



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- दहलावास
पटवार हल्का :- श्योपुर
भू.अभि.नि. :- सांगानेर
तहसील :- सांगानेर
जिला :- जयपुर

सम्बत :- 2063 - 2066
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 41
खाता संख्या पुराना :- 12

काश्तकार का नाम:-

श्रीमति मिश्रीदेवी पत्नि कालूराम जाति मीणा नि.होली टीबा वाली ढाणी वाटिका तह.सांगानेर

खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
600	1.3000	बारानी 3	1.3000	4.8100		
कुल खसरे - 1	1.3000		1.3000	4.81		

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।

नकल जारी करने की तिथि :- 26-Sep-2025





जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- दहलावास
पटवार हल्का :- श्योपुर
भू.अभि.नि. :- सांगानेर
तहसील :- सांगानेर
जिला :- जयपुर

सम्बत :- 2067 - 2070
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 38
खाता संख्या पुराना :- 41

काश्तकार का नाम:-

श्रीमति मिश्रीदेवी पत्नि कालूराम जाति मीणा नि.होली टीबा वाली ढाणी वाटिका तह.सांगानेर

खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
600	1.3000	बारानी 3	1.3000	4.8100	नामा. स.: 129 - नि.दि.: 27/10/2013 - न्याया. आदेश 90क द्वारा ख.न.600 रकबा 1.00 है.जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम हुआ शेष ख.न.1008/600 रकबा 0.30 है.बदस्तूर खातेदार रहा.	

कुल खसरे - 1 1.3000 1.3000 4.81

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।

नकल जारी करने की तिथि :- 26-Sep-2025





जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- दहलावास
पटवार हल्का :- श्योपुर
भू.अभि.नि. :- शिकारपुरा
तहसील :- सांगानेर
जिला :- जयपुर

सम्बत :- 2071 - 2074
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 38
खाता संख्या पुराना :- 38

काश्तकार का नाम:-

श्रीमति मिश्रीदेवी पत्नि कालूराम जाति मीणा नि.होली टीबा वाली ढाणी वाटिका तह.सांगानेर

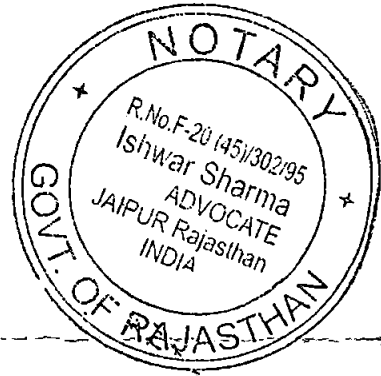
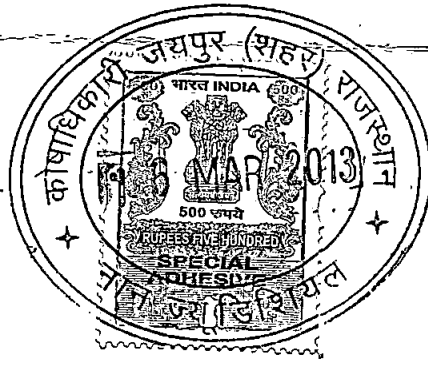
खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
1008/600	0.3000	बारानी 3	0.3000	1.1100		
कुल खसरे - 1	0.3000		0.3000	1.11		

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।

नकल जारी करने की तिथि :- 26-Sep-2025





॥ श्री ॥
इकरारनामा

यह इकरारनामा आज दिनांक 21/03/2013... ईस्वी को श्रीमती मिश्री देवी पत्नि श्री कालूराम मीणा जाति मीणा निवासी होली का टीबा, ग्राम मोहनपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान प्रान्त की है, जिसे आगे विक्रेती कहा गया है, एवं जो इस लेख्य पत्र की प्रथमपक्षकार है, तथा इसमें इनके समस्त उत्तराधिकारियों, दायभागियों, स्थानापन्नो, वारिसानो आदि को सम्मिलित समझा जावेगा। की ओर से:-

ATTESTED
NOTARY PUBLIC
JAIPUR

21 MAR 2013

mohit
Jan Swarup

मिश्री

रजि. नं. 5278 दिनांक 20 MAR 2013

मुद्रांक मूल्य 500/-

क्रेता का नाम 242 वरुण

पिता का नाम S/O जयपुर राम कृष्ण गोहिल अथवा S/O जयपुर गोहिल

निवास स्थान जयपुर

वास्ते 50

S/O जयपुर
* राम कुमार सिंह *
स्टाम्प विक्रेता ला. नं. 12/98
बी. के. आई., जयपुर

(2)

बहक



(1) श्री रामस्वरूप शर्मा पुत्र श्री जगदीश नारायण शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी—प्लॉट नम्बर 27, सुन्दर विहार कॉलोनी, दुर्गापुरा, जिला जयपुर एवं (2) श्री मोहित अग्रवाल पुत्र श्री गोविन्द अग्रवाल जाति महाजन निवासी—प्लॉट नम्बर 253-254, महावीर नगर, टोंक रोड़, जिला जयपुर, राजस्थान प्रान्त के है जिसे इस इकरारनामा में क्रेतागण द्वितीयपक्ष कहा गया है। के मध्य लेख्य किया गया है।

जो कि ग्राम दहलावास, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान प्रान्त के आराजी खसरा नम्बर 600 रकबा 1.30 हैक्टेयर कुल किता 01 कुल रकबा 1.3000 हैक्टेयर सम्पूर्ण स्थित है जिसकी 90 बी प्रकरण संख्या 15/12 दिनांक 15.03.2013 को आवासीय हेतु रूपान्तरण हो चुकी है परन्तु राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ख उपधारा 3 के अनुसार उक्त कथित भूमि पर खातेदार के निहित हित सुरक्षित है, जिसका जयपुर विकास प्राधिकरण से पुनः आवंटन क्रेता को या क्रेता द्वारा आवंटित सदस्यों/निर्देशित/बिक्रत/मुख्याराम व्यक्तियों को किया जावेगा।

इस प्रकार उपरोक्त वर्णित रूपान्तरित भूमि को हर प्रकार से विक्रय, हस्तान्तरित आदि करने के समस्त मालिकाना हक अधिकार विक्रेती को प्राप्त हैं, जिसको प्रथमपक्ष ने आज से पहले किसी के हित में रहन, बैय, विक्रय, बख्शीश आदि नहीं किया है, तथा ना ही इस भूमि के संबध में किसी अन्य से अनुबंध, करार, सौदा आदि किया हुआ है, तथा उक्त वर्णित भूमि सभी प्रकार के सरकारी अर्द्ध सरकारी जन साधारण के भारो, बंधनो, झगड़ो, टंटो आदि से पूर्णतया मुक्त व साफ है।

