीसी (एल.पी) को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।
यदि प्रकरण सड़क मार्गाधिकार/अलाईनमेंट का हो, तो प्रभावित सड़क के सम्पूर्ण भाग तथा सड़क पर किये गये कमिटमेंट से अन्य सड़क
पर पड़ने वाले प्रभाव का परीक्षण कर, इस सड़क पर किये गये समस्त कमिटमेंट को जोन द्वारा मानचित्र पर अंकित किया जावें।"*

*"(2) जोनल विकास योजना संख्या–16 पर अंकित नोट के बिन्दु संख्या–2 के अनुसार अनुमोदित जोनल विकास योजना में भविष्य में कोई
विषमता या विशेष स्थिति आने पर बीपीसी (ले–आउट प्लान) के स्तर पर आपत्ति–सुझाव आमंत्रित करके संशोधित किया जावें, जिसका
अनुमोदन पत्रावली पर माननीय मंत्री महोदय द्वारा करवाया जाकर निस्तारण की कार्यवाही की जानी है।*

<u>प्रकरण के विचारणीय बिन्दु :–</u>

1. बीपीसी (एल.पी.) की 309वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में जोनल विकास योजना की सड़को के अलाईनमेंट मे संशोधन/विलोपन के संबंध
मे लिये गये नीतिगत निर्णय के बिन्दु संख्या 1 (पूर्व मे किये गये कमिटमेन्ट का अंकण त्रुटिवश जोनल विकास योजना मे नही होने) के क्रम
मे तथा जोन प्रस्ताव के अनुसार उक्त जोनल डवलपमेंट प्लान–16 मे दर्शित 100 फीट सड़क के अलाईनमेंट को कमिटमेंट के अनुसार रखे
जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. *बिन्दु संख्या 1 मे कमिटमेन्ट के अनुसार अलाईमेन्ट किये जाने पर,* पृ.सं. 28/सी पर संलग्न सर्वे मानचित्र के बिन्दु संख्या B से C तथा
C से D की भूमि को जविप्रा अधिनियम की धारा 44 के अन्तर्गत आवेदक तथा अन्य खातेदार द्वारा सडक हेतु समर्पित करवाये जाने के
संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।

3. अन्य खातेदार द्वारा सडक हेतु समर्पित करवाये जाने वाली भूमि मे से कुछ भूमि खसरा संख्या 2012 के किस्म गै.मु. नाला दर्शित है। अतः
खसरा नम्बर 2012 पर आवेदक द्वारा अपने व्यय पर नियमानुसार culvert (कल्वर्ट) बनवाया जाना प्रस्तावित है।

4. *बिन्दु संख्या 1 मे कमिटमेन्ट के अनुसार अलाईमेन्ट किये जाने पर,* जविप्रा योजना मोहनलाल सुखाडिया नगर के पब्लिक यूटिलिटी भूखण्ड
का क्षेत्रफल 611.85 वर्गमीटर के स्थान पर 600.00 वर्गमीटर हो रहा है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है एवं उपरोक्त
निर्णयों के अनुसार मोहनलाल सुखाडिया नगर के अनुमोदित मानचित्र मे संशोधन किया जाना प्रस्तावित है।

5. 30 मीटर जोनल प्लान सड़क के अलाईनमेंट को कमिटमेंट के अनुसार रखे जाने की स्थिति में जोनल विकास योजना संख्या–16 पर अंकित
नोट के बिन्दु संख्या–2 अनुसार अलाईमेन्ट परिवर्तन के संबंध में आपति–सुझाव आमंत्रित करते हुये नियमानुसार प्राप्त आपत्ति–सुझावों का
निस्तारण करते हुये संशोधित अलाईमेन्ट का पत्रावली पर अनुमोदन माननीय मंत्री महोदय से करवाया जाकर निस्तारण की कार्यवाही की
जानी प्रस्तावित है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के दृष्टिगत विचार विमर्श उपरांत जोनल डवलपमेंट प्लान–16 में दर्शित 100 फीट सड़क के अलाईनमेंट में वर्ष 2011 में किये गये कमिटमेंट के क्रम में संशोधन करने का निर्णय लिया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित कमिटमेंट के पूर्वी दिशा में जविप्रा की आवासीय योजना मोहनलाल सुखाडिया नगर में जोनल विकास योजना अनुसार सडक कायम करते हुये अनुमोदित है। उक्त के उत्तरी भाग में खसरा नं. 663 स्थित है, जो कि राजस्व रिकार्ड अनुसार खातेदार की स्वयं की भूमि है। अतः जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक को बिन्दु संख्या ए से डी तक विलोपित करते हुये बिन्दु संख्या बी से सी को कमिटमेंट के आधार पर मान्य करते हुये एवं उक्त कमिटमेंट के दृष्टिगत उक्त सडक को जोनल विकास योजना की सडक से जोडने हेतु बिन्दु संख्या ए से बी तथा सी से डी को मान्य किया गया। भाग सी से डी में आ रही आवेदक एवं अन्य खातेदारों की 30 मीटर सडक हेतु भूमि का समर्पणनाम प्रस्तुत किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि बिन्दु संख्या ए से बी को कमिटमेन्ट के अनुसार अलाईमेन्ट किये जाने पर, जविप्रा योजना मोहनलाल सुखाडिया नगर के पब्लिक यूटिलिटी भूखण्ड का क्षेत्रफल 611.85 वर्गमीटर के स्थान पर 600.00 वर्गमीटर होता है एवं स्थान परिवर्तन भी होता है। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि मौके पर दोनों भूमि रिक्त है एवं पीयू हेतु कम हो रही 11.85 वर्ग मीटर सडक सीमा

में ही निहित हो रही है। विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किसी भी प्रकार का परिवर्तन नहीं होता है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। बिन्दु संख्या B से C की भूमि अन्य खातेदारो की है। अन्य खातेदारो द्वारा अपंजीकृत समर्पण नामा के द्वारा 30.00 मीटर सडक हेतु आवश्यक भूमि क्षेत्रफल 5450.00 वर्गमीटर समर्पित करवाई की गई है। उक्त भूमि के मध्य निजी खातेदारी के खसरा संख्या 2012 किस्म गै.मु. नाला स्थित है, जिस पर आवेदक के स्वयं के खर्चे पर culvert बनाये जाने के संबंध में सहमति प्रदान की गई। उक्त संशोधन के संबंध में पत्रावली पर माननीय अध्यक्ष एवं मंत्री महोदय नगरीय विकास विभाग द्वारा से स्वीकृति प्राप्त करने के उपरांत जविप्रा अधिनियम 25 के तहत नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:—25 (331/02.03.2023)— (जोन—11)

विषय:— निजी खातेदारी की आवासीय योजना "श्री कृष्णा ग्रीन वैली" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन—11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती गौरी देवी पत्नी श्री श्यामलाल, श्रीमती फूला देवी पत्नी श्री कानाराम, श्रीमती रॉजा देवी पत्नी श्री लालाराम, श्रीमती फूला देवी पत्नी श्री बाबूलाल।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 345 रकबा 0.95 हैक्ट में से रकबा 0.5550 हैक्ट, ख.नं. 347 रकबा 0.31 हैक्ट में से 0.18 हैक्ट, ख.नं. 348 रकबा 1.06 हैक्ट में से 0.28 हैक्ट. ख.नं. 345/1078 रकबा 0.34 हैक्ट. ख.नं. 347/1079 रकबा 0.12 हैक्ट ख.नं. 348/1080 रकबा 0.28 हैक्ट में से 0.23 हैक्ट किता 6 कुल रकबा 1.7050 हैक्ट.।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			345	0.95 हैक्ट में से रकबा 0.5550	बारानी—1	
			347	0.31 हैक्ट में से 0.18 हैक्ट	बारानी—1	
			348	1.06 हैक्ट में से 0.28 हैक्ट.	चाही—1, जाव—1	
			345/1078	0.34	बारानी—1	
			347/1079	0.12	बारानी—1	
			348/1080	0.28 हैक्ट में से 0.23 हैक्ट	चाही—1,जाव—1	
			किता 06	3.06 हैक्ट. में से 1.7050 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात	345	0.95 हैक्ट में से रकबा 0.5550	गै.मु.	
			347	0.31 हैक्ट में से 0.18 हैक्ट		
			348	1.06 हैक्ट में से 0.28 हैक्ट.		
			345/1078	0.34		
			347/1079	0.12		
			348/1080	0.28 हैक्ट में से 0.23 हैक्ट		
			किता 06	3.06 हैक्ट. में से 1.7050 हैक्ट..		
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 345 रकबा 0.95 हैक्ट में से रकबा 0.5550 हैक्ट, ख.नं. 347 रकबा 0.31 हैक्ट में से 0.18 हैक्ट, ख.नं. 348 रकबा 1.06 हैक्ट में से 0.28 हैक्ट. ख.नं. 345/1078 रकबा 0.34 हैक्ट. ख.नं. 347 / 1079 रकबा 0.12 हैक्ट ख.नं. 348/1080 रकबा 0.28 हैक्ट में से 0.23 हैक्ट किता 6 कुल रकबा 3.06 हैक्ट. में से 1.7050 हैक्ट.. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 21.06.2013 को श्रीमती गौरी देवी पत्नी श्री श्यामलाल, श्रीमती फूला देवी पत्नी श्री कानाराम, श्रीमती रॉजा देवी पत्नी श्री लालाराम, श्रीमती फूला देवी पत्नी श्री बाबूलाल के पक्ष में पारित किया गया।			
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना			
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।		प्लाटेड ले—आउट			
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले—आउट/ले—आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		प्लाटेड ले—आउट			
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–10 की 9 मीटर सडक व नो–कन्स्ट्रक्शन एरिया (गैस पाईप लाईन) (18 मीटर वाईड) दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 9 मीटर सडक व नो–कन्स्ट्रक्शन एरिया (गैस पाईप लाईन) (18 मीटर वाईड) दर्शित 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 संबध में विवरण।		–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर एवं 9 मीटर ग्रेवल 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।		
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 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 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 है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/ वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 9 मीटर सडक व नो–कन्स्ट्रक्शन एरिया (गैस पाईप लाईन) (18 मीटर वाईड) दर्शित 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 (107/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	8159.96	47.86
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	814.96	4.78
3.	रिटेल कॉमर्शियल	80.00	0.47
4.	पार्क	341.83	2.00
5.	ऑपन पार्क+ गैस पाईप लाईन	1146.37	6.72
6.	एस.डब्ल्यू.एम. + मोबाईल टावर + पी.यू	70.00	0.41
7.	सुविधा क्षेत्र	1705.71	10.00
8.	योजना सडक	4731.17	27.75
	कुल योजना क्षेत्र	**17050.00**	**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 की एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.09.2021 में हाईटेंशन लाईन/गैस लाईन/पेट्रोल लाईन के मार्गाधिकार को स्कीम क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किया जाकर ग्रीन/खुला क्षेत्र माना जान सकेगा, का उल्लेख किया गया है। उक्त आदेश के क्रम में विकासकर्ता द्वारा गैल लाईन के मार्गाधिकार से प्रभावित भाग के समानुपात में पार्क के क्षेत्रफल में छूट चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 56/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण को पूर्व मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 मे आवासीय योजना श्री कृष्णा ग्रीन वैली के मानचित्र अनुमोदन हेतु रखा गया। जिसमे समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

   "समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि की धारा 90बी की कार्यवाही कुल 7.22 हैक्टेयर भूमि की की गई थी, किन्तु आवेदक द्वारा 1.705 हैक्टेयर भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी मे 2 हैक्टेयर से कम के प्रावधान अनुसार आवासीय योजना अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार 2 से 10 हैक्टेयर तक के प्रावधान लागू करते हुये संशोधित योजना मानचित्र प्राप्त कर प्रकरण को आगामी बैठक मे रखे जाने का निर्णय लिया गया।"

   बी.पी.सी. (एल.पी.) की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 मे लिये गये निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा उक्त योजना मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार 2 से 10 हैक्टेयर तक के प्रावधान लागू करते हुये संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 107/सी पर अवलोकनीय है।
2. प्रकरण मे जारी धारा 90ए आदेशानुसार कुल क्षेत्रफल 7.22 हैक्ट. है जिसमे से प्रार्थी द्वारा 1.705 हैक्ट. भाग आवेदित योजना के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त कुल 90ए शुदा भूमि में से 1.705 हैक्ट. भूमि जरिये उपहार पत्र आवेदकगणों को उपहार की गई है। अतः बी.पी.सी. (एल.पी.) की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 मे लिये गये निर्णय के क्रम जोन द्वारा उक्त योजना मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार 2 से 10 हैक्टेयर तक के प्रावधान लागू करते हुये संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है जिसे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि 18 मीटर चौडी गैस पाईप लाईन से प्रभावित है। आवेदक द्वारा मौका स्थिति अनुसार उक्त को 18 मीटर चौडाई मे नो–कन्स्ट्रक्शन जोन दर्शित कर उक्त कॉरीडोर के दोनो ओर 9–9 मीटर सडक दर्शाते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदित भूमि का 6.72 प्रतिशत क्षेत्रफल गैस पाईप लाईन से प्रभावित होता है। अतः बीपीसी एलपी समिति की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार आवेदित योजना 10 हैक्टेयर से कम होने के कारण प्रस्तावित योजना मे 0–20 प्रतिशत तक भूमि गैस पाईप लाईन से प्रभावित होने पर 2 प्रतिशत भूमि पार्क हेतु अथवा 200 वर्गमीटर भूमि जो भी अधिक हो, पार्क हेतु आरक्षित रखा जाना अनिवार्य है। उक्त निर्णय के क्रम मे आवेदक द्वारा GAIL लाईन के मार्गाधिकार से प्रभावित भाग (6.72 प्रतिशत) के क्रम में प्रस्तावित योजना मानचित्र पार्क के क्षेत्रफल में छूट चाहते हुए योजना में 2.00 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक दुकानों का प्रावधान रखा जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के पूर्वी ओर निजी खातेदारी की योजना खुशी एनक्लेव ई व एफ तथा उत्तरी ओर सालासर एनक्लेव जविप्रा द्वारा अनुमोदित है। अनुमोदित योजना खुशी एनक्लेव ई व एफ में दर्शित 12 मीटर चौडी सडक अनुसार ही योजना में उक्त सडक को 12 मीटर चौडाई मे सुनिश्चित किये जाते हुए उक्त सडक से प्रभावित क्षेत्रफल को आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रकरण को बीपीसी एलपी की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 में रखा जाकर *"आवेदित भूमि की धारा 90बी की कार्यवाही कुल 7.22 हैक्टेयर भूमि की की गई थी, किन्तु आवेदक द्वारा 1.705 हैक्टेयर भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी मे 2 हैक्टेयर से कम के प्रावधान अनुसार आवासीय योजना अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार 2 से 10 हैक्टेयर तक के प्रावधान लागू करते हुये संशोधित योजना मानचित्र प्राप्त कर प्रकरण को आगामी बैठक मे रखे जाने का निर्णय लिया गया।"*