यह कि प्रथमपक्ष विक्रेती को अपनी स्वयं की एवं अपनी पारिवारिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये रूपयों की आवश्यकता होने के कारण उक्त वर्णित ग्राम दहलावास, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान प्रान्त के आराजी खसरा नम्बर 600 रकबा 1.30 हैक्टेयर कुल किता 01 कुल रकबा 1.3000 हैक्टेयर सम्पूर्ण में से आवासीय रूपान्तरित 10000.00 वर्गमीटर भूमि

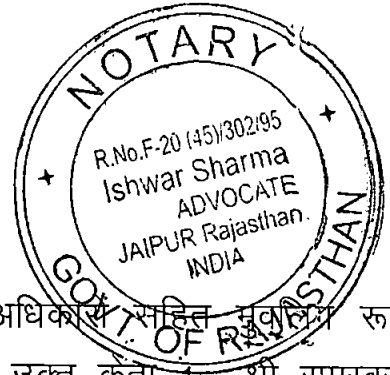
Jan Swarup
mohit

ATTESTED
NOTARY PUBLIC
JAIPUR

12 1 MAR 2013

मित्री

(3)



सम्पूर्ण को अपने समस्त मालिकाना हक व अधिकार सहित मुकदमा रुपये 10,00,000/- अक्षरे दस लाख रुपये मात्र में उक्त क्रेता 1- श्री रामस्वरूप शर्मा को हिस्सा 70 प्रतिशत एवं 2- श्री मोहित अग्रवाल को हिस्सा 30 प्रतिशत को विक्रय कर दिया है, अर्थात् बेच दिया है, जिसकी विक्रय की सम्पूर्ण राशि प्रथमपक्ष विक्रेता ने द्वितीयपक्ष क्रेतागण से जरिये नगद/चैको द्वारा प्राप्त कर ली है जिसकी प्राप्ति होना प्रथमपक्ष इस इकरारनामा में स्वीकार करता है अब उक्त विक्रय की उक्त रूपान्तरित भूमि के पेटे प्रथमपक्ष को द्वितीयपक्ष से कुछ भी धनराशि प्राप्त करना शेष नहीं रही है। तथा विक्रय की गई उक्त रूपान्तरित भूमि का कब्जा प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को मौके पर संभला दिया है।

यह कि विक्रय की गई रूपान्तरित भूमि सम्पूर्ण आज तक सरकारी, अर्द्ध सरकारी, जन साधारण के भारो, बंधनो, जमानतो आदि से पूर्णतया मुक्त व पाक है, तथा हर प्रकार के झगड़ो, टंटो आदि से शुद्ध एवं पवित्र है, इसमें प्रथमपक्ष के अलावा अन्य कोई साझी व हिस्सेदार नहीं है, यदि भविष्य में कोई साझी व हिस्सेदार उत्पन्न होकर किसी प्रकार का दावा अथवा विवाद पैदा करेगा तो उसका निपटारा प्रथमपक्ष द्वारा स्वयं के धन व श्रम से किया जावेगा। तथा विक्रय की गई भूमि सम्पूर्ण या इसका कोई अंश या भाग क्रेता के कब्जे या स्वामित्व से निकल जावे या आज पूर्व का बकाया ऋण, भार आदि क्रेता को देना पड़ जावे तो ऐसी परिस्थिति में क्रेता को अधिकार प्राप्त होगा कि आज दिन दी गई राशि मय हर्जा खर्चा हानि व्यय सहित प्रथमपक्ष की अन्य चल व अचल सम्पत्ति से जिस प्रकार चाहे वापिस वसूल कर लेवे, इसमें प्रथमपक्ष का कोई विरोध या एतराज किसी प्रकार का मान्य नहीं होगा।

यह कि विक्रय की गई भूमि को प्रथमपक्ष द्वारा आज से पूर्व किसी अन्य व्यक्ति, संस्था आदि के हक में रहन, बैय, विक्रय दान कुर्की डिकी, हस्तान्तरण, बेचान, एग्रीमेन्ट आदि नहीं की हुई है, अगर किसी प्रकार से ग्रसित होगी तो उसका निपटारा सुलटारा चुकारा आदि की समस्त जिम्मेदारी आज से पूर्व की प्रथमपक्ष की होगी।

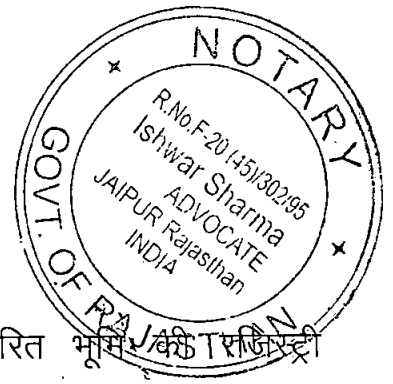
Ishwar Sharma
mohit

ATTESTED
NOTARY PUBLIC
JAIPUR

12 1 MAR 2013

मित्री

(4)



यह कि विक्रय की गई उक्त वर्णित रूपान्तरित भूमि की रजिस्ट्री / जेडीए पट्टा जब भी द्वितीयपक्ष चाहेगा तब प्रथमपक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष या द्वितीयपक्ष द्वारा बताये अन्य व्यक्ति, कम्पनी, संस्था के नाम से रजिस्ट्री करवाने या जेडीए से पट्टा देने के लिए पूर्ण रूप से बाध्य व पाबंध रहेगा। इसमें प्रथमपक्ष या प्रथमपक्ष के किसी भी उत्तराधिकारी, वारिसान आदि द्वारा कोई आना-कानी नहीं की जावेगी। अगर प्रथमपक्ष द्वारा उक्त बेचान भूमि की रजिस्ट्री करवाने में किसी प्रकार की कोई आना कानी की जाती है तो उक्त बेचान भूमि की रजिस्ट्री जरिये कानूनी न्यायालय के द्वितीयपक्ष अपने हक में करवाने का अधिकारी होगा। जिसमें प्रथमपक्ष व प्रथमपक्ष के किसी भी उत्तराधिकारी, वारिसान आदि की ओर की कोई आपत्ति मान्य नहीं होगी। तथा विक्रय पत्र का समस्त खर्चा द्वितीय पक्ष अपने पास से स्वयं वहन करेगा।