उक्त निर्णय की पालना में आवेदक द्वारा 2 से 10 हैक्टेयर तक के प्रावधान रखते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिस पर सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, 03 व 06 को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना (श्री कृष्णा ग्रीन वैली) का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. अनुमोदित योजना खुशी एनक्लेव ई व एफ में दर्शित 12 मीटर चौडी सडक अनुसार ही योजना में उक्त सडक को 12 मीटर चौडाई में सुनिश्चित करते हुए उक्त सडक से प्रभावित क्षेत्रफल को आवेदक द्वार जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावे।
2. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक दुकानों का प्रावधान रखा जावे।
3. भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
5. 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।
6. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

एजेण्डा संख्या:–26 (331/02.03.2023)– (जोन–11)

विषय:– निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "आवासीय" एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री संजय कुमार शर्मा पुत्र श्री हुक्मी चन्द शर्मा।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1181/1163 रकबा 0.0650 हैक्ट.।	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल 90ए से पूर्व 90ए के पश्चात	खसरा नं. / क्षेत्रफल हैक्ट. / किस्म 90ए से पूर्व: 1181/1163 / 0.0650 / बारानी–ए 90ए के पश्चात: 1181/1163 / 0.0650 / आवासीय प्रयोजनार्थ	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम पीपला भरतसिंह तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 1181/1133 रकबा 0.0650 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 14.11.2022 को श्री संजय कुमार शर्मा पुत्र श्री हुक्मी चन्द शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।	
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 है।	
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लांटेड 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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू- उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू- उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं 30 मीटर सडक पर 15 मीटर चौडी सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक से 33.50 वर्गमीटर क्षेत्र प्रभावित है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		

16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (DPCR) के अनुसार आवासीय व सेक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक से 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।	राजस्व रास्ता एवं 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।	जोन 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	—	
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 (31/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	650.00
2.	जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	33.50
3.	आवासीय एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	616.50

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 राशि ली जानी 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 23/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण को बीपीसी एलपी की 26.12.2022 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–"*उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि जविप्रा के आदेश दिनांक 06.07.2012 में सेक्टर रोड के सहारे 750 वर्गमीटर से कम के भूखण्डों पर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने का उल्लेख किया गया है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 650 वर्गमीटर है। आवेदक द्वारा व्यावसायिक पट्टी के स्थान पर फ्रन्टेच चार्जेज जमा करवाते हुए आवासीय एकल पट्टा अनुमोदित किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। समिति द्वारा उक्त आदेश के क्रम में परीक्षण उपरांत प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु उपायुक्त जोन का निर्देशित किया गया।*"
   उक्त निर्णय की पालना में जोन द्वारा परीक्षण उपरांत जविप्रा के आदेश दिनांक 06.07.2012 एवं कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक में लिये गये नीतिगत निर्णय की पालना में जारी यू.ओ.नोट दिनांक 27.09.2021 के क्रम में फ्रन्टेज चार्जेज लिये जाने के सबंध में समिति के समक्ष निर्णय हेतु टिप्पणी अंकित की गई है।
2. जविप्रा के आदेश दिनांक 06.07.2012 में सेक्टर रोड के सहारे 750 वर्गमीटर से कम के भूखण्डों पर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने का उल्लेख किया गया है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 650 वर्गमीटर है। आवेदक द्वारा व्यावसायिक पट्टी के स्थान पर

	फन्टेच चार्जेज जमा करवाते हुए आवासीय एकल पट्टा अनुमोदित किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। इस संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3.	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडक से प्रभावित आवेदक की एवं अन्य खातेदारों की भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
5.	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जविप्रा के आदेश दिनांक 06.07.2012 में सेक्टर रोड के सहारे 750 वर्गमीटर से कम के भूखण्डों पर व्यावसायिक भू–पट्टी रखे जाने का उल्लेख किया गया है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 650 वर्गमीटर है। आवेदक द्वारा व्यावसायिक पट्टी के स्थान पर फ्रन्टेच चार्जेज जमा करवाते हुए आवासीय एकल पट्टा अनुमोदित किये जाने का प्रस्ताव जोन द्वारा प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर से कम होने व सेक्टर व्यावसायिक हेतु जारी आदेश दिनांक 06.07.2012 के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर व्यावसायिक भू–उपयोग हेतु एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. पूर्व में प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये गये धारा 90ए के आदेश को संशोधित करते हुये व्यावसायिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश जारी करने के उपरांत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
2. जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी सडक में निहित हो रही आवेदक एंव अन्य खातेदारों की भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
3. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।
4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–27 (331/02.03.2023)– (जोन–07)

विषयः–निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "औद्योगिक" एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती कौशल्या पत्नी श्री कन्हैया लाल गुर्जर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम चिरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 162 रकबा 0.31 हैक्ट किता 1 कुल रकबा 0.31 हैक्ट.।			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	
			162	0.31	बारानी–3	
			किता 1	0.31 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	
			162	0.31	गै.मु. औद्योगिक प्रयोजनार्थ	
			किता 1	0.31 हैक्ट.		
3.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम चिरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 162 रकबा 0.31 हैक्ट किता 1 कुल रकबा 0.31 हैक्ट भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.06.2022 को श्रीमती कौशल्या पत्नी श्री कन्हैया लाल गुर्जर के पक्ष में			
4.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		औद्योगिक			
5.	आवेदित उपयोग		औद्योगिक			–
6.	आवेदित ले आउट, 90–ए/ 90 बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नही।		अनुरूप है।			–
7.	एकल भूखण्ड का ले आउट है अथवा प्लाटेड ले आउट है।		एकल भूखण्ड			

8.	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			
9.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
10.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	
11.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	
12.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित योजना जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	
13.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
14.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
15.	सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	
16.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग में औद्योगिक भूखण्ड उपयोग अनुज्ञेय है।	–
17.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग में औद्योगिक भूखण्ड उपयोग अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
18.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को बी.टी. रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जिसका R.O.W.18 मीटर 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।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
20.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि रीको की भूमि के समीप स्थित है।	
21.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
22.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
23.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी			
24.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
25.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (33/सी)**		

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल
1.	**90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल**	3100.00
2.	**18 मीटर चौड़ी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल**	166.00
3.	**औद्योगिक एकल पट्टा क्षेत्रफल**	2934.00

26.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
27.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
28.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य 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 38–39/एन पर की गई है।		
32.			
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भमि के उत्तरी व पश्चिमी दिशाा में वाटर बॉडी दर्शित है। इस सम्बन्ध में बीपीसी (एलपी) प्रकोष्ठ द्वारा जोन से रिपोर्ट चाही गई थी। जोन द्वारा पत्रावली के पृष्ठ संख्या 48–52/एन पर प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आसपास के खसरे, खसरा न. 1 किस्म चारागाह, खसरा न. 578/175 किस्म बारानी, खसरा न. 165/532 किस्म बारानी, खसरा न. 165/533, 163 किस्म चारागाह व खसरा न. 161 गै.मु. रास्ता है। आवेदित भूमि के आसपास के खसरे में कोई गै.मु. नाला नहीं है। जोन कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिम मे 22 से 28 मीटर की दुरी पर जल भराव होता है, पी.टी. सर्वे अनुसार उक्त भूमि खसरा नं. 1 है की है, जिसकी किस्म चारागाह है। नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार 10 मीटर से अधिक चौडाई वाली वाटर बॉडीज् से न्यूनतम 9 मीटर का बफर रखे जाने का प्रावधान है। साथ ही, जोनल विकास योजना–16 अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी ओर जी–1 (नदी/नाला) क्षेत्र दर्शित है। मास्टर प्लान के वॉल्यूम–04 अनुसार जी–1 भू–उपयोग से 30 मीटर का बफर रखे जाने का प्रावधान है। पत्रावली के पृष्ठ सख्या 60/सी पर संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि जी–1 भू–उपयोग से लगभग 48 मीटर की दूरी पर स्थित है। अतः प्रकरण मे जोन द्वारा आवेदित भूमि की जी–1 भू–उपयोग से दूरी तथा आवेदित भूमि के समीप वाटर बॉडी होने के संबंध मे पुनः सुनिश्चितता करते हुये यदि आवेदित भूमि के समीप वाटर बॉडी हो तो वॉल्यूम 4 के 30 मीटर बफर प्रावधान तथा नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार आवश्यक बफर छोडे जाने के पश्चात् ही पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी सडक से प्रभावित नहीं है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने मौके पर 18 मीटर सडक स्थित है एवं उक्त सडक खसरा नं. 161 की किस्म गै.मु रास्ता दर्ज है। जोन द्वारा उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि रीको इन्डसट्रीयल एरिया के एक किलोमीटर की परिधि में स्थित है। अतः आवेदित भूमि पर औद्योगिक ईकाई स्थापित किये जाने हेतु रीको से आवेदक द्वारा अनापत्ति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं। अतः आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको के प्रचलित भवन विनियम अनुसार एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया; समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में स्थित नाला लगभग 48 मीटर दूरी पर स्थित है। जिसे मास्टर प्लान 2025 में जी–1 भू–उपयोग के अंर्तगत माना गया है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार आवश्यक बफर छोडे जाने के उपरांत ही पट्टा विलेख जारी किये जाने का उल्लेख है। मास्टर प्लान के वॉल्यूम–04 अनुसार जी–1 भू–उपयोग से 30 मीटर का बफर रखे जाने का प्रावधान है। आवेदित भूमि नाले से 48 मीटर दूरी पर स्थित होने के कारण बफर के क्षेत्र से प्रभावित नहीं है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. नाले के बफर से सुरक्षात्मक दूरी छोडे जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।
2. आवेदित भूमि के सामने मौके पर 18 मीटर सडक स्थित है एवं उक्त सडक खसरा नं. 161 की किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज है। उक्त 18 मीटर से प्रभावित भूमि जविप्रा में सडक हेतु भूमि निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
3. आवेदित भूमि रीको इन्डसट्रीयल एरिया के एक किलोमीटर की परिधि में स्थित होने के कारण रीको से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जावें।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
7. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–28 (331/02.03.2023)– (जोन–12)

विषयः निजी खातेदारी की आवासीय योजना ''गोविन्द विहार–डी'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	जोन–11

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री उदाराम जाट, एवं श्री रामधन चौधरी पुत्र श्री भैरूराम चौधरी			—
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के 12 रकबा 0.010 हैक्ट. ख.नं. 13 रकबा 0.18 हैक्ट. ख.नं. 14 रकबा 0.20 हैक्ट. ख.नं. 15 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 27 रकबा 0.09 हैक्ट. ख.नं. 370/11 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 372/28 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 374/29 रकबा 0.0426 हैक्ट. ख.नं. 376/9 रकबा 0.0080 हैक्ट. किता 9 कुल रकबा 0.9506 हैक्ट.।			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	17
			12	0.010	गै.मु.चाह	
			13	0.18	चाही 2 जाव 2	
			14	0.20	चाही 2 जाव 2	
			15	0.25	चाही 2 जाव 2	
			27	0.09	चाही 2	
			370/11	0.11	जाव 2	
			372/28	0.06	जाव 2	
			374/29	0.0426	चाही 2	
			376/9	0.0080	जाव 2	
			16	0.08	चाही 2 (जविप्रा भूमि)	
			किता 10	1.0306 हक्ट.		
		90ए के पश्चात	12	0.010	आवासीय	52—54
			13	0.18		
			14	0.20		
			15	0.25		
			27	0.09		
			370/11	0.11		
			372/28	0.06		
			374/29	0.0426		
			376/9	0.0080		
			16	0.08	चाही 2 (जविप्रा भूमि)	
			किता 10	1.0306 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के 12 रकबा 0.010 हैक्ट. ख.नं. 13 रकबा 0.18 हैक्ट. ख.नं. 14 रकबा 0.20 हैक्ट. ख.नं. 15 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 27 रकबा 0.09 हैक्ट. ख.नं. 370/11 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 372/28 रकबा 0.06 हैक्ट. ख.नं. 374/29 रकबा 0.0426 हैक्ट. ख.नं. 376/9 रकबा 0.0080 हैक्ट. किता 9 कुल रकबा 0.9506 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.02.2023 को श्री कैलाश चन्द चौधरी पुत्र श्री उदाराम जाट, एवं श्री रामधन चौधरी पुत्र श्री भैरूराम चौधरी के पक्ष में पारित किया गया। आवेदित योजना के मध्य में जविप्रा स्वामित्व की पट्टीनुमा खसरा नम्बर 16 रकबा 0.08 हैक्ट. (800 वर्गमीटर) आ रहा है, जिसकी किस्म बारानी है। तथा उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त खसरे को प्रस्तावित योजना मानचित्र में सम्मिलित कर आवंटन हेतु निवेदन किया गया है।			42
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			42
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 है।			49

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	आवासीय योजना "गोविन्द विहार–डी" (प्लाटेड ले–आउट)	49
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।	45, 48
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	47
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	45
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	45
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।	प्रभावित नहीं है।	45
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार–बी की 9 मीटर व 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	35
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।	35
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के उत्तरी ओर निजी खातेदारी की योजना गोविन्द विहार–बी अनुमोदित है।	–
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 (49/सी)**		

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
	90ए शुदा भूमि	9506	
	जविप्रा स्वामित्व की पट्टी खसरा नम्बर 16 रकबा 0.08 हैक्ट.	800	
	कुल	**10306**	
1.	आवासीय	5887.02	57.12
2.	रिटेल शॉप	90.00	0.87
3.	पार्क	515.31	5.00
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.49
5.	पी.यू.(टॉयलेट)	10.00	0.10
6.	मोबाईल टॉवर	10.00	0.10
7	योजना सडक	3743.67	36.32
	कुल योजना क्षेत्रफल	10306.00	100

27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	49
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में 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 अनुशंषा:**—पत्रावली के पैरा 18/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:**—		

1. प्रस्तावित योजना के मध्य में जविप्रा स्वामित्व की पट्टीनुमा खसरा नम्बर 16 रकबा 0.08 हैक्ट. (800 वर्गमीटर) आ रहा है, जिसकी किस्म बारानी है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को सम्मिलित करते हुये योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमे उक्त भूमि पर योजना के भूखण्ड व सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त खसरे के भूमि के आवंटन हेतु आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी—2010 (10 हैक्टे. से कम) के बिन्दु संख्या 13— MISCELLANEOUS के उपबिन्दु (v) के अनुसार यदि किसी योजना मे 10 प्रतिशत तक राजकीय भूमि आती है एवं उक्त भूमि पर निकाय द्वारा कोई योजना प्रस्तावित नही हो तो रिजर्व प्राईज अथवा डी.एल.सी. दर, जो भी अधिक हो, के अनुसार राशि लिया जाकर राजकीय भूमि कुल को योजना मे सम्मिलित किये जाने का प्रावधान है। 90ए शुद्वा भूमि का क्षेत्रफल 9506.00 वर्गमीटर एवं राजकीय भूमि का क्षेत्रफल 800 वर्गमीटर है जो प्रस्तावित योजना का 10 प्रतिशत से कम है। अतः प्रस्तावित योजना मे खसरा नम्बर 16 रकबा 0.08 हैक्ट. (800 वर्गमीटर) की भूमि को सम्मिलित करते हुये आवेदक से रिजर्व प्राईज अथवा डी.एल.सी. दर, जो भी अधिक हो, से राशि लिया जाकर योजना मानचित्र अनुमोदित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना के उत्तर मे अनुमोदित योजना गोविन्द विहार बी—ब्लॉक की 12 मीटर सडक को आवेदित योजना मे 9 मीटर रखा गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र की 9 मीटर की समस्त सडको को (डेड एंड) के रूप मे प्रस्तावित किया गया है। अतः योजना के भूखण्ड संख्या 9 व 30 के स्थान पर 9 मीटर की रोड अथवा 6 मीटर की लेन प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि मे स्थित खसरा नम्बर. 12 किस्म गै.मु.चाह क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर की धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। उक्त खसरें को प्रस्तावित योजना में पार्क के क्षेत्रफल के साथ सम्मिलित किया गया है। अतः प्रस्तावित योजना में पार्क मे सम्मिलित उक्त खसरे को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णय:—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित योजना के मध्य में जविप्रा स्वामित्व की पट्टीनुमा खसरा नम्बर 16 रकबा 0.08 हैक्ट. (800 वर्गमीटर) आ रहा है, जिसकी किस्म बारानी है। उक्त भूमि प्रस्तावित योजना की भूमि के क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से कम है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को सम्मिलित करते हुये योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमे उक्त भूमि पर योजना के भूखण्ड व सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त खसरे के भूमि के आवंटन हेतु आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी—2010 (10 हैक्टे. से कम) के बिन्दु संख्या 13— MISCELLANEOUS के उपबिन्दु ,अद्व के अनुसार यदि किसी योजना में 10 प्रतिशत तक राजकीय भूमि आती है एवं उक्त भूमि पर निकाय द्वारा कोई योजना प्रस्तावित नही हो तो रिजर्व प्राईज अथवा डी.एल.सी. दर, जो भी अधिक हो, के अनुसार राशि लिया जाकर राजकीय भूमि कुल को योजना मे सम्मिलित किये जाने का प्रावधान है, जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 04 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "गोविन्द विहार—डी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. **प्रकरण में धारा 90ए शुद्वा भूमि का क्षेत्रफल 9506.00 वर्गमीटर एवं राजकीय भूमि का क्षेत्रफल 800 वर्गमीटर है, जो प्रस्तावित योजना का 10 प्रतिशत से कम है। अतः प्रस्तावित योजना मे खसरा नम्बर 16 रकबा 0.08 हैक्ट. (800 वर्गमीटर) की भूमि को सम्मिलित करते हुये आवेदक से रिजर्व प्राईज अथवा डी.एल.सी. दर, जो भी अधिक हो, से राशि लिये जाने के उपरांत योजना मानचित्र जारी किया जावे।**

2. योजना के भूखण्ड संख्या 9 व 30 के स्थान पर 9 मीटर की सडक रखी जावे।
3. प्रस्तावित योजना में पार्क मे सम्मिलित खसरा नम्बर. 12 गैर मुमकिन चाह की भूमि होने के कारण उक्त भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुले के रूप में आरक्षित रखा जावे।
4. योजना का क्षेत्रफल 2 हैटेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावे।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
7. 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।
8. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

एजेण्डा संख्या:-29 (331/02.03.2023)- (जोन-12)

विषय:- बीपीसी एलपी की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 में निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना वीआरबी सफायर-द्वितिय के अनुमोदित कार्यवाही विवरण में अंकित शर्त संख्या 02 में संशोधन बाबत्।

प्रकरण के तथ्य:-

प्रकरण को बीपीसी एलपी की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 में रखा जाकर निर्णय की शर्त संख्या 02 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया:-

2. आवेदित योजना के दक्षिण दिशा की ओर स्थित सडक का मार्गाधिकार नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार 18 मीटर कायम किया जावे।

उपरोक्त बिन्दु के क्रम में आवेदक द्वारा जोन में उक्त सडक पर पूर्व में किये गये कमिटमेंट के आधार पर 12 मीटर कायम किये जाने प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में पूर्व किये गये कमिटमेंट में उक्त सडक को 12 मीटर दर्शाते हुये साईट प्लान जारी किया गया है। आवेदित भूमि की ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई थी। उक्त अनुमोदन के क्रम में प्रस्तावित योजना का एकल पट्टा जारी किया गया था। आवेदित योजना की पूर्वी ओर 12 मीटर की सडक जो कि खसरा नं. 1433 व 1426 राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु.रास्ता दर्ज है। प्रकरण में पूर्व में जारी साईट प्लान में प्रश्नगत खसरें पर सडक को 12 मीटर दर्शाते हुए जारी किया गया है। आवेदित भूमि के सामने जविप्रा द्वारा पूर्व में जारी एक अन्य कमिटमेंट एकल पट्टे में भी उक्त सडक की चौडाई 12 मीटर दर्शाते हुए साईट प्लान जारी किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आवेदित भूमि के सामने जविप्रा द्वारा पूर्व में जारी कमिटमेंट जिसमें सडक की चौडाई 12 मीटर दर्शित है। उक्त के क्रम में उक्त 18 मीटर सडक को पूर्व में जारी कमिटमेंट अनुसार 12 मीटर चौडाई में रखे जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं आवेदक प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का अवलोकन किया गया। उपायुक्त द्वारा समिति का अवगत कराया गया कि आवेदित योजना की पूर्वी ओर 12 मीटर की सडक प्रस्तावित है। उक्त सडक खसरा नं. 1433 व 1426 राजस्व रिकॉर्ड में गै.मु. रास्ता दर्ज है। प्रकरण में पूर्व में जारी साईट प्लान में प्रश्नगत खसरें पर सडक को 12 मीटर दर्शाते हुए जारी किया गया है। आवेदित भूमि के सामने जविप्रा द्वारा पूर्व में जारी एक अन्य कमिटमेंट एकल पट्टे में भी उक्त सडक की चौडाई 12 मीटर दर्शाते हुए साईट प्लान जारी किया गया है। समिति द्वारा पूर्व में बीपीसी एलपी की 329वीं बैठक दिनांक 26.12.2022 में प्रश्गनत प्रकरण में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 02 में उक्त सडक को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार 18 मीटर कायम किये जाने का निर्णय लिया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं पूर्व कमिटमेंट के क्रम में निर्णय की शर्त संख्या 02 में संशोधन करते हुये 18.00 मीटर सडक को पूर्व कमिटमेंट के आधार पर 12 मीटर कायम किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या:-30 (331/02.03.2023)- (जोन-12)

विषय:-आवासीय योजना "श्री अक्षत विलाज" मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3बी (संशोधित) के अन्तर्गत मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन-12

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री बाबूलाल शर्मा पुत्र श्री विजय लाल शर्मा, श्रीमती कान्ती देवी शर्मा पत्नि श्री बाबूलाल शर्मा व श्रीमती मुन्ना देवी पत्नि श्री घासीलाल शर्मा			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 109/2, 413/111, 418/112, 415/111, 417/112, 421/110 कुल किता 6 रकबा 2.7464 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			415/111	0.5605	बारानी–2	
			417/111	0.0487		
			421/110	0.4036		
			109/2	0.7208		
			413/111	0.2458		
			418/112	0.7670		
			कुल किता 6	2.7464 हैक्टे.		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			415/111	0.5605	आवासीय	
			417/111	0.0487		
			421/110	0.4036		
			109/2	0.7208		
			413/111	0.2458		
			418/112	0.7670		
			कुल किता 6	2.7464 हैक्टे.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा नम्बर 109/2, 413/111, 418/112, 415/111, 417/112, 421/110 कुल किता 6 रकबा 2.7464 हैक्ट. की धारा 90ए आदेश दिनांक 23.01.2023 को श्री बाबूलाल शर्मा पुत्र श्री विजय लाल शर्मा, श्रीमती कान्ती देवी शर्मा पत्नि श्री बाबूलाल शर्मा व श्रीमती मुन्ना देवी पत्नि श्री घासीलाल शर्मा के पक्ष मे जारी किये गये है।			
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3बी			
6.	आवेदित उपयोग		मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3बी (दिनांक 07.09.2022 को संशोधित)			
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।		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 संबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित योजना का भू–उपयोग ग्रामीण क्षेत्र है।			
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2025 में भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है।			
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है जिसमे भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है।			
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित तथा जेड.डी.पी. की 60मीटर व 30मीटर सडको से प्रभावित है।			
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।					
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।		मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नही है।			
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		मास्टर विकास योजना 2025 में भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है जिसमें मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3बी अनुज्ञेय है।			–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।					
पंहुच मार्ग से संबंधित बिन्दु						

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को लालचन्दपुरा से जविप्रा की लालचन्दपुरा योजना को जाने वाली 200फीट प्रस्तावित जोनल प्लान 11बी पर निर्मित बीटी 12 मीटर का मार्गाधिकार 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 योजना के पश्चिम दिशा मे विद्यमान सडक स्थित है, जिसका मार्गाधिकार जोनल विकास योजना के अनुसार 30 मीटर निर्धारित है, आवेदित योजना के दक्षिण दिशा मे विद्यमान सडक स्थित है तथा जिसका मार्गाधिकार जोनल विकास योजना के अनुसार 60 मीटर निर्धारित 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 की रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि की चारदीवारी निर्मित है व मौके पर भूमि 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 है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि गैस पाईप 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 (32/सी)

प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
एलआईजी भूखण्ड	1574.99	05.82 %
ईडब्ल्यूएस भूखण्ड	2092.18	07.74 %
फ्लेटेड	5353.83	19.82 %
एम.आई.जी. प्लाट	3748.15	13.88 %
रिटेल कॉमर्शियल	216.00	00.80 %
पार्क	1446.65	05.36 %
सुविधा क्षेत्र	1364.73	05.05 %
पी.यू.	23.00	00.08 %
मोबाईल टावर	20.21	00.07 %
सोलिड वेस्ट	100.97	00.38 %
जोनल प्लान सडक 60मीटर व 30मीटर	1496.69	05.55 %
सडक/पार्किंग	9582.58	35.45 %
प्रस्तावित योजना का कुल क्षेत्रफल	27019.98	100.00 %
ऐरिया नॉट इन पजेशन	444.02	
कुल क्षेत्रफल	27464.00	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3बी के अन्तर्गत अनुमोदन हेतु प्राप्त हुई है।	—
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।	गैस लाईन से प्रभावित है। कोई छूट नही चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:**–पत्रावली के पैरा 14/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**		