अतएव यह इकरानामा प्रथमपक्ष विक्रेती ने अपनी राजी खुशी होश हवास में बिना किसी अन्य के दबाव या आग्रह के एक मुद्रांक कीमति 500/- रूपया व तीन पेपर पर बहक क्रेतागण के हक में लेख्य कर दिया सो सही है तथा इसको पढकर सुनकर समझकर सही स्वीकार कर अपने हस्ताक्षर/निशानी निम्न गवाहान के समक्ष कर दिये सो प्रमाण रहे तथा आवश्यकता के समय काम आवे। इति लेख्य दिनांक :

mohit
lem Swarab

हस्ताक्षर द्वितीयपक्ष क्रेतागण

मि श्री

हस्ताक्षर प्रथमपक्ष विक्रेती

गवाह :- 1 *Ashok*

नया श्वेता, विद्यालय नगर
जयपुर

गवाह :- 2 *Lalit*

कृष्ण/ विहार, मनसरोवर
जयपुर - 20





46
(37)
24/02/14

श्रीमान् उपायुक्त जोन-9
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

विषय—Policy of Residential, Group Housing and other schemes in Private Sectors-2010 (Up to 10 Hectares) उक्त पॉलिसी के अन्तर्गत हमारी निजी खातेदारी भूमि ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 600 कुल किता 1 रकबा 10000.00 वर्गमीटर में से सड़क से प्रभावित भूमि 1302.38 वर्ग मीटर भूमि समर्पण करने के पश्चात शेष 8697.62 व.मी. भूमि का ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा नामित व्यक्ति के नाम जारी करने हेतु आवेदन पत्र बाबत।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि विषयान्तर्गत पोलिसी जो कि दिनांक 28.6.10 को जारी की गई है। मैं उक्त पोलिसी के अन्तर्गत मेरी भूमि का एकल पट्टा जारी करवाना चाहता हूँ। मैं उक्त पोलिसी के नियमों का पालन करूंगा। पोलिसी के बिन्दु संख्या 2.2 के अन्तर्गत एकल पट्टा नई पोलिसी 2010 के अन्तर्गत जारी किया जावें। साथ ही उक्त पोलिसी के बिन्दु संख्या 12(1) के अन्तर्गत एकल पट्टा मेरी इच्छा अनुसार मेरे द्वारा नामांकित निम्नांकित कम्पनी/व्यक्ति के नाम जारी कर दिया जायें।

नामांकित कम्पनी/व्यक्ति एवं नामित करने वाले का विवरण :-

नामित कम्पनी/व्यक्ति का विवरण	भूमि का विवरण मय क्षेत्रफल
श्री रामस्वरूप शर्मा पुत्र श्री जगदीश शर्मा निवासी 27, सुन्दर विहार, दुर्गापुरा जयपुर हि0 7/10, एवं मोहित सिधल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता निवासी 1347, जयपथ बरकत नगर, टोंक फाटक जयपुर हि0 3/10	उक्त पॉलिसी के अन्तर्गत हमारी निजी खातेदारी भूमि ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 600 कुल किता 1 रकबा 10000.00 वर्गमीटर में से सड़क से प्रभावित भूमि 1302.38 वर्ग मीटर भूमि समर्पण करने के पश्चात शेष 8697.62 व.मी. भूमि का ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा नामित व्यक्ति के नाम जारी

नामित व्यक्ति के हस्ताक्षर प्रमाणित

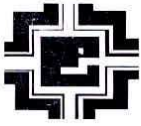
नामित करने वाले प्रार्थी का विवरण

श्री रामस्वरूप शर्मा पुत्र श्री जगदीश शर्मा निवासी 27, सुन्दर विहार, दुर्गापुरा जयपुर हि0 7/10, एवं मोहित सिधल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता निवासी 1347, जयपथ बरकत नगर, टोंक फाटक जयपुर हि0 3/10

मिश्री देवी पत्नी श्री कालूराम मीणा
होली टीबा वाली ढाणी, वाटिका तह0 सांगानेर

नामित के हस्ताक्षर प्रमाणित

मिश्री देवी पत्नी श्री कालूराम मीणा
होली टीबा वाली ढाणी, वाटिका तह0 सांगानेर



जयपुर विकास प्राधिकरण

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि



यह विलेख आज वर्ष 2-3-14 के माह 22807 के दिनांक *जयपुर विकास प्राधिकरण/ (जिन्हें इसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष एवं श्री रामस्वरूप शर्मा, पुत्र श्री जगदीश शर्मा निवासी 27, सुन्दर विहार, दुर्गापुरा जयपुर हि 7/10, एवं मोहित सिंघल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता निवासी 1347, जयपथ बरकत नगर, टोक फाटक जयपुर हि 3/10 (जिनको इसके बाद लीजधारक संबोधित किया गया है) द्वितीय पक्ष तथा इस इबारत में जहाँ कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबंधक, प्रतिनिधि और मुत्तकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निष्पादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम तथा विकास शुल्क की रकम जो लीजधारक (पट्टाधारक) के द्वारा अदा कर दी गई है और जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है, और इसमें उल्लेखित शर्तों और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इनके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह जमा भूखण्ड (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो निजी खातेदारी की योजना "ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा" राजस्व ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के खसरा संख्या 600 क्षेत्रफल 8697.62 वर्गमीटर में स्थित है और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में लाल रंग में दिखाया गया है, और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्तों और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थात् :-

1. लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय-समय पर इस हेतु नियत कर दें, प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भूखण्ड के संबंध में उक्त नियमों के नियम 20 के उप-नियम (1) के अन्तर्गत निर्धारित किये गये नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) के तौर पर रुपये 11,48,086/- अंके ग्यारह लाख अड़तालिस हजार छियासी रुपये मात्र (एक मुश्त लीज राशि जमा है) पेशगी अदा करेगा, परन्तु लीजधारक, यदि चाहे तो, एक बारीय नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) की राशि जमा करा सकेगा, जो उस वर्ष, जिसमें राशि जमा करायी जाती है, को सम्मिलित करते हुए, पूर्ण वार्षिक नगरीय निर्धारण की राशि के आठ गुणा के बराबर होगी और इस प्रकार जमा कराई गयी नगरीय निर्धारण की राशि के फलस्वरूप लीजधारक उक्त भूखण्ड पर नगरीय निर्धारण की राशि के संदाय के दायित्व से छूट प्राप्त करने का अधिकारी होगा।
2. एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होगा और ऐसी वृद्धि प्रत्येक अवसर पर ऐसे पुनरीक्षण या यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।
3. पट्टे की अवधि :- पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होगा।
4. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल आवासीय प्रयोजन के लिए नगर निकाय द्वारा उक्त नियमों के अन्तर्गत अनुमति दी गयी है, के लिए किया जाएगा और इसी प्रयोजन के उपयोग हेतु इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण किया जायेगा।
5. इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष, या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर जो नियम-26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावे, लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण कराया जायेगा।
6. लीजधारक उक्त भूखण्ड को आगे और अन्तरित या उप-पट्टे पर दे सकेगा। उक्त नियमों में अन्तर्विष्ट निबंधन और शर्तें और अन्य उपबंध, यथावश्यक परिवर्तन सहित, अन्तरिती या उप-पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानो प्रश्नगत उक्त भूखण्ड नगर निकाय द्वारा दिया गया है या अन्तरित किया गया है। लीजधारक द्वारा उप-पट्टे की कालावधि स्वयं द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नहीं होगी। उप-पट्टे उक्त नियमों में विहित समस्त अन्य निबंधनों और शर्तों या किन्हीं पृथक् आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलों में जारी किये जायें, शासित होंगे।
7. उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम में अन्तरण के लिए नगर निकाय को आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीस निक्षिप्त की जायेगी : परन्तु लीजधारक की मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी।
8. उक्त नियमों के अधीन किसी व्यक्ति के प्रति परादेय प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज, आन्तरिक/बाह्य विकास प्रभारों का कोई बकाया राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन भू-राजस्व की बकाया के रूप में लीजधारक से वसूलीय होगा।
9. यदि आबंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आबंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आबंटन या पट्टा विलेख के निबंधनों और शर्तों का अतिक्रमण किया गया है तो नगर निकाय उक्त भूखण्ड पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहत करेगा जो सभी प्रभारों से रहित नगर निकाय में निहित समझे जायेंगे, और नगर निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।
10. इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी अथवा नेशनल बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास भवन निर्माण के ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-२,
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