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 में पब्लिक सेमी पब्लिक है, मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम -4 के बिन्दु संख्या 10.7 तथा नविवि के आदेश दिनांक 20.04.2017 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना अनुज्ञेय है, उक्त भू–उपयोग में मास्टर विकास योजना 2025 के... जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित भूमि के जारी धारा 90ए आदेश के अनुसार उक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल 2.7464 हैक्टेयर है जिसमे से प्रार्थी के कब्जे से बाहर की भूमि (444.02 वर्गमीटर) को छोडते हुये योजना अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्राप्त हुआ है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित योजना के पूर्वी दिशा मे GAIL की पाईप लाईन गुजर रही है जिसमे की 20.00 मीटर Non Construction Zone के पश्चात् दोनो ओर 9-9 मीटर की सडके प्रस्तावित की गई है तथा Non Construction Zone मे पार्क (164.53 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 29.09.2021 के क्रम मे पार्क के क्षेत्रफल मे आवेदक द्वारा छूट चाही गई है। नविवि के उक्त आदेश मे मुख्यमंत्री जनआवास योजना के प्रावधान संख्या 3बी के प्रकरणों पर लागू होने का उल्लेख नही है। अतः आवेदक से नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2022 के क्रम मे नियमानुसार 5 प्रतिशत पार्क व 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छुडवाया जाना प्रस्तावित है। साथ ही, मौके पर उक्त GAIL पाईप लाईन के Non Construction Zone एवं दोनो ओर 9—9 मीटर की सडको की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाकर योजना मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रार्थी द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 07.09.22 के तहत मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3—बी के तहत योजना अनुमोदन हेतु प्रस्तावित की गई है। प्रार्थी द्वारा बी.पी.सी. (एल.पी.) प्रकोष्ठ में दिनांक 01.03.2023 को योजना संशोधित मानचित्र नविवि के आदेश दिनांक 07.09.22 के क्रम मे अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजना के संशोधित प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार है:—

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	Percentage (%)		
1.	FLATS	5636.90		40.00%	20.86
2.	EWS	2452.05	30.00%	58.00%	9.08
3.	LIG	1634.70	20.00%		6.05
4.	MIG-A	4086.76	50.00%		15.13
5.	INFORMAL	281.85		2.00%	1.04
TOTAL SALEABLE AREA = (1 TO 5)		14092.26		100.00%	52.16
6.	PARK	1356.36			05.02
7.	FACILITY	1366.93			05.06
8.	PUBLIC UTILITY	11.00			00.04
9.	MOBILE TOWER	22.51			00.07
10.	S.W.M.	100.53			00.38
11.	ZDP ROAD	1496.69			05.54
12.	SCHEME ROAD	8573.70			31.73
TOTAL NON-SALEABLE AREA= (6 TO 12)		12927.72			47.84
SCHEME AREA		27019.98			100.00
AREA NOT IN POSSESSION			444.02		
TOTAL AREA AS PER 90A			27464.00 (02.7464 Ha)		

5. जोनल विकास योजना की 60.00 मीटर सडक व 30.00 मीटर सडको से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे नियमानुसार आवासीय फ्लैट हेतु 2 भूखण्ड (एफ—1 व एफ—2) के रूप में प्रस्तावित किये गये है। प्रस्तावित भूखण्डों पर आवेदक द्वारा मुख्यमंत्री जनआवास योजना के प्रावधान संख्या 3बी (दिनांक 07.09.2022 को संशोधित) के तहत पार्किंग व अन्य प्रावधान की पूर्ति करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये जाने आवश्यक होंगे। इस हेतु आवेदक से शपथ—पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

7. नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2022 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार योजना मे ई.डब्ल्यू.एस / एल.आई.जी. के भूखण्डों की संख्या के अनुपात मे कॉमन पार्किंग रखे जाने का प्रावधान है किन्तु आवेदक द्वारा योजना मे उक्त पार्किंग प्रस्तावित नही की गई है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2022 के बिन्दु संख्या 9 की पालना करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदक से मुख्यमंत्री जनआवास योजना—प्रावधान 3बी (नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2022) के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही किये जाने एवं भूखण्डो पर G+2 फॉर्मेट मे निर्माण किये जाने बाबत् शपथ—पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

9. योजना में फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये जाने आवश्यक होगे।

10. योजना में 12.5 प्रतिशत भूखण्ड आंतरिक विकास हेतु रहन रखे जाने प्रस्तावित है।

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

12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के अनुसार देय होगें।

13. प्रस्तावित योजना मुख्यमंत्री जनआवास योजना—प्रावधान 3बी के तहत प्रस्तावित की गई है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाकर ही योजना मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय:—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 04 व 05 को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ आवेदक द्वारा बीपीसी (एलपी) शाखा में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3—बी के तहत प्रस्तुत संशोधित मानचित्र का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. **प्रस्तावित योजना में GAIL पाईप लाईन के Non Construction Zone एवं दोनो ओर 9—9 मीटर की सडको की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।**
2. **जोनल विकास योजना की 60.00 मीटर सडक व 30.00 मीटर सडको से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावे।**

3. योजना मानचित्र में नियमानुसार आवासीय फ्लैट हेतु 2 भूखण्ड (एफ–1 व एफ–2) के रूप में प्रस्तावित किये गये है। प्रस्तावित भूखण्डों पर आवेदक द्वारा मुख्यमंत्री जनआवास योजना के प्रावधान संख्या 3बी (दिनांक 07.09.2022 को संशोधित) के तहत पार्किंग व अन्य प्रावधान की पूर्ति करते हुये पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जावेगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावेगी।
4. मुख्यमंत्री जनआवास योजना–प्रावधान 3बी (नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2022) के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही किये जाने एवं भूखण्डों पर G+2 फॉर्मेट मे निर्माण किये जाने बाबत् आवेदक से शपथ–पत्र लिया जावे।
5. नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2022 के बिन्दु संख्या 9 की पालना के क्रम में योजना मे ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्डों की संख्या के अनुपात मे कॉमन पार्किंग के प्रावधान रखने के उपरांत योजना मानचित्र जारी किया जावे।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के अनुसार देय होगें।
8. 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।
9. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।
10. प्रस्तावित योजना मुख्यमंत्री जनआवास योजना–प्रावधान 3बी के तहत प्रस्तावित की गई है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किये जाने के उपरांत ही योजना मानचित्र जारी किया जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–31 (331/02.03.2023)– (जोन–12)</u>

विषयः–ब्राईट मेटल (इण्डिया) प्रा. लि. जरिये निदेशक आशीष पोरवाल द्वारा ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा नं. 1734/1, 1048/1, 1049/1 रकबा 2 बीघा 6 बिस्वा भूमि पर पूर्व में मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के प्रावधान 3–ए के तहत जारी एकल भूखण्ड पट्टा निरस्त करने बाबत्।

<u>प्रकरण के तथ्यः–</u>

1. आवेदक मैसर्स ब्राईट मेटल (इण्डिया) प्रा.लि. जरिये निदेशक आशीष पोरवाल ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1734/1, 1048/1, 1049/1 कुल किता 3 रकबा 2 बीघा 6 बिस्वा भूमि की मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) जारी एकल पट्टा को समर्पित कर निरस्त करने हेतु आवेदन किया गया है।
2. प्रकरण में आवेदक द्वारा पूर्व में दिनांक 11.07.2017 को ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1734/1, 1048/1, 1049/1 कुल किता 3 रकबा 2 बीघा 6 बिस्वा भूमि की मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन किया गया था।
3. जिसकी धारा 90ए की कार्यवाही से पूर्व लोक सूचना का प्रकाशन कराने हेतु दिनांक 20.07.2017 को जारी की गई जिसका दो समाचार पत्र में प्रकाशन कराया गया।
4. प्रकरण में लोक सूचना जारी होने के उपरान्त प्रकरण की संयुक्त मौका रिपोर्ट होने पर प्रारूप–8 में धारा 90ए की स्वीकृति हेतु सचिव महोदय जविप्रा को प्रेषित की गई जहां से दिनांक 06.09.2017 को स्वीकृति प्रदान की गई स्वीकृति उपरान्त दिनांक 06.09.2017 को धारा 90ए का आदेश जारी किया गया।
5. प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही के उपरान्त दिनांक 02.11.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) जेडएलसी की कार्यवाही की गई जिसका अनुमोदन जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 250वीं बैठक दिनांक 03.11.2017 में किया गया है।
6. प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) के एकल पट्टा के अनुमोदन के उपरान्त दिनांक 17.11.2017 को राशि रूपये 975119/– का मांग पत्र जारी किया गया।
7. प्रकरण में राशि जमा होने के पश्चात् दिनांक 16.02.2018 को क्षेत्रफल 5001.43 वर्गमीटर की मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) लीजडीड जारी की गई।
8. इसके पश्चात् आवेदक मैसर्स ब्राईट मेटल (इण्डिया) प्रा.लि. जरिये निदेशक आशीष पोरवाल ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा नम्बर 1734/1, 1048/1, 1049/1 कुल किता 3 रकबा 2 बीघा 6 बिस्वा भूमि की मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) जारी एकल पट्टा को कोविड एवं आर्थिक मंदी के कारण निर्माण नही करने के कारण समर्पित कर निरस्त करने हेतु दिनांक 01.11.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया।
9. प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना (3ए के अन्तर्गत) जारी एकल पट्टा को समर्पित कर सामान्य आवासीय योजना प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु दिनांक 22.11.2022 को सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन हेतु जारी की गई।
10. जिसका प्रकाशन दिनांक 25.11.2022 को दो समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया जा चुका है। प्रकाशन के उपरान्त प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही है।
11. उक्त भूखण्ड का भवन मानचित्र अनुमोदन नही कराया गया है। जिसके संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है जो पत्रावली के पृष्ठ संख्या 107–108/सी पर संलग्न है।
12. प्रकरण में दिनांक 16.02.2018 को लीजडीड जारी की गई है। अतः पुर्नग्रहण शुल्क की राशि लेय नही है। (पैरा 54/एन)

अतः जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं को मध्यनजर रखते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3ए के तहत जारी एकल पट्टे को निरस्त करने के निर्णय हेतु पत्रावली अभिशंषा समिति प्रकरण (बीपीसी एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत ग्राम सिरसी तहसील जयपुर के खसरा नं. 1734/1, 1048/1, 1049/1 रकबा 2 बीघा 6 बिस्वा भूमि का बीपीसी एलपी की 250वीं बैठक दिनांक 03.11.2017 में मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के प्रावधान 3–ए के तहत जारी किये गये एकल भूखण्ड हेतु जारी लीजडीड को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–32 (331/02.03.2023)– (जोन–13)

विषयः– फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।						जोन–13
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		गिट्टू पुत्र चन्दालाल, सँज्यादेवी पत्नि भँवरलाल एवं नाबालिग पुखराज पुत्र चन्दलाल संरक्षक सरपरस्त माता कुणादेवी एवं मैसर्स आन्या पैराडाइज एलएलपी जरिये साझेदार श्री संजीव लक्करी पुत्र श्री किशोरी शरण गर्ग।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–चिमनपुरा उर्फ ढाब का नला, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 271 रकबा 0.1500 हेक्टेयर, 272, रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 284 रकबा 0.1700 हेक्टेयर, 285 रकबा 0.1900 हेक्टेयर किता–04 कुल रकबा 0.6700 हैक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			271	0.1500	चाही–A	
			272	0.1600	चाही–A	
			284	0.1700	चाही–A, जाव– A	
			285	0.1900	चाही–A	
			किता 04	**0.6700**		
		90ए के पश्चात्	271	0.1500	फार्म हाउस	
			272	0.1600		
			284	0.1700		
			285	0.1900		
			किता 04	**0.6700**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–चिमनपुरा उर्फ ढाब का नला, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 271 रकबा 0.1500 हेक्टेयर, 272, रकबा 0.1600 हेक्टेयर, 284 रकबा 0.1700 हेक्टेयर, 285 रकबा 0.1900 हेक्टेयर किता–04 कुल रकबा 0.6700 हैक्टेयर भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 12.07.2022 को गिट्टू पुत्र चन्दालाल, सँज्यादेवी पत्नि भँवरलाल एवं नाबालिग पुखराज पुत्र चन्दलाल संरक्षक सरपरस्त माता कुणादेवी के पक्ष में पारित किया गया है। तत्पश्चात् खसरा नं. 285 की भूमि में से 3/4 भूमि गिट्टू पुत्र चन्दालाल द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान मैसर्स आन्या पैराडाइज एलएलपी जरिये साझेदार श्री संजीव लश्करी पुत्र श्री किशोरी शरण गर्ग को दिनांक 17.10.2022 को किया गया।			
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			
6.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस प्रयोजनार्थ।			
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			-
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड 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		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।			
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (HIZ) क्षेत्र दर्शित है,			

12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–13 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 (HIZ) क्षेत्र दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	लागू नहीं।	
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान–2025 डीपीसीआर के अनुसार यू–3 भू–उपयोग में तथा MDP-2011 के अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञय हें अथवा नही।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को संलग्न पीटी सर्वे व मौके अनुसार 9 से 12 मीटर चौडाई में डब्ल्यूबीएम सडक से पहुँच विद्यमान लगभग 12.98 मीटर चौडाई में आर.ओ.डब्ल्यू. उपलब्ध होता है जिस पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है। उक्त रास्ता जविप्रा की स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 444 किस्म चारागाह दर्ज है, जो विद्यमान रास्ता है। उक्त सडक दिल्ली रोड से होती हुई आवेदित भूमि के सामने से गुजर कर कर आगे चिमनपुरा, चक आमेर आदि ग्रामों को जोडती है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर 9 से 12 मीटर चौडी WBM सडक से पहुँच उपलब्ध 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।	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	—	
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-2015के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (56/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	6700.00
2.	प्रस्तावित 18 मीटर सडक में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	153.55
	फार्म हाउस भूखण्ड का क्षेत्रफल	**6546.46**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नही।	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।	आदेश दिनांक 22.06.2017 अनुसार सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की आवश्यकता नही है।	—