15

मामला सं. : 15/12

श्री श्री देवी पत्नी श्री कालूराम मीणा जाति मीणा निवासी होती का टोका गली दापो, वाटिका तहसील सांगानेर।

आवेदक

विषय:- राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने।

आदेश

दिनांक 15/3/13

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार है :-

- (1) उपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन निम्नलिखित भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन किया है :-

तहसील और जिले का नाम	राजस्व प्राग का नाम	खसरा संख्या	
तहसील सांगानेर, जिला-जयपुर	दहलावास	600	10,000 व.मी.
		12000 व.मी. में से	
		कुल किता 1	रकबा 10,000 व.मी.

- (2) आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रती, राजस्व खसरा अनुसूची, सागड़ रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति वंश पत्र और शपथ पत्र, की मेष, अभिलेख योजना, सर्वेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।
- (3) यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैं सम्बन्धित तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट का परीक्षण कर लिया है। यह स्पष्ट है कि आवेदित भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग, शरीर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के और राजस्थान अभिवृत्ति अधिनियम की धारा 63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिवृत्ति अधिकार निर्वाचित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है।

प्रमाणित

15/3/13

(16)

(4) अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि खसरा संख्या 500 क्षेत्रफल 13000 वर्ग मी. में से 10,000 वर्ग मीटर की ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर में स्थित भूमि पर आवेदक के अभिष्टित अधिकारों को उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वापित किया जायेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आबंटन के लिए, स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा।

(5) आवेदक द्वारा उस भूमि को, जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम, नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रभारों के निक्षेप और सुसंगत विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारों द्वारा सम्यक् आबंटन किये जाने के पश्चात् ही गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा।

(6) इन नियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक 15/3/13 को पारित किया गया।

प्राधिकृत अधिकारी

309/D-2045

दिनांक 21/3/13

प्रति सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही के लिए निम्नलिखित को अग्रप्रेषित की गयी :-

1. सचिव/मुख्य नगरपालिका अधिकारी, स्थानीय प्राधिकरण, JDA, Durgam
2. तहसीलदार, सांगानेर, तहसील को पूर्वोक्त भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के नाम नामान्तरण करने और इस आदेश के 7 दिन भीतर स्थानीय प्राधिकारी और अधोहस्ताक्षरी को उसकी प्रति भेजने के लिए।
3. मिश्री देवी पत्नी श्री कालूराम मीणा जाति मीणा निवासी होली का टीला लाली मीणा, वोटिका तहसील सांगानेर।

प्राधिकृत अधिकारी

प्रमाणित सही

21/3/13



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- दहलावास
पटवार हल्का :- श्योपुर
भू.अभि.नि. :- शिकारपुरा
तहसील :- सांगानेर
जिला :- जयपुर

सम्बत :- 2071 - 2074
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 41
खाता संख्या पुराना :- 38

काश्तकार का नाम:-

जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (J.D.A)

खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
156	1.7400	गै.मु.नदी	1.7400	0.0000		
157	5.5600	गै.मु.नदी	5.5600	0.0000		
158	0.0300	गै.मु.नदी	0.0300	0.0000		
159	0.0300	गै.मु.नदी	0.0300	0.0000		
256	0.1300	बारानी 1	0.1300	1.0140		
276	0.1000	गै.मु.रास्ता	0.1000	0.0000		
324	0.0200	गै.मु.रास्ता	0.0200	0.0000		
341	0.0100	गै.मु.चाह	0.0100	0.0000		
342	2.1100	गै.मु.	2.1100	0.0000		
343	2.1700	बारानी 3	2.1700	8.0290		
344	0.0100	गै.मु.चाह	0.0100	0.0000		
345	1.7800	गै.मु.	1.7800	0.0000		
346	0.0100	गै.मु.चाह	0.0100	0.0000		
347	0.4900	गै.मु.	0.4900	0.0000		
348	0.1400	गै.मु.	0.1400	0.0000		
349	0.1100	गै.मु.	0.1100	0.0000		
350	0.0600	गै.मु.	0.0600	0.0000		
351	1.6400	गै.मु.	1.6400	0.0000		
352	1.0600	गै.मु.	1.0600	0.0000		
353	0.2800	गै.मु.	0.2800	0.0000		
354	14.0900	गै.मु.नदी	14.0900	0.0000		
355	0.2000	बारानी 3	0.2000	0.7400		
359	0.2400	बारानी 3	0.2400	0.8880		
360	0.2200	बारानी 3	0.2200	0.8140		
367	0.0900	जाव 2	0.0600	0.8700	366	
		चाही 2	0.0300	0.8700		
397	0.0400	गै.मु.रास्ता	0.0400	0.0000		
414	5.9200	गै.मु.नदी	5.9200	0.0000		
417	0.3100	बारानी 3	0.3100	1.1470		
420	0.0500	गै.मु.रास्ता	0.0500	0.0000		
430	0.3000	गै.मु.रास्ता	0.3000	0.0000		
459	8.9500	गै.मु.नदी	8.9500	0.0000		
510	2.0100	गै.मु.नदी	2.0100	0.0000		
524/958	0.0800	जाव 3	0.0800	0.8160	518	



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- दहलावास
पटवार हल्का :- श्योपुर
भू.अभि.नि. :- शिकारपुरा
तहसील :- सांगानेर
जिला :- जयपुर

सम्बत :- 2071 - 2074
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 41
खाता संख्या पुराना :- 38

525/959	0.0400	जाव 3	0.0400	0.4080	518
526/960	0.0500	चाही 3	0.0500	1.0250	518
541/961	0.0500	जाव 3	0.0500	0.5100	518
542/962	0.0600	जाव 3	0.0600	0.6120	518
552	0.1500	चाही 3	0.1500	3.0750	नदी से
555	0.0300	बारानी 2	0.0300	0.1800	
556	0.0800	बारानी 2	0.0800	0.4800	
562	0.1300	बारानी 2	0.1300	0.7800	
563	21.9000	गै.मु.चारागाह	21.9000	0.0000	
564	0.5600	बारानी 2	0.5600	3.3600	
568	0.0600	चाही 3	0.0600	1.2300	नदी से
569	0.2700	चाही 3	0.2700	5.5350	नदी से
570	0.0600	चाही 3	0.0600	1.2300	नदी से
571	0.0400	चाही 3	0.0400	0.8200	नदी से
579	0.1200	गै.मु.रास्ता	0.1200	0.0000	
580	0.0200	चाही 3	0.0200	0.4100	नदी से
581	0.1000	चाही 3	0.0200	0.4100	517
		जाव 3	0.0800	0.8160	
582	0.0300	गै.मु.रास्ता	0.0300	0.0000	
583	0.0100	गै.मु.रास्ता	0.0100	0.0000	
584	0.0200	गै.मु.रास्ता	0.0200	0.0000	
585	0.0500	चाही 3	0.0500	1.0250	नदी से
586	0.1000	चाही 3	0.1000	2.0500	नदी से
591	0.1500	चाही 3	0.1500	3.0750	
592	0.0400	चाही 3	0.0400	0.8200	
593	0.5000	बारानी 3	0.5000	1.8500	
594	7.9500	गै.मु.चारागाह	7.9500	0.0000	
598	1.2300	गै.मु.	1.2300	0.0000	
599	0.8900	बारानी 3	0.8900	3.2930	
600	1.0000	बारानी 3	1.0000	3.7000	
609	0.1800	जाव 2	0.1500	2.1750	
		चाही 2	0.0300	0.8700	
610	0.0900	चाही 2	0.0200	0.5800	
		जाव 2	0.0700	1.0150	
611	0.1800	जाव 2	0.1400	2.0300	
		चाही 2	0.0400	1.1600	
612	8.0200	गै.मु.नदी	8.0200	0.0000	
614	0.1000	बारानी 1	0.1000	0.7800	



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (बी)
(देखिये नियम 153 ए)

ग्राम का नाम :- दहलावास
पटवार हल्का :- श्योपुर
भू.अभि.नि. :- शिकारपुरा
तहसील :- सांगानेर
जिला :- जयपुर

सम्बत :- 2071 - 2074
भूमि धारक का नाम :- राज.सरकार
क्षेत्रफल की ईकाई :- हैक्टेयर
खाता संख्या नया :- 41
खाता संख्या पुराना :- 38

615	0.1600	चाही 2	0.1600	4.6400	638
64	0.1500	गै.मु.मन्दिर	0.1500	0.0000	
640	0.0500	गै.मु.	0.0500	0.0000	
641	0.0400	गै.मु.	0.0400	0.0000	
642	0.0200	गै.मु.	0.0200	0.0000	
65	0.0100	गै.मु.चाह	0.0100	0.0000	
660	0.5600	चाही 3	0.5600	11.4800	नदी से
661	0.6000	गै.मु.	0.6000	0.0000	
666	0.4100	गै.मु.	0.4100	0.0000	
667	0.2500	बारानी 3	0.2500	0.9250	
668	1.5700	गै.मु.नदी	1.5700	0.0000	
669	4.7300	गै.मु.नदी	4.7300	0.0000	
677	0.0500	गै.मु.रास्ता	0.0500	0.0000	
678	0.0900	चाही 2	0.0200	0.5800	707
		जाव 2	0.0700	1.0150	
710	0.0100	जाव 2	0.0100	0.1450	707
711	0.0400	गै.मु.रास्ता	0.0400	0.0000	
726	0.3900	गै.मु.आबादी	0.3900	0.0000	
763	0.0500	गै.मु.आबादी	0.0500	0.0000	
775	0.1200	गै.मु.आबादी	0.1200	0.0000	
776	0.0200	गै.मु.आबादी	0.0200	0.0000	
819	0.0600	गै.मु.टीबा	0.0600	0.0000	
821	0.2200	गै.मु.टीबा	0.2200	0.0000	
851	0.0200	जाव 1	0.0200	0.3600	759
852	0.0400	गै.मु.टीबा	0.0400	0.0000	
893	0.7300	गै.मु.रास्ता	0.7300	0.0000	

कुल खसरे - 92 104.6300 104.6300 79.64

यह प्रपत्र केवल प्रार्थी की जानकारी के लिए है।

इसका उपयोग किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में नहीं किया जा सकता है।

नकल जारी करने की तिथि :- 26-Sep-2025



मोहनदासजी का जन्म २८ फरवरी १८६९ ई.
में अहमदाबाद में हुआ था।
पश्चात् उन्होंने लॉस में स्नातक किया।
क. १९०५ ई. में लॉस में स्नातक किया।
(पृष्ठ - १)



 (जोन-१) (जोन-१)