30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:**—पत्रावली के पैरा 36/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:—** 1. आवेदित भूमि को जोन की रिपोर्ट अनुसार 9 से 12 मीटर चौडाई में डब्ल्यूबीएम सडक से पहुँच उपलब्ध होता है, जिस पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है उक्त सडक दिल्ली रोड से होती हुई आवेदित भूमि के सामने से गुजर कर कर आगे चिमनपुरा, चक आमेर आदि ग्रामों को जोडती है। प्राप्त जोनल विकास योजना मानचित्र के अनुसार उक्त सडक जोनल विकास योजना की दो 30.00 मीटर चौडी सडकों से मिलान करती है। उक्त सडक जविप्रा के खातेदारी के खसरा नं. 444 किस्म चारागाह का भाग है। अतः उक्त रास्ते को जोन द्वारा नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार न्यूनतम 18 मीटर चौडाई में रखा जाना प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। जोन द्वारा पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सबस्टेशन, ऑवरहैड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त बाबत् शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. बिन्दु संख्या 01 पर निर्णय के क्रम में प्रस्तावित सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

समिति का निर्णय:—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि को जोन की रिपोर्ट अनुसार 9 से 12 मीटर चौडाई में डब्ल्यूबीएम सडक से पहुँच उपलब्ध होता है, जिस पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है उक्त सडक दिल्ली रोड से होती हुई आवेदित भूमि के सामने से गुजर कर कर आगे ग्राम चिमनपुरा, चक आमेर आदि ग्रामों को जोडती है। प्राप्त जोनल विकास योजना मानचित्र के अनुसार उक्त सडक जोनल विकास योजना की दो 30.00 मीटर चौडी सडकों से मिलान करती है। उक्त सडक जविप्रा के खातेदारी के खसरा नं. 444 किस्म चारागाह का भाग है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत उक्त सडक की मौका स्थिति अनुसार बनावट एवं जोन द्वारा प्रस्तावित 18.00 मीटर मार्गाधिकार पर सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—

1. 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि आवेदक से निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
2. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.06.2017 के अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नहीं है। जोन द्वारा पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सबस्टेशन, ऑवरहैड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी। उक्त आशय बाबत् आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
3. भूखण्डों पर सैटबैक/पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
5. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/उपविभाजन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या:—33 (331/02.03.2023)— (जोन—13)

विषय:— रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन—13
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	अंकुर बंसल पुत्र रमेशकुमार कशिश पुत्री रमेश कुमार एवं पुष्पलता पत्नी रमेश कुमार।	—

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	राजस्व ग्राम–चौमूखां, तहसील जमवारामगढ़, जिला– जयपुर के खसरा नम्बर 40 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 41 रकबा 1.9800 हेक्टेयर कुल किता–2 रकबा 2.0300 हेक्टेयर।	–

क्र.	बिन्दु		खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	40	0.0500	गै.मु.चाह
			41	1.9800	चाही–1
			किता 2	2.0300हैक्ट.	
		90ए के पश्चात	40	0.0500	रिसोर्ट
			41	1.9800	
			किता 2	2.0300हैक्ट.	

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम–चौमूखां, तहसील जमवारामगढ़, जिला– जयपुर के खसरा नम्बर 40 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 41 रकबा 1.9800 हेक्टेयर कुल किता–2 रकबा 2.0300 हेक्टेयर भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए का आदेश दिनांक 30.12.2022 को अंकुर पुत्र रमेशकुमार कशिश पुत्री रमेश कुमार एवं पुष्पलता पत्नी रमेश कुमार के पक्ष में पारित किया गया।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट प्रयोजन	–
6.	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजन	–
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 प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	
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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग G–2 दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग G–2 दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल एवं MDP–2025 के अनुसार भू–उपयोग G–2 दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2011 के ईकॉलोजिकल एवं MDP –2025 के G–2 भू–उपयोग मे रिसोर्ट गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने से सार्वजनिक निर्माण विभाग के सहायक अभियन्ता के अनुसार ग्रामीण सडक गुजर रही है। जो कि मौके पर लगभग 4 मीटर चौड़ाई में निर्मित बीटी सड़क निर्मित है। मौके पर उक्त सडक का आर0ओ0डब्ल्यू जगवारामगढ रोड से आवेदित भूमि तक लगभग 14 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला उपखण्ड उत्तर, जयपुर के सक्षम पत्र प्रस्तुत किया गया जिसको सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला उपखण्ड उत्तर, जयपुर द्वारा यह सडक जेडीए/पंचायत से संबंधित है। एवं वीआर श्रेणी में आती है। उक्त सडक जमवारामगढ रोड से ग्राम–नायला होती हुई आगरा रोड में मिलती है जो कि ग्रामीण सडक है उक्त सड़क को पूर्व में 18.00 मीटर प्रस्तावित कर शिक्षण संस्थान प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जा चुकी है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित	राजस्व रास्ता एवं 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओ से सडको 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 है।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (69/सी)**		

क्र.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल वर्गमीटर
1.	**90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल**	20300.00
2.	**प्रस्तावित 18 मीटर चौड़ी सडक में जा रही भूमि का क्षेत्रफल**	519.94
3.	**पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल**	19780.06

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।	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।	एल.टी. लाईन से प्रभावित है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।	–

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा 39 /एन पर की गई है।

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

1. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने से सार्वजनिक निर्माण विभाग के सहायक अभियन्ता के अनुसार ग्रामीण सडक गुजर रही है। जो कि मौके पर लगभग 4 मीटर चौडाई में निर्मित बीटी सडक निर्मित है। मौके पर उक्त सडक का आर0ओ0डब्ल्यू जमवारामगढ़ रोड से आवेदित भूमि तक लगभग 14 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला उपखण्ड उत्तर, जयपुर के सक्षम पत्र प्रस्तुत किया गया जिसको सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला उपखण्ड उत्तर, जयपुर द्वारा प्रेषित पत्र अनुसार उक्त सडक वीआर (विलेज रोड) श्रेणी में आती है। उक्त सडक जमवारामगढ रोड से ग्राम–नायला होती हुई आगरा रोड में मिलती है। जो कि ग्रामीण सड़क है। उक्त सडक को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए पूर्व में जविप्रा द्वारा खसरा नम्बर 1247/1 रकबा 2529.00 वर्गमीटर की शिक्षण संस्थान प्रयोजनार्थ हेतु लीजडीड जारी की जा चुकी है। अतः उक्त सडक की चौडाई पूर्व कमिटमेन्ट के अनुसार 18 मीटर मानते हुए एकल भूखण्ड पट्टा विलेख जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है कि भविष्य में यदि उक्त 18.00 मीटर चौडी सडक की चौडाई मे परिवर्तन होता है, तो आवेदक को स्वीकार्य होगा । अतः जोन प्रस्ताव के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।अनुमोदन कि स्थिति मे आवेदक से जोन द्वारा शपथ पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है ।
3. पी.टी. सर्वे के अनुसार आवेदित भूमि पर से एलटी लाईन गुजर रही है। अतः प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित करने के उपरांत ही लीजडीड जारी की जावे, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि के मध्य कुआ स्थित है जो कि राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नम्बर 40 किस्म गैर मुमकिन चाह दर्ज है (90ए शुदा), उक्त खसरें को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन साईट प्लान में अंकन किया जावे एवं भवन निर्माण स्वीकृति के समय पर उक्त की सुनिश्चितता की जावे। आवदेक से उक्त आशय हेतु शपथ-पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि 18.00 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः सडक से प्रभावित भूमि जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश कुल 2.0300 हैक्टेयर भूमि हेतु जारी किये गये है, किन्तु सडक सीमा से प्रभावित 519 वर्ग मीटर कम करने के उपरांत एकल पट्टे योग्य भूमि का शुद्ध क्षेत्रफल 19780 वर्ग मीटर भूमि प्राप्त होने के क्रम में धारा 90ए के आदेश अनुसार आवेदित भूमि को 2 हैक्टेयर से अधिक मानते हुये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि छुडवाई जावे अथवा एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल को आधार मानते हुये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 4000.00 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण मे राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
8. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के सामने से सार्वजनिक निर्माण विभाग के सहायक अभियन्ता के अनुसार ग्रामीण सडक गुजर रही है। जो कि मौके पर लगभग 4 मीटर चौडाई में निर्मित बीटी सडक है। मौके पर उक्त सडक का आर0ओ0डब्ल्यू जमवारामगढ़ रोड से आवेदित भूमि तक लगभग 14 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। जिसके संबंध में आवेदक द्वारा सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला उपखण्ड उत्तर, जयपुर के सक्षम पत्र प्रस्तुत किया गया जिसको सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला उपखण्ड उत्तर, जयपुर द्वारा प्रेषित पत्र अनुसार उक्त सडक वीआर (विलेज रोड) श्रेणी में आती है। उक्त सडक जमवारामगढ रोड से ग्राम–नायला होती हुई आगरा रोड में मिलती है एवं ग्रामीण सड़क है। उक्त सडक को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए पूर्व में जविप्रा द्वारा खसरा नम्बर 1247/1 रकबा 2529.00 वर्गमीटर की शिक्षण संस्थान प्रयोजनार्थ हेतु लीजडीड जारी की जा चुकी है। अतः उक्त सडक की चौडाई पूर्व कमिटमेन्ट के अनुसार 18 मीटर मानते हुए एकल भूखण्ड पट्टा विलेख जारी किये जाने की सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02, को मान्य करते हुये निम्न शर्तो के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि को 18.00 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग हेतु पीडब्ल्यूडी द्वारा निर्धारित मार्गाधिकार के मध्य से 9.00 मीटर भूमि सडक हेतु आवेदक से जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे। उक्त प्रस्तावित 18.00 मीटर चौडी सडक के मार्गाधिकार में भविष्य में यदि परिवर्तन किया जाता है, उक्त परिवर्तन आवेदक को स्वीकार्य होगा। उक्त आशय का आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे।
2. आवेदित भूमि पर से एलटी लाईन गुजर रही है। जिसे शिफ्ट करने के उपरान्त ही आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख जारी किया जावे।
3. राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नम्बर 40 किस्म गैर मुमकिन चाह दर्ज है (90ए शुदा), उक्त खसरें को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र के रूप में रखा जावे। उक्त का अंकन साईट प्लान में किया जावे।
4. आवेदक से नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि कृषि भूमि की डीएलसी दर से ली जावे।
5. भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
7. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/उपविभाजन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
8. भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्याः—36 (331 / 02.03.2023)— (जोन—14)

विषयः—ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर आवासीय योजना "रॉयल वन रेजीडेन्सी" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।				जोन—14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु				
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री रघुनाथ प्रसाद जैन पुत्र श्री गोविन्दराम जैन।	
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बीलवा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 643 रकबा 01.36 हैक्ट.।	
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं. | क्षेत्रफल है0 | किस्म पूर्व में खसरा नं. 643 रकबा 1.36 हैक्टेयर भूमि पर जारी ग्रुप हाउसिंग एकल भूखण्ड पर सामान्य आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	
		90ए के पश्चात्	खसरा नं. | क्षेत्रफल है0 | किस्म उपरोक्तानुसार	
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		प्रकरण में ग्राम बीलवा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 643 रकबा 01. 36 हैक्टेयर भूमि पर जारी ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 09. 06.2010 को जारी की जा चुकी है। उक्त को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.07.2011 को आवेदक श्री रघुनाथ प्रसाद जैन पुत्र श्री गोविन्दराम जैन द्वारा क्रय किया जाकर जविप्रा द्वारा दिनांक 09.09.2011 को आवेदक के पक्ष में नाम हस्तांतरण किया जा चुका है। आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड पर आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना ले—आउट अनुमोदन चाहा गया है।	
5.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन	
6.	आवेदित उपयोग		सामान्य आवासीय योजना (पूर्व में लीजडीड जारी है।)	—
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 प्लांटेड ले—आउट है।		प्लांटेड ले—आउट	
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले—आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		प्लांटेड 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 एवं आंशिक रिक्रियेशनल (अधिसूचना दिनांक 04.08.2009 से आवासीय)	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग		आवासीय एवं आंशिक रिक्रियेशनल (अधिसूचना दिनांक 04.08.2009 से आवासीय)	
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		18 मीटर सडक	
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		हॉ	
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी है।	
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		जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 18.00 मीटर सी.सी. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो		नहीं है।	

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 124/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 अनुसार।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
टाउनशिप पॉलिसी			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 79–ए/सी**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	7696.82	64.51
2.	RETAIL	96.00	00.80
TOTAL = 1 TO 2		7792.82	65.31
3.	PARK	596.54	05.00
4.	PUBLIC UTILITY	10.03	00.09
5.	S.W.M.	51.65	00.43
6.	M.T.	10.04	00.09
7.	ROAD	3469.77	29.08
TOTAL = 3 TO 7		4138.03	34.69
SCHEME AREA		11930.85	100.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	
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।	नहीं	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 3000 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा**:–पत्रावली के पैरा 131/एन पर की गई है।		

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

1. प्रकरण में धारा 90–बी के आदेश फार्म हाउस (वातावरण मैत्री आवासीय) प्रयोजनार्थ दिनांक 27.02.2008 को खसरा नं.
643, 633, 634 किता 3 रकबा 2.11 हैक्टेयर भूमि के जारी किये गये थे किन्तु उक्त भूमि की जविप्रा अधिनियम 1982की
धारा 25 (1) के तहत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जारी अधिसूचना दिनांक 04.08.2009 के द्वारा उक्त संपूर्ण धारा 90बी
शुदा भूमि तथा अन्य भूमि को सम्मिलित करते हुये 5.65 हैक्टयेर का भू–उपयोग ग्रामीण से आवासीय (ग्रुप–हाउसिंग)
प्रयोजनार्थ किया जा चुका है। जिसके क्रम में उक्त भू–उपयोग के अनुसार ही खसरा नं. 643, 633, 634 किता 3 रकबा
2.11 हैक्टेयर भूमि भूखण्ड पर पृथक पृथक ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन किया जाकर पृथक–पृथक
लीजडीड जारी की गई है। प्रश्नगत भूखण्ड का एकल पट्टा हेतु लीजडीड क्षेत्रफल 12216.44 वर्ग मीटर भूमि की
लीजडीड मैसर्स रिद्धि सिद्धि डवलपर्स जरिये पार्टनर राजेश जयपुरिया के पक्ष में दिनांक 09.06.20210 को जारी गई।
उक्त के पश्चात् मैसर्स रिद्धि सिद्धि डवलपर्स द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.07.2011 को उक्त ग्रुप
हाउसिंग एकल भूखण्ड का बेचान श्री रघुनाथ प्रसाद जैन पुत्र श्री गोविन्दराम को किया गया है। जिसके क्रम में जोन
द्वारा 09.09.2011 को उक्त एकल पट्टे का नाम हस्तांतरण पत्र श्री रघुनाथ प्रसाद जैन के पक्ष में जारी किया गया है।
श्री रघुनाथ प्रसाद जैन द्वारा नविवि के परिपत्र दिनांक 15.05.2018 एवं 30.11.2021 के क्रम में एकल भूखण्ड क्षेत्रफल
12216.44 वर्ग मीटर भूमि का उपविभाजन करते हुये सामान्य आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन चाहा गया है, जिसे
समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–9 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक रिक्रियेशनल दर्शित है परंतु पूर्व में जारी अधिसूचना के क्रम में एवं जारी एकल भूखण्ड लीजडीड के क्रम में कमिटमेंट के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) माना जाना प्रस्तावित है, जिसके सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड क्षेत्रफल 12216.44 व.मी. पर भवन मानचित्र समिति बीपीसी (बी.पी.) की 115वीं बैठक दिनांक 06.01.2012 के द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन कर दिनांक 02.04.2012 को जारी किये गये थे। जिसे भवन मानचित्र समिति की 268वीं बैठक दिनांक 20.01.2023 के द्वारा निरस्त किया गया है। आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड में किसी भी प्रकार का भवन निर्माण व अन्य किसी प्रकार का कार्य नहीं किया गया है तथा उक्त खसरे में किसी भी प्रकार बुकिंग व बेचान कार्यवाही नहीं किये जाने के सबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 130/सी पर अवलोकनीय है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. पूर्व में जारी ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड क्षेत्रफल 12216.44 वर्ग मीटर भूमि पर वर्तमान में नाविवि द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.11.2021 के क्रम में सामान्य आवासीय योजना 65.32:34.68 में प्रस्तावित की गई है, जिसमें 5 प्रतिशत पार्क, फुटकर व्यावसायिक, ठोस कचरा प्रबधन एवं मोबाईल टावर हेतु प्रावधान रखा गया है।

5. योजना मानचित्र में दर्शित भूखण्ड संख्या 39 व 58 के सामने सर्कुलेशन हेतु आरक्षित रखी गई 6.00 मीटर सडक को 9.00 मीटर किये जाने हेतु उक्त भूखण्ड संख्या की भूमि में से आवश्यक भूमि सडक हेतु समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदक से पुर्नग्रहण शुल्क, उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क (यदि देय हो तो) लिया जाना प्रस्तावित है।

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

9. एकल भूखण्ड पर प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों का क्षेत्रफल 3000 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि पूर्व में जारी ग्रुप हाउसिंग योजना में पृथक पृथक जारी लीजडीड के भूखण्डों का भाग है। आवेदक द्वारा उक्त योजना में से एक भूखण्ड क्षेत्रफल 12216 वर्ग मीटर का क्रय किया गया है। उक्त भूखण्ड के राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 31.08.2021 में उपविभाजन करते हुये सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन चाहा गया है, जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान करते हुये बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 03 को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ आवासीय योजना (रॉयल वन रेजीडेन्सी) का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
2. योजना मानचित्र में दर्शित भूखण्ड संख्या 39 व 58 के सामने सर्कुलेशन हेतु आरक्षित रखी गई 6.00 मीटर सडक को 9.00 मीटर किये जाने हेतु उक्त भूखण्ड संख्या की भूमि में से आवश्यक भूमि सडक हेतु समर्पित करवाई जावे।
3. आवेदक से पुर्नग्रहण शुल्क, उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क (यदि देय हो तो) लिया जावे।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक दुकानों का प्रावधान रखा जावे।
5. भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
7. 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।
8. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।
9. एकल भूखण्ड जिसका उपविभाजन चाहा गया है, का क्षेत्रफल 3000 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्याः–37 (331/02.03.2023)– (जोन–14)

विषयः– आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु — जोन–14

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं
1.	आवेदक का नाम		नमोकार डवलपर्स जरिये पार्टनर श्रीमती अंजना जैन।			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बाढ़रमजानीपुरा, तहसील चाकसू के खसरा नं. 36/2 (नवीन खसरा नं. 306/36), रकबा 0.06 हैक्ट., खसरा नं. 238/37 (नवीन खसरा नं. 304/238) रकबा 0.0963 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 0.1563 हैक्ट.			—
3.		90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	

	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		36/2	0.900	बारानी–3	
			238/37	0.2600	बारानी–3	
			किता 02	0.3500 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	
			36/2(नवीन खसरा नं. 306/36)	0.0600	आवासीय फ्लैट्स	
			238/37(नवीन खसरा नं. 304/238)	0.0963		
			किता 02	0.1563 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बाढ़रमजानीपुरा, तहसील चाकसू के खसरा नं. 36/2 (नवीन खसरा नं. 306/36), रकबा 0.06 हैक्ट., खसरा नं. 238/37 (नवीन खसरा नं. 304/238) रकबा 0.0963 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 0.1563 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.11.2022 को नमोकार डवलपर्स जरिये पार्टनर श्रीमती अंजना जैन के पक्ष में पारित किया गया।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजन	
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजन	–
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	
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 संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–08 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 आवेदित भूमि जोनल प्लान की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	MDP 2025 के वॉल्यूम–04 DPCR के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	MDP 2025 के वॉल्यूम–04 DPCR के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के उत्तर एवं पश्चिम दिशा विद्यमान सडकें है, जो कि जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना बदरामजानीपुरा–ए ब्लॉक व मथुरावाला–ए ब्लॉक में 30 फीट व 40 फीट चौडाई निर्धारित है।	

मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन 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 है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन /नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं 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 (53/सी)**		

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	Plot Area	1499.15
2	12 Mtr. Road Area	41.05
3.	9 Mtr. Road Area	22.80
4.	Total Area	1563.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	5 प्रतिशत भूमि हेतु समतुल्य राशि ली जानी 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।	नहीं	—
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 /एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–** 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में जविप्रा अनुमोदित योजना मथुरावाला–ए ब्लॉक है, जिसकी 12 मी. चौडी सडक एवं उत्तर दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना बाढरमजानीपुरा–ए ब्लॉक है, जिसकी 9 मी. सडक से आवेदित भूमि प्रभावित है। अतः आवेदित भूमि में से 12 मीटर व 9 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के उपरांत ही पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूखण्ड कॉर्नर भूखण्ड है। अतः पट्टा जारी करते समय उक्त भूखण्ड में नियमानुसार ट्रेडिंग रेडियसकर्व लगाया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 को मान्य करते हुये समिति द्वारा निम्न शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवेदित भूमि में से 12 मीटर व 9 मीटर चौडी सडको से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
2. **आवेदित भूखण्ड कॉर्नर भूखण्ड है। अतः पट्टा जारी करते समय उक्त भूखण्ड में नियमानुसार रेडियसकर्व लगाते हुये साईट प्लान जारी किया जावे।**
3. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।**

4.	भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगें।
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।

एजेण्डा संख्याः—38 (331/02.03.2023)— (जोन—14)

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं
विषयः— आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।			जोन—14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
1.	आवेदक का नाम	नमोकार डवलपर्स जरिये पार्टनर श्रीमती अंजना जैन पत्नी श्री नवीन जैन।	
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम बाढ़रमजानीपुरा, तहसील चाकसू के खसरा नं. 36/2 (नवीन खसरा नं. 307/36), रकबा 0.03 हैक्ट., खसरा नं. 243/36 रकबा 0.08 हैक्ट, खसरा नं. 238/37 (नवीन खसरा नं. 305/238) रकबा 0.1637 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.2737 हैक्ट.	—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व: खसरा नं | क्षेत्रफल | किस्म 36/2 | 0.09 | बारानी—3 243/36 | 0.08 | बारानी—3 238/37 | 0.26 | बारानी—3 किता 03 | 0.43 हैक्ट. | 90ए के पश्चात्: खसरा नं. | क्षेत्रफल | किस्म 36/2 (नवीन खसरा नं. 307/36) | 0.09 मे से 0.03 | आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ 243/36 | 0.08 | 238/37 (नवीन खसरा नं. 305/238) | 0.26 मे से 0.1637 | किता 03 | 0.2737 हैक्ट. |	
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बाढ़रमजानीपुरा, तहसील चाकसू के खसरा नं. 36/2 (नवीन खसरा नं. 307/36), रकबा 0.03 हैक्ट., खसरा नं. 243/36 रकबा 0.08 हैक्ट, खसरा नं. 238/37 (नवीन खसरा नं. 305/238) रकबा 0.1637 हैक्ट. कुल किता 03 कुल रकबा 0.2737 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 17.11.2022 को नमोकार डवलपर्स जरिये पार्टनर श्रीमती अंजना जैन पत्नी श्री नवीन जैन के पक्ष में पारित किया गया।	
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजन	
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजन	—
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	
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	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू उपयोग	जोनल विकास योजना—08 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित है।	

14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	MDP 2025 के वॉल्यूम–04 DPCR के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	MDP 2025 के वॉल्यूम–04 DPCR के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित योजना बाढरमजानीपुरा ए–ब्लॉक व बालाजी एन्कलेव बी–ब्लॉक की 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना बाढरमजानीपुरा ए–ब्लॉक व बालाजी एन्कलेव बी–ब्लॉक की 18 मीटर सडक स्थित है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन 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 है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं 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 (59/सी)**

क्र.स.	उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	Plot Area	1870.00
2	18 Mtr. Road Area (ZDP)	731.54
3.	Area Out of Possession	135.38
4.	Total Area	2737.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि हेतु नियमानुसार छूट चाही गई है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	सुविधा क्षेत्र हेतु छूट चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा**:–पत्रावली के पैरा 24/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव**:–		

1. 90ए आदेश अनुसार कुल भूमि का क्षेत्रफल 0.2737 हैक्ट. है, जिसमें से जोन की रिपोर्ट अनुसार 135.38 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर है। अतः कब्जे बाहर की भूमि को छोडते हुए आवासीय फ्लेट्स प्रयोजनार्थ एकल पट्टे जारी किया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित है। अतः जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने एवं उक्त भूमि की किस्म गैरमुमकिन सडक दर्ज होनें के पश्चात पट्टा विलेख जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूखण्ड एक कॉर्नर भूखण्ड है। अतः जोन द्वारा नियमानुसार टर्निंग रेडियस छोडते हुए पट्टा विलेख जारी किया जान प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि में से 731.54 वर्गमीटर भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है, जो प्रस्तावित भूखण्ड का लगभग 40 प्रतिशत क्षेत्रफल है। आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 14.06.2021 के क्रम में आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि हेतु नियमानुसार छूट चाही गई है। जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु उपबिन्दु 01 को मान्य करते हुये एवं उपबिन्दु 04 पर सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा सडक से प्रभावित भूमि व कब्जे से बाहर की **भूमि को छोडते हुये शेष भूमि पर निम्न शर्तो के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने एवं उक्त भूमि की किस्म गैरमुमकिन सडक दर्ज होनें के पश्चात पट्टा विलेख जारी किया जावे।**
2. **आवेदित भूमि में से 18 मीटर व 9 मीटर चौडी सडको से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।**
3. **आवेदक के कब्जेशुदा की भूमि की ही लीजडीड जारी की जावे।**
4. **आवेदित भूखण्ड कॉर्नर भूखण्ड है। अतः पट्टा जारी करते समय उक्त भूखण्ड में नियमानुसार रेडियसकर्व लगाते हुये साईट प्लान जारी किया जावे।**
5. **भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।**
7. **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।**