83

—

Dt-25/11/19



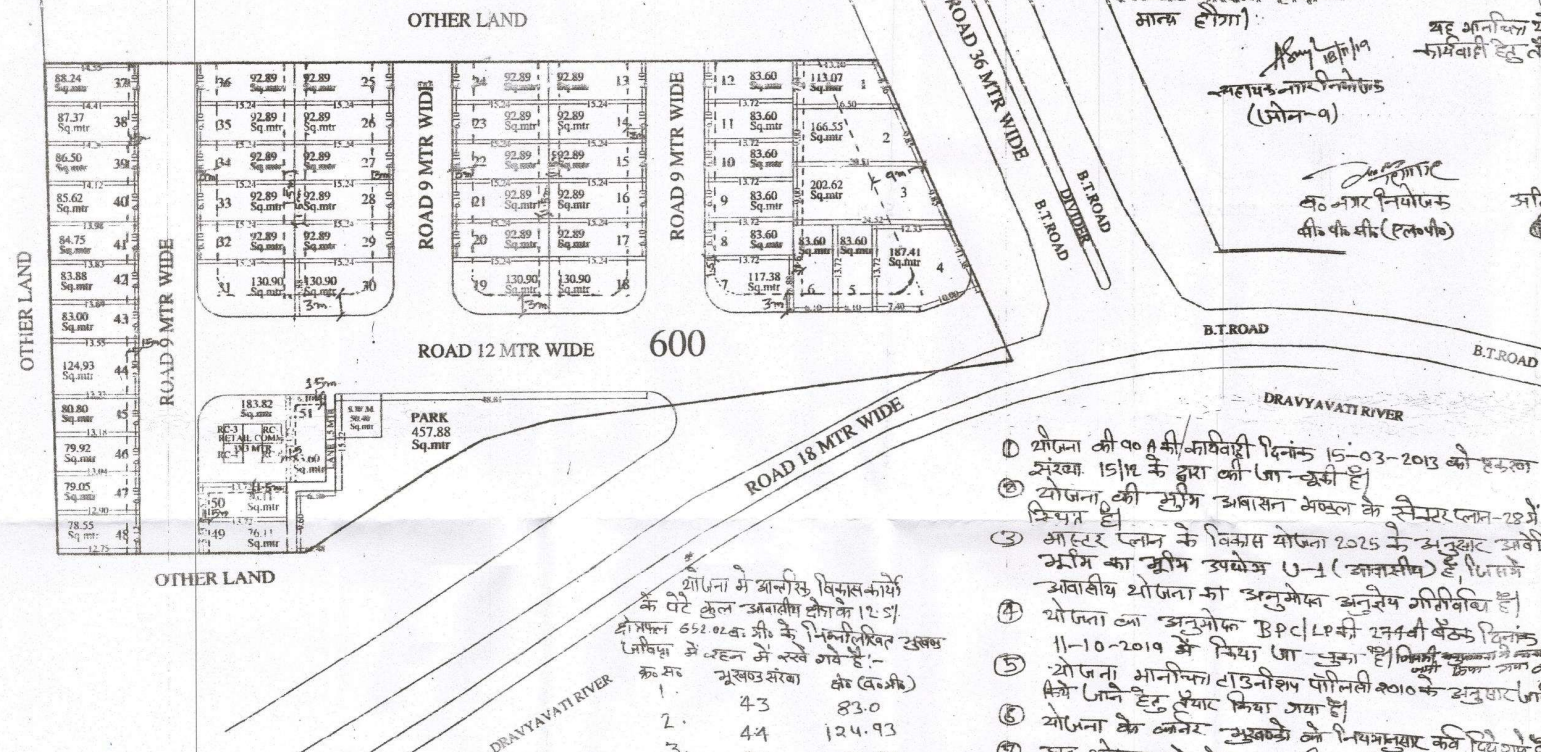
SCALE:-1=500

यह भवन विद्या योजना अनुमोदन की
कार्यवाही हेतु तैयार किया गया है।

उपायुक्त
(जिन १)

व० अग्र निर्योजक
सी० पी० सी० (एल० पी०)

अति. मुख्य नगर निवाजन
जी. पी. सी. (हल पी)

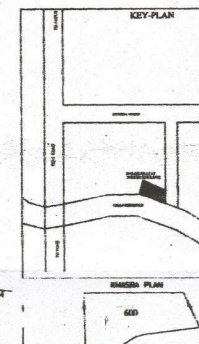


श्रीमान श्री अनीसु विकास कार्यो
के पेटे कुल अवधीय लोग के 125।
दो मफला 652.02 वः श्री के निम्नीलिखित सुख
अविधु में लहन में रखे गये है:-

क्र.सं.	मूल्य	कुल मूल्य
1.	43	83.0
2.	44	124.93
3.	45	80.80
4.	46	79.92
5.	47	79.05
6.	48	78.55
7.	49	76.11
	50	76.11

678.47 m²
 स्थायी नगर नियोजन
 (जोन-9)

- ① योजना की 90% की भाषावही दिनांक 15-03-2013 को हस्ताक्षर 15/12 के द्वारा की जा चुकी है।
- ② योजना की शीघ्र अवासान मण्डल के सेक्टर लाल-28 में स्थित है।
- ③ आर्य समाज के विकास योजना 2025 के अनुसार अवासान भूमि का शीघ्र उपयोग U-1 (आवासीय) है, जिसके अवासीय योजना का अनुमोदन अनुसूच गरीबों के लिए है।
- ④ योजना का अनुमोदन BPC/LP की 274वीं बैठक दिनांक 11-10-2019 में किया जा चुका है। निर्माण अनुमति के अभाव में योजना को शुरू किया गया है।
- ⑤ योजना के अन्तर्गत अवासान के नियंत्रण के लिए निर्माण अनुमति के अभाव में योजना को सेक्टर 28 की 36वीं लेट में प्लट आगे उपलब्ध है।
- ⑥ योजना में वर्क फीसिलिटी में से 50% की अधिकतम कन्यरा प्रचलित है।

[illegible]

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 274 वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 को प्रातः 12.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया।

1. श्रीमति अर्चना सिंह, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री आर. के. विजयवर्गीय, निदेशक (नगर आयोजना), जयपुर।
3. श्री राजीव जैन, अतिरिक्त आयुक्त, (प्रशासन) जयपुर।
4. श्री अवधेश सिंह अतिरिक्त आयुक्त, (पीआरएन) जयपुर।
5. श्रीमति रिकू बंसल, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे :

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. श्रीमति कुंतल विश्वा | उपायुक्त जोन-1, एवं 14, जयपुर। |
| 2. श्री लोकेश कुमार गौतम | उपायुक्त जोन-2 एवं 13, जयपुर। |
| 3. श्री राकेश कुमार गुप्ता | उपायुक्त जोन-6, जयपुर। |
| 4. श्री रामरतन शर्मा | उपायुक्त जोन-7 एवं पीआरएन (दक्षिण-प्रथम) जयपुर। |
| 5. श्री अशोक कुमार योगी | उपायुक्त जोन-8 एवं 11 जयपुर। |
| 6. श्री अबुसफीयान चौहान | उपायुक्त जोन-4 एवं 9 जयपुर। |
| 7. श्री मनीष फौजदार | उपायुक्त जोन-12, जयपुर। |
| 8. श्री गोपाल लाल सैनी | वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जयपुर। |
| 9. श्री मुरलीधर चेजारा | उप नगर नियोजक, जोन-13, जयपुर। |
| 10. श्री पोद्दार प्रकाश शर्दूल | उप नगर नियोजक, बीपीसी, (एलपी) जयपुर। |
| 11. श्री सीताराम मीणा | उप निदेशक जनसंपर्क, जयपुर। |
| 12. श्री किशन खांडा | सहायक नगर नियोजक जोन-7, जयपुर। |
| 13. अरबन प्लानर/वास्तुविद | जोन-6,11,12, बीपीसी (एलपी), जयपुर। |

एजेण्डा संख्या:-1 (274/11.10.2019)

विषय:-बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 273 दिनांक 19.09.2019 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि हेतु एवं गत बैठकों में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट बाबत चर्चा।

कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:-2-जोन-4 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर भूमि के ग्रुप हाउसिंग एकल भूखण्ड के उपविभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-3 क्षेत्रफल 36399.38 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय योजना "The royal avenue" के मानचित्र अनुमोदन किये जाने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

1. ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में से उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच-3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर भूमि पर प्रस्तावित योजना "The royal avenue" के मानचित्र अनुमोदन करने हेतु मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री सुरेश गुप्ता द्वारा आवेदन किया गया (पृ. सं. 286-287/सी)।
2. जयपुर द्वारा ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर भूमि