<u>एजेण्डा संख्याः–44 (331/02.03.2023)– (जोन–14)</u>

विषयः–औद्योगिक प्रयोजना योजना "रियासत इण्ड्रस्ट्रियल पार्क" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।							**जोन–14**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु							
क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**				**पृ. सं**
1.	आवेदक का नाम		श्री दीपक शर्मा, श्री रामप्रकाश शर्मा, श्री सीताराम शर्मा, श्री महेन्द्र सिंह एवं रियासत इन्फाटेक डवलपर्स एल.एल.पी				–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास तह. सांगानेर के ख.नं. 559, 560, 561, 562, 566, 568, 569, 614, 614/690, 615, 617, 618, 619, 742/563, 744/564, 746/565, 748/567, 750/570 कुल किता 18 एवं ग्राम श्री सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 189, 190, 191/1, 192/1, 197/2, 634/225, 640/200, 642/204, 644/205, 646/218, 645/218 कुल किता 11 कुल किता 29 कुल रकबा 06.4269 हैक्ट.				–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	
			559 (चाही–2)	0.26	615 (चाही–2)	0.73	
			560 (चाही–2)	0.32	617 (गै.मु.रास्ता)	0.13	
			561 (चाही 2, जाव–1)	0.15	618 (चाही–2)	0.68	
			562 (चाही 2, जाव 1)	0.06	619(चाही–2)	0.76	
			566 (गै.मु.बाड़)	0.06	742/563(चाही 2)	0.2420	

प्रोविज़

			568 (चाही–2)	0.22	744 / 564 (बारानी 2)	0.0180		
			569 (चाही–2)	0.34	746 / 565 (बारानी–2)	0.0220		
			614 (चाही–2)	0.70	748 / 567 (चाही–2, जाव–1)	0.1980		
			614 / 690 (चाही–2)	0.05	750 / 570 (चाही–2)	0.05		
		सीतारामपुरा	189 (चाही–2)	0.10	640 / 200 (गै.मु.आबादी)	0.0178		
			190(चाही–2)	0.15	642 / 204 (चाही–2, जाव–1)	0.0100		
			191 / 1(चाही–2)	0.25	644 / 205 (चाही–2, जाव–1)	0.4900		
			192 / 1(चाही–2)	0.04	646 / 218 (चाही–2, जाव–1)	0.2500		
			197 / 2(चाही–2)	0.15	645 / 218 (चाही–2, जाव–1)	0.40		
			634 / 225 (चाही–2)	0.1819				
		90ए के पश्चात् ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	114 – 115 [illegible]
			559	0.26	615	0.73	औद्योगिक	
			560	0.32	617	0.13		
			561	0.15	618	0.68		
			562	0.06	619	0.76		
			566	0.06	742 / 563	0.2420		
			568	0.22	744 / 564	0.0180		
			569	0.16	746 / 565	0.0220		
			614	0.70	748 / 567	0.1980		
			614 / 690	0.05	750 / 570	0.05		
		ग्राम सीतारामपुरा	189	0.10 में से 0.0185	640 / 200	0.0178		
			190	0.15	642 / 204	0.0100		
			191 / 1	0.25	644 / 205	0.4900		
			192 / 1	0.04	646 / 218	0.2500		
			197 / 2	0.15 में से 0.0087	645 / 218	0.40 में से 0.20		
			634 / 225	0.1819				
			किता 29	**कुल रकबा 06.4269 हैक्ट.**				
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास तह. सांगानेर के ख.नं. 559, 560, 561, 562, 566, 568, 569, 614, 614/690, 615, 617, 618, 619, 742/563, 744/564, 746/565, 748/567, 750/570 कुल किता 18 कुल 4.81 हैक्टेयर भूमि की श्री दीपक शर्मा, श्री रामप्रकाश शर्मा, श्री सीताराम शर्मा के पक्ष मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.12.2022 व ग्राम श्री सीतारामपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 189, 190, 191/1, 192/1, 197/2, 634/225, 640/200, 642/204, 644/205, 646/218, 645/218 कुल किता 11 कुल 1.6169 हैक्टेयर भूमि की श्री महेन्द्र सिंह एवं रियासत इन्फ्राटेक डवलपर्स एल.एल.पी के पक्ष में धारा 90ए के आदेश दिनांक 30.12.2022 जारी किये गये है।						
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक प्रयोजन						
6.	आवेदित उपयोग	**औद्योगिक टाउनशिप प्रयोजनार्थ**						
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।	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	ग्रामीण	
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	औद्योगिक	
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	औद्योगिक	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सडक, 400 के.वी. एच.टी. लाईन (52 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर) व 200 के.वी. एच.टी. लाईन (35 मीटर सेफ्टी कॉरीडोर) से प्रभावित है।	
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित औद्योगिक योजना MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार औद्योगिक भू–उपायोग मे अनुज्ञेय है	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पार्ट–ए को जोनल प्लान की 24 मीटर सडक से खातेदार द्वारा समर्पित 18 मीटर सडक द्वारा पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं पार्ट–बी को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना दा रिंग रेजिडेन्सी की 12.00 मीटर चौडी सड़क एवं एच.टी.लाईन की 09–09 मीटर सेफ्टी कोरिडोर सड़क से पहुच 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 योजना के पार्ट–9। के उत्तर दिशा में स्थित खसरा नम्बर 613, 613/1, 616, 616/1 एवं 617 किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज 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 की रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवेदित भूमि 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 है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि 400 के.वी. एच.टी.लाईन (52 मीटर सेफ्टी कोरिडोर) व 200 के. वी. एच.टी. लाईन (35 मीटर सेफ्टी 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 (102/सी)** **औधोगिक भाग का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (पार्ट–ए)**		

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1	INDUSTRIAL	23190.60	48.21
2	RESIDENTIAL	1700.69	3.54
3	INFORMAL COMMERCIAL	1443.00	3.00
4	PARK	2405.38	05.00
5	FACILITY	4810.32	10.00

6.	PARKING	527.91	1.10
7	M.T.	20.02	0.04
8.	S.W.M.	50.00	0.10
9.	P.U.	10.02	0.02
10	ZDP ROAD 18 M.	1565.41	3.26
11.	SCHEME ROAD	12376.65	25.73
SCHEME AREA		48100.00	100.00
			4.81 HECT.

आवासीय भाग का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (पार्ट–बी)

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)	
1.	RESIDENTIAL	7019.25	43.41	
2.	INFORMAL COMMERCIAL	485.07	03.00	
3.	PARK	808.57	05.00	
4.	FACILITY	89.43	0.55	10.00
5.	H.T. LINE	1527.72	9.45	
6.	M.T.	37.36	0.23	
7.	S.W.M.	50.00	0.31	
8.	P.U.	10.02	0.06	
9.	ZDP ROAD 48 M.	285.45	1.77	
10.	SCHEME ROAD	5856.13	36.22	
SCHEME AREA		16169.00	100.00	
		1.6169 HECT.		

औद्योगिक टाउनशिप का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (पार्ट–ए+बी)

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	INDUSTRIAL	23190.60	36.08
2.	RESIDENTIAL	8719.94	13.57
3.	INFORMAL COMMERCIAL	1928.07	3.00
4	PARK	3213.95	5.00
5.	FACILITY	4899.75	7.62
6.	PARKING	527.91	0.82
7.	H.T. LINE	1527.72	2.38
8.	M.T.	57.38	0.09
9.	S.W.M.	100.00	0.16
10.	P.U.	20.04	0.03
11	ZDP ROAD 48 M.	285.45	0.44
12	ZDP ROAD 18 M.	1565.41	2.44
13	SCHEME ROAD	18252.82	28.40
SCHEME AREA		64269.00	100.00
		6.4269 HECT.	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	102 (पत्रावली–1)
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 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।	एच.टी.लाईन से प्रभावित भूमि के संदर्भ में योजना मे प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र मे छूट चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः</u>–पत्रावली के पैरा 16/एन पर की गई है।		
33.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः</u>– 1. प्रार्थी द्वारा दिनांक 28.02.2023 को बीपीसी एलपी शाखा में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधित मानचित्र (162/सी) प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना दो भागों मे क्रमशः पार्ट–ए, जिसे मुख्यतः औद्योगिक भाग एवं कुछ भूखण्ड आवासीय के रूप में एवं पार्ट–बी में पूर्णतः आवासीय भाग के रूप में प्रस्तावित किया गया है तथा दोनों भागों मे पार्क तथा सुविधा क्षेत्र के अनुपात को कायम किया गया है। अतः बीपीसी एलपी शाखा में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र (162/सी) को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित पार्ट–ए को 18.00 मीटर पहुँच मार्ग हेतु समर्पित भूमि ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 753/548 रकबा 0.12 हैक्ट., ख.नं. 756/578 रकबा 0.0370 हैक्ट., ख.नं. 759/570 रकबा 0.0030 हैक्ट. कुल किता 03		

कुल रकबा 0.16 हैक्ट. भूमि का नामान्तकरण जविप्रा के नाम दर्ज हो चुका है तथा उक्त 18 मीटर सड़क के मध्य में खसरा नम्बर 577 रकबा 0.11 हैक्ट. किस्म बारानी–ए की भूमि में से 97.00 व.मी. भूमि आ रही है जो जविप्रा स्वामित्व की भूमि है। उक्त 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 97.00 व.मी. के एवज में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया है। उक्त के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रकरण में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (i) के अनुसार 4 हैक्टेयर से अधिक की औद्योगिक योजना के 90ए की कार्यवाही/ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु न्यूनतम मार्गाधिकार 30 मीटर होना आवश्यक है परन्तु राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.02.2023 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार :–

"**6. Provision for Approach Road in 90-A / layout plan approval :**

If the right of way of approach road required for a scheme/ single patta is more than 18 m as per table (i)-2 of notification dated 10.08.20, but Zonal Development Plan of such area has been already approved/Notified showing road network up-to 18 m then minimum right of way 18 m of approach road will be considered for approval of a scheme/single patta and in such cases more than 18M approach road for a scheme/single patta will not be madatory."

अतः राज्य सरकार द्वारा जारी उक्त आदेश के क्रम मे 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग को समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. विकासकर्ता द्वारा योजना पार्ट–ए के उत्तर दिशा में प्रस्तावित 18 मीटर सडक में से 06 मीटर चौडी सडक ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास के खसरा नम्बर 613 रकबा 0.0400 हैक्ट., ख.नं. 613/1 रकबा 0.0200 हैक्ट., ख.नं. 616 रकबा 0.0200 हैक्ट., ख.नं. 616/1 रकबा 0.0300 हैक्ट. सभी की किस्म गै.मु.रास्ता, ख.नं. 609 रकबा 0.92 हैक्ट. किस्म बारानी–ए एवं ग्राम बदनपुरा के ख.नं. 17 रकबा 0.50 हैक्ट. किस्म बारानी–1 निजी खातेदारी की भूमि है। जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार अन्य खातेदारो के नाम दर्ज है तथा प्रस्तावित योजना मानचित्र में खसरा नं. 617 की किस्म गैरमुकिन रास्ता है। अतः खसरा न. 613, 613/1, 616, 616/1, 617 किस्म गैर मुमकिन रास्ता दर्ज है एवं खसरा नं. 609 जो कि जमाबदी अनुसार किस्म बारानी के रूप में दर्ज होकर अन्य खातेदार के नाम दर्ज है। अतः उक्त खसरा नं. 609 जो कि गैरमुमकिन रास्ते के मध्य स्थित है को भी नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के क्रम में 18.00 मीटर रखते हुये योजना मानचित्र प्रस्तावित किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (viii) Provision – 6.14 (above 10 hectares)/ 4.10 (up to 10 hectares) क्रम संख्या 1 के अनुसार औद्योगिक उपयोग में योजना का विक्रय योग्य कुल क्षेत्रफल अधिकतम 70 प्रतिशत मय आवासीय/व्यावसायिक उपयोग के साथ अनुज्ञेय किया गया है। जिसमें योजना क्षेत्रफल का 40 से 65 प्रतिशत क्षेत्रफल औद्योगिक उपयोग, 5 से 15 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय उपयोग एवं अधिकतम 3 प्रतिशत क्षेत्रफल कॉमर्शियल उपयोग रखे जाने का प्रावधान है, जिसके क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र में औद्योगिक क्षेत्र 36.29 प्रतिशत, आवासीय क्षेत्र 13.52 प्रतिशत व फुटकर व्यावसायिक 3.00 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रस्तावित योजना में आवासीय भूखण्ड संख्या 68 से 72 तथा औद्योगिक भूखण्ड संख्या 9 एक दूसरे से लगते हुए भूखण्ड है तथा उक्त दोनों के मध्य बफर प्रस्तावित नहीं किया गया है। अतः प्रदूषण की दृष्टि से आवासीय तथा औद्योगिक भूखण्डों के मध्य सडक अथवा बफर रखा उचित होगा। उक्त बफर की चौडाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित योजना में 2.38 प्रतिशत भूमि एच.टी. लाईन कॉरीडोर से प्रभावित है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 मे लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार 10 हैक्टेयर तक की योजनाओ मे हाईटेंशन लाईन से प्रभावित क्षेत्र के ऐवज मे योजना मे समानुपात मे सुविधा क्षेत्र मे शिथिलता दिये जाने का प्रावधान किया गया है। विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 29.09.2021 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 मे लिये गये उपरोक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में एच.टी.लाईन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि के समानुपात में सुविधा क्षेत्र में छूट चाहते हुए योजना में कुल 7.68 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित योजना का आवेदक का खसरा नम्बर 640/200 सम्पूर्ण जोनल प्लान की 48 मीटर रोड से प्रभावित है एवं शेष एच.टी.लाईन की 09–09 मीटर रोड से प्रभावित है। जिसे विकासकर्ता द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया गया है, प्रति पृ.सं. 121–123/सी पर संलग्न है।

9. प्रस्तावित योजना के पार्ट–ए में दर्शित आवासीय भू.सं. R-63 व R-72 के मध्य प्रस्तावित 9.00 मी सडक को नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 12.00 मी. किया जाना प्रस्तावित है।

10. योजना में प्रस्तावित दुकानों की प्लानिंग/पाथ–वे की सुनिश्चितता नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010, भवन विनियम 2020 एवं प्रचलित रिको भवन विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 28.02.2023 को बीपीसी एलपी शाखा में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधित मानचित्र (162/सी) प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना दो भागों मे क्रमशः पार्ट–ए, जिसे मुख्यतः औद्योगिक भाग एवं कुछ भूखण्ड आवासीय के रूप में एवं पार्ट–बी में पूर्णतः आवासीय भाग के रूप में प्रस्तावित किया गया है तथा दोनों भागों मे क्षेत्रफल अनुसार पृथक पृथक पार्क तथा सुविधा क्षेत्र के अनुपात को कायम किया गया है, तथा

प्रस्तावित योजना में 2.38 प्रतिशत भूमि एच.टी. लाईन कॉरीडोर से प्रभावित है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 मे लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार 10 हैक्टेयर तक की योजनाओ मे हाईटेंशन लाईन से प्रभावित क्षेत्र के ऐवज मे योजना मे समानुपात मे सुविधा क्षेत्र मे शिथिलता दिये जाने का प्रावधान किया गया है। विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 29.09.2021 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) की 324वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 मे लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार एच.टी.लाईन कॉरीडोर से प्रभावित भूमि के समानुपात में छूट प्रदान करने हेतु सहमति प्रदान की गई।

उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के बिन्दु संख्या (viii) Provision – 6.14 (above 10 hectares)/ 4.10 (up to 10 hectares) क्रम संख्या 1 के अनुसार औद्योगिक उपयोग में योजना का विकय योग्य कुल क्षेत्रफल अधिकतम 70 प्रतिशत मय आवासीय/व्यावसायिक उपयोग के साथ अनुज्ञेय किया गया है। जिसमें योजना क्षेत्रफल का 40 से 65 प्रतिशत क्षेत्रफल औद्योगिक उपयोग, 5 से 15 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय उपयोगं एवं अधिकतम 3 प्रतिशत क्षेत्रफल कॉमर्शियल उपयोग रखे जाने का प्रावधान है, जिसके क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र में औद्योगिक क्षेत्र 36.29 प्रतिशत, आवासीय क्षेत्र 13.52 प्रतिशत व फुटकर व्यावसायिक 3.00 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है, उक्त अनुपात को समिति द्वारा मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 34 के उपबिन्दु 03 व 04 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ का रियासत इन्डस्ट्रीयल पार्क (औद्योगिक प्रयोजनार्थ) का योजना मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. विकासकर्ता द्वारा योजना पार्ट–ए के उत्तर दिशा में प्रस्तावित 18 मीटर सड़क में से 06 मीटर चौडी सड़क ग्राम कैलाशपुरा उर्फ कोकावास के खसरा नम्बर 613 रकबा 0.0400 हैक्ट., ख.नं. 613/1 रकबा 0.0200 हैक्ट., ख.नं. 616 रकबा 0.0200 हैक्ट., ख.नं. 616/1 रकबा 0.0300 हैक्ट. सभी की किस्म गै.मु.रास्ता, ख.नं. 609 रकबा 0.92 हैक्ट. किस्म बारानी–ए एवं ग्राम बदनपुरा के ख.नं. 17 रकबा 0.50 हैक्ट. किस्म बारानी–1 निजी खातेदारी की अन्य खातेदारी में दर्ज है। पूर्व खसरा नं. 17 जो कि राजस्व रिकार्ड में गैर मुमकिन रास्ता दर्ज था एवं धारा 90ए के पश्चात् औद्योगिक प्रयोजनार्थ किया गया है। उक्त खसरे की भूमि के क्रम में धारा 90ए में संशोधन करते हुये खसरा संख्या 617 की भूमि को गैरमुमकिन रास्ते के रूप में जविप्रा के नाम दर्ज किया जावे।
2. खसरा नम्बर 577 रकबा 0.11 हैक्ट. किस्म बारानी–ए की भूमि में से 97.00 व.मी. भूमि आ रही है जो जविप्रा स्वामित्व की भूमि है। उक्त जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 577 की 97.00 वर्ग मीटर भूमि की आवेदक से राजकीय भूमि मानते हुये नियमानुसार राशि ली जावे।
3. प्रस्तावित योजना की पार्ट ए में आवासीय भूखण्ड संख्या 68 से 72 औद्योगिक भूखण्ड संख्या 09 के साथ लगते हुये दर्शाया गया है। अतः पार्ट ए में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों (59 से 72) एवं औद्योगिक भूखण्ड संख्या 09 की रिप्लानिंग की जावे।
4. योजना फुटकर व्यावसायिक के प्रावधान नविवि के आदेश दिनांक 20.02.23 के अनुसार सुनिश्चित किये जावे।
5. भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
7. 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।
8. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

एजेण्डा संख्या:–45 (331/02.03.2023)– (जोन–14)

विषय:–मैसर्स समृद्वि बिल्ड स्टेट प्रा.लि. द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना गार्डन सिटी डी ब्लॉक में सृजित भूखण्ड संख्या डी–50, डी–51, डी–49 में संशोधन करने बाबत्।

प्रकरण के तथ्य:–

1. जविप्रा द्वारा ग्राम बीलवा कलां तहसील सांगानेर के ख.नं. 690/1, 691/2, 692, 693/2, 702/1, 703/1, 704/2 कुल किता 07 कुल रकबा 1.92 हैक्ट. में से 01.89 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना गार्डन सिटी डी ब्लॉक का मानचित्र अनुमोदन बी.पी.सी. (एल.पी.) की 269वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 में किया गया है।
2. बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा प्रश्नगत योजना के ख.नं. 692 रकबा 0.01 हैक्ट. गैरमुमकिन चाह होने के कारण भूखण्ड संख्या डी–50 क्षेत्रफल 193.17 व.मी. एवं भू.सं. डी–51 क्षेत्रफल 106.83 व.मी. को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखे जाने का निर्णय लिया गया था।
3. विकासकर्ता द्वारा ख.नं. 692 रकबा 0.01 हैक्ट. अर्थात 100.00 व.मी. हेतु भू.सं. डी–50 क्षेत्रफल 100.79 व.मी. को वाटर हार्वेस्टिंग रखने एवं भूखण्ड संख्या डी–51 क्षेत्रफल 73.43 व.मी. एवं भू.सं. डी–49 क्षेत्रफल 285.34 व.मी. को अनुमोदित करने हेतु निवेदन किया गया है।
4. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर उक्त भूखण्डों की भूमि रिक्त है एवं मौका स्थिति अनुसार योजना मानचित्र में दर्शित स्थान पर कुआँ उपलब्ध है।
5. जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित मानचित्र पत्रावली के पृ.सं. 202/सी के अनुसार योजना का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

Sr. No.	LAND USE	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)

1.	RESIDENTIAL	10361.68	54.82
2.	RETAIL COMM.	261.99	01.39
3.	PARK	1001.56	05.30
4.	ROAD	7274.77	38.49
SCHEME AREA		18900.00 (1.89 HECT.)	100.00

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत विचारणीय बिन्दु निम्नानुसार हैः–

1. आवेदित योजना गार्डन सिटी डी ब्लॉक में सृजित भूखण्ड संख्या डी–50 एवं भू.सं. डी–51 को खसरा नं. 692 गै.मु.चाह से आंशिक प्रभावित होने के कारण वाटर हार्वेस्टिग हेतु आरक्षित रखा गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि भूखण्डों को वाटर हार्वेस्टिंग में रखे जाने से प्रार्थी को 200.00 व.मी. भूमि का नुकसान हो रहा है। प्रार्थी द्वारा उक्त योजना मानचित्र में संशोधन कर गै. मु.चाह की भूमि पर भूखण्ड संख्या डी–50 क्षेत्रफल 100.79 व.मी. सृजित कर वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया गया है तथा भूखण्ड संख्या डी–51 क्षेत्रफल 73.43 व.मी. एवं भू.सं. डी–49 क्षेत्रफल 285.34 व.मी. को आवासीय भूखण्डों के रूप में अनुमोदित करने हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत संशोधन से योजना के अनुमोदित क्षेत्रफल विश्लेषण में कोई परिवर्तन नहीं होता है। क्योकि उक्त वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित भूखण्डों की भूमि की गणना योजना तकनीकी विश्लेषण में आवासीय क्षेत्र में की गई है। पत्रावली पर जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त योजना के भूखण्ड संख्या 49 का बेचान संबंधित विकासकर्ता द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को नही किया गया है इस आशय का शपथ–पत्र भी विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया है जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 210/सी पर संलगन है तथा उक्त भूखण्ड का पट्टा जविप्रा द्वारा जारी नही किया गया है। अतः भूखण्ड संख्या 50 को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखते हुए भूखण्ड संख्या 49 व 51 को आवासीय भूखण्डों के रूप में सृजित किये जाने हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. संशोधित योजना हेतु योजना संशोधन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है एवं पूर्व में अनुमोदित योजना के पेटे बकाया राशि यदि कोई हो तो उसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
3. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. भूखण्ड पर पैरामीटर्स योजना अनुमोदन के समय लागू भवन विनियम 2017 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित योजना गार्डन सिटी डी ब्लॉक में सृजित भूखण्ड संख्या डी–50 एवं भू.सं. डी–51 को खसरा नं. 692 गै.मु.चाह से आंशिक प्रभावित होने के कारण वाटर हार्वेस्टिग हेतु आरक्षित रखा गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि भूखण्डों को वाटर हार्वेस्टिंग में रखे जाने से प्रार्थी को 200.00 व.मी. भूमि का नुकसान हो रहा है। प्रार्थी द्वारा उक्त योजना मानचित्र में संशोधन कर गै.मु.चाह की भूमि पर भूखण्ड संख्या डी–50 क्षेत्रफल 100.79 व.मी. सृजित कर वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित किया गया है तथा भूखण्ड संख्या डी–51 क्षेत्रफल 73.43 व.मी. एवं भू.सं. डी–49 क्षेत्रफल 285.34 व.मी. को आवासीय भूखण्डों के रूप में अनुमोदित करने हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत संशोधन से योजना के अनुमोदित क्षेत्रफल विश्लेषण में कोई परिवर्तन नहीं होता है। क्योकि उक्त वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित भूखण्डों की भूमि की गणना योजना तकनीकी विश्लेषण में आवासीय क्षेत्र में की गई है। उक्त योजना के भूखण्ड संख्या 49 का बेचान संबंधित विकासकर्ता द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को नही किया गया है इस आशय का शपथ–पत्र भी विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त भूखण्ड का पट्टा जविप्रा द्वारा जारी नही किया गया है। अतः भूखण्ड संख्या 50 को वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखते हुए भूखण्ड संख्या 49 व 51 को आवासीय भूखण्डों के रूप में सृजित किये जाने की सहमति प्रदान करते हुये विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु उपबिन्दु 01 को मान्य करते हुये एवं उपबिन्दु 04 पर सहमति प्रदान करते हुये समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तो के साथ अनुमोदित आवासीय योजना गार्डन सिटी डी ब्लॉक में सृजित भूखण्ड संख्या डी–50, डी–51, डी–49 में संशोधन के प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. संशोधित योजना हेतु नियमानुसार योजना संशोधन शुल्क लिया जावे।
2. पूर्व में अनुमोदित योजना के पेटे बकाया राशि यदि कोई हो तो उसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर पर की जावे।
3. भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–48 (331/02.03.2023)– (जोन–07)

विषयः–मास्टर विकास योजना 2025 के डीपीसीआर वाल्यूम 4 में दर्शित ग्रामीण भू–उपयोग में कृषि उपज मंडी उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के सबंध में।

समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत पत्रावली, तथ्यों एवं मास्टर विकास योजना 2025 के डीपीसीआर वाल्यूम 4 में दर्शित ग्रामीण भू–उपयोग का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि राज्य सरकार द्वारा दिनांक 14.09.2020 में शहरों में प्रभावी व

ड्राफ्ट मास्टर प्लान में प्लांटेशन बैल्ट, ईकोलोजिकल जोन व ईकोसेंसेटिव जोन, रिक्रियेशनल जोन (पार्क, प्ले ग्राउन्ड आदि) तथा उदयपुर मास्टर प्लान में दर्शाये गये जी–2 जोन को छोडकर अन्य भी भू–उपयोगों में कृषि प्रसंस्करण, कृषि विपणन व कृषि निर्यात हेतु स्थापित होने वाले उद्योग अनुज्ञेय किये गये हैं। अतः राज्य सरकार द्वारा जारी उक्त आदेश एवं ग्रामीण क्षेत्र में कृषि आधारित गतिविधि को बढावा देने को दृष्टिगत रखते हुये ग्रामीण भू–उपयोग में कृषि उपज मंडी उपयोग अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया।

नोटः–माननीय अध्यक्ष महोदय जविप्रा एवं मंत्री नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा एजेण्डा संख्या 02, 03, 07, 11, 12, 15, 17, 18, 21, 22, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 46 व 47 पर व्यक्त किये गये है। एजेण्डा संख्या 02, 3, 07, 11, 12, 15, 17, 18, 21, 22, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 46 व 47 के सबंध में जवाब माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा के अनुमोदन के पश्चात् कार्यवाही विवरण जारी किया जावेगा।

18/4/23

सदस्य सचिव

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)

जविप्रा, जयपुर।

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2023/डी–77 दिनांकः– 18/04/2023

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 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।

18/4/23

सदस्य सचिव,

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान),

जविप्रा, जयपुर।