- का ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा दिनांक 14.08.07 को मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये श्री सुशील कुमार आलुवालिया के पक्ष में जारी किया गया है (पृ. सं. 72/सी)।
3. उपरोक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के उपविभाजन के संबंध में प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की बैठक दिनांक 12.07.19 में रखा गया। बीपीसी (एलपी) के एजेण्डा सं. 3 (269/12.07.19) में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त नियमानुसार उपविभाजन शुल्क व अन्य देय शुल्क लेते हुए भूखण्ड का उपविभाजन करने तथा भूमि का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया है (नोटशीट के पैरा 422-423/एन के अनुसार)
 4. संयुक्त शासन सचिव-तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र क्रमांक प. 1(76)नवि/जयपुर/2019 जयपुर दिनांक 09.09.2019 (पृ. सं. 275/सी) द्वारा उक्त भूखण्ड का उपविभाजन करने के संबंध में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् इस कार्यालय के पत्र क्रमांक डी-1945 दिनांक 18.09.19 द्वारा ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर के उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच-3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर का उपविभाजन पत्र (पृ. सं. 283/सी) मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री सुरेश गुप्ता के पक्ष में जारी किया गया।
 5. मैसर्स रेडियन्ट होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री सुरेश गुप्ता द्वारा उपरोक्त उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच-3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर के जविप्रा द्वारा जारी उपविभाजन पत्र मय जारी साईटप्लान जविप्रा में समर्पित करते हुए इस भूखण्ड की भूमि पर आवासीय भूखण्डों की योजना "The royal avenue" प्रस्तावित कर योजना मानचित्र के अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है (पृ. सं. 286-293/सी)।
 6. प्रस्तावित योजना मानचित्र में योजना की सीमा व क्षेत्रफल जविप्रा द्वारा जारी उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच-3 के अनुसार रखते हुए भूखण्डों की प्लानिंग की गई है, जो पृ. सं. 287/सी अनुसार संलग्न है।
 7. प्रस्तावित भूमि का भू-उपयोग मास्टर प्लान 2011 (पृ. सं. 247/सी) के अनुसार नर्सरी औचार्ड दर्शाया गया है, जिसका राज्य स्तरीय कमेटी द्वारा 2 मार्च, 2007 को भू-उपयोग नर्सरी औचार्ड से आवासीय कर दिया गया (पृ. सं. 49/सी अनुसार) एवं मास्टर प्लान 2025 के अनुसार यू-1 क्षेत्र में आवासीय एवं आंशिक भाग का भू-उपयोग Other Recreational दर्शाया गया है, लेकिन प्रस्तावित सम्पूर्ण भूमि का वर्ष 2007 में आवासीय उपयोग हेतु पट्टा जारी है (पृ. सं. 248/सी)
 8. प्रस्तावित भूमि प्लानिंग जोन-2/जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2 (पृ. सं. 249/सी) के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि में से 30.00 मीटर व 18.00 मीटर सड़क प्रस्तावित है। उक्त सड़कों की स्थिति/अलाईमेन्ट पूर्व में जारी एकल पट्टे व उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच-3 के अनुसार ही प्रस्तावित किये गये हैं, जिसमें से 18.00 मीटर की चौड़ी सड़क मौके पर निर्मित है।
 9. मौका रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना की भूमि की सीमा का मौके पर डिमार्केशन है एवं भूमि रिक्त है। प्रस्तावित क्षेत्र को पंधुच मार्ग जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना रामेश्वरम् कॉलोनी में अनुमोदित 18 मीटर चौड़ी सेक्टर सड़क से प्राप्त होता है।
 10. प्रस्तावित योजना मानचित्र (287/सी) के क्षेत्रफल की जांच अनुसार क्षेत्रफल का विवरण निम्नानुसार है :-

क्र. सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (व0 मी0)	प्रतिशत
1	आवासीय	19397.53	53.29
2	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1939.44	05.33
3	रिटेल दुकाने	499.85	01.37
	कुल (1+2+3)	21836.82	59.99
4	पार्क	1820.20	05.00



5	सुविधा क्षेत्र	3640.32	10.00
6	रोड	9102.04	25.01
कुल (4+5+6)		14562.56	40.01
योजना क्षेत्रफल		36399.38	100.00

- जविप्रा द्वारा वर्ष 2007 में जारी ग्रुप हाउसिंग के एकल पट्टा/साईटप्लान अनुसार छोड़े गये सुविधा क्षेत्र एवं सडकों हेतु छोड़े गये क्षेत्रफल को पूर्व अनुसार ही रखा गया है।
- प्रस्तावित योजना एवं भूखण्डों के सभी पैरामीटर्स टाउनशीप पॉलिसी-2010, एकीकृत भवन विनियम-2017 व मास्टर प्लान-2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण ग्राम सांगानेर, तह0 सांगानेर के खसरा नम्बर 3531, 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570 एवं ग्राम खोखावास, तह. सांगानेर के खसरा सं. 123 कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में से उपविभाजित भूखण्ड सं. जीएच-3, क्षेत्रफल 36399.38 वर्गमीटर भूमि पर प्रस्तावित योजना "The royal avenue" के मानचित्र अनुमोदन करने की अनुशंसा करते हुए उक्त एजेण्डा विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भूमि का वर्ष 2007 में आवासीय पट्टा जारी किया गया जिसे कमिटमेंट मानते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ ले-आउट प्लान अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

- राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.0 (टेबल 4-ए) एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित किया जावे।
- नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा करवाये जावे।

एजेण्डा संख्या:-3-जोन- 4(274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/5 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल पट्टे के अनुमोदन के सबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

- ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/5 क्षेत्रफल 0.10 है0 भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्री आलोक कोटावाला पुत्र श्री हरिदास कोटावाला द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)।
- नोटशीट के पैरा 13/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/5 भूमि की 90वीं हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 9/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 21/सी अनुसार की जा चुकी है।
- ग्राम-दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है0 भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है0 भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/5 का 0.10 है. को आलोक कोटावाला पुत्र हरिदास कोटावाला के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
- प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना-2011 अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना-2025 अनुसार भू-उपयोग यू-1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 15/सी)। प्रस्तावित



भूमि की स्थिति एवं भू-उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 14/सी अनुसार की जा चुकी है।

5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान-11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान-03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सड़क प्रस्तावित है (पृ. सं. 13 व 14/सी), जिसके अनुसार सड़क की भूमि छोड़ते हुए साईटप्लान प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 11/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 12/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 7/एन पर क0 अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/5 ग्राम दुर्गापुरा, तह0 सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमाकेशन पत्थरगद्दी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 11/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंधुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।
7. **क्षेत्रफल विश्लेषण:**—पृष्ठ संख्या 21/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क0 अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:—

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौड़ी सड़क में निहित क्षेत्रफल	375.18
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1-2)	624.82

8. जोन का प्रस्ताव

- I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।
- II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।
- III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सड़क से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।
- IV. आवेदित भूमि के सामने सड़क क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।
- V. प्रकरण में आवारीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी-2010 एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के अंतर्गत की गई है।
- VI. आवासीय एकल पट्टा में वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होंगे।
- VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद-विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 5/सी पर संलग्न है।
- VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमाकेशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके हैं, जिनकी प्रति पृ. सं. 17/सी रो 20/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:—

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श एजेण्डा नोट में उल्लेखित शर्तों की पालना करते हुये आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्या:-4-जोन-6 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम झोटवाडा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 357 एवं 358 क्षेत्रफल 3300.00 वर्ग गज का नियमन कर पट्टा जारी करने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

1. श्री अनिल शेखावत पुत्र श्री गुलाब सिंह शेखावत एवं श्रीमती मनोरमा शेखावत पत्नी श्री अनिल शेखावत निवासी बी-53, यश पथ, तिलक नगर, जयपुर द्वारा ग्राम झोटवाडा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 357 एवं 358 क्षेत्रफल 3300.00 व.ग. का नियमन कर पट्टा जारी करने के सम्बन्ध में आवेदन किया है।
2. उक्त कम में तहसीलदार द्वारा स्वामित्व की जांच की गई। जांच अनुसार खसरा नम्बर 357 रकबा 1 बीघा 01 बिस्वा एवं 358 रकबा 03 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 1 बीघा 04 बिस्वा को ग्राम झोटवाडा को खातेदार विजय सिंह द्वारा दिनांक 27/01/1977 को आवेदकगण श्री अनिल शेखावत पुत्र श्री गुलाब सिंह शेखावत एवं श्रीमती मनोरमा शेखावत पत्नी श्री अनिल शेखावत को विक्रय किया गया था। खातेदार विजय सिंह द्वारा दिनांक 27.01.1977 को इकरारनामा/विक्रय पत्र का निष्पादन आवेदकगण को नहीं किया गया। (पृ.स. 13-20/सी पर सलग्न है।)
3. चूंकि विजय सिंह की मृत्यु दिनांक 08.09.1990 को होने के उपरान्त विजय सिंह की पत्नी श्रीमति सुमन वर्मा उर्फ सुमित्रा वर्मा बेवा स्व. श्री विजय सिंह द्वारा दिनांक 20.03.1991 को दो अलग-अलग इकरारनामों के द्वारा आवेदकगण के पक्ष में विक्रय किया गया, जिसमें इकरारनामा पृ.स. 13-20/सी पर सलग्न है। इकरारनामा में सुमन वर्मा द्वारा उल्लेख किया गया है कि मेरे पति विजय सिंह द्वारा दिनांक 27.01.1977 को आवेदकगण को विक्रय किया है, परन्तु रजिस्ट्री/इकरारनामा निष्पादन नहीं किया तथा यह भी स्वीकार किया कि मेरे पति एवं आवेदकगण के घनिष्ठ सम्बन्ध रहे, इसलिये विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं हो पाया।
4. तहसीलदार जयपुर द्वारा दिनांक 07.10.1991 को राजस्व ग्राम झोटवाडा के खसरा नम्बर 357, 358, 595/2 कुल रकबा 16 बीघा 03 बिस्वा पर खातेदार विजय सिंह पुत्र श्री रामनारायण व शिल्पाचार्य गृ.नि.स.स. द्वारा अनाधिकृत तामीरात कर कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजन करने के आधार पर भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-ए की उपधारा-1 का उल्लंघन मानते हुए उपधारा-5 के अधीन कार्यवाही करते हुए उक्त भूमि को राज्यहित में निहित मानकर सिवायचक दर्ज करने का आदेश जारी किया गया। पृ.स. 6-8/सी पर सलग्न है। वर्तमान में उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। (प्रति पृ.स. 35/सी पर सलग्न है।)
5. विजय सिंह की पत्नी श्रीमति सुमन वर्मा उर्फ सुमित्रा वर्मा द्वारा इकरारनामा दिनांक 20.03.1991 के अनुसार दिनांक 20.11.1993 को दो अलग-अलग पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा भूमि का बेचान श्री अनिल शेखावत पुत्र श्री गुलाब सिंह शेखावत एवं श्रीमती मनोरमा शेखावत पत्नी श्री अनिल शेखावत को अविभाजित रूप से किया गया। (पृ.स. 23-32/सी पर एवं पृ.स. 43-54/सी पर स्पष्ट विक्रय पत्र की प्रति सलग्न है।)
6. जविप्रा द्वारा बीपीसी-11 (सीपीसी) की मीटिंग संख्या 14/94 दिनांक 16 जून 1994 को शिल्पाचार्य गृ.नि.स.स. द्वारा योजना कल्याण कुंज का मानचित्र उक्त भूमि पर अनुमोदित किया गया जिसमें 3300 व.ग. भूमि जो कि



खसरा नम्बर 357 व 358 में स्थित है, का अनुमोदन नहीं किया गया। चूंकि खसरा नम्बर 357 एवं 358 की उक्त भूमि खातेदार से आवेदकगण द्वारा रजिस्ट्री से कय की गई थी एवं चारों तरफ बाउण्ड्रीवाल बनी हुई थी। स्पष्टीकरण पृ.स.10-12/सी अवलोकनीय है।

7. आवेदकगण द्वारा मौके का पीटी सर्वे मानचित्र, मास्टर प्लान-2025, जोनल डवलपमेंट प्लान, सेक्टर प्लान, गूगल मैप एवं समिति के अनुमोदित योजना मानचित्र पर अपनी भूमि को दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत कर आवासीय नियमन चाहा गया है।
8. जोनल विकास योजना 05 के अनुसार आवेदित भूमि को प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। (स्पष्टीकरण पृ.स. 37/सी पर सलग्न है।)
9. मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भूउपयोग मिश्रित एवं आवासीय है। (पृ.स. 38/सी पर सलग्न है।) एवं मास्टर प्लान 2011 के अनुसार भूमि का भू-उपयोग आवासीय है।
10. पृ.स. 37/सी पर सलग्न पी.टी.सर्वे एवं कनिष्ठ अभियन्ता की पैरा 31/एन. पर अंकित मौका रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर क्षेत्रफल 2825.00 व.मी उपलब्ध है एवं जोनल विकास प्लान की 24 मीटर सड़क में 32.18 व.मी. भूमि जाने के पश्चात 2793.01 व.मी. (3340.00 व.ग.) भूमि पर आवेदकगण का कब्जा है। अतः सड़क से प्रभावित होने वाली भूमि निःशुल्क समर्पण करने के लिये प्रार्थी से समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है।
11. जोन स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसमें विचार विमर्श कर ग्राम झोटवाडा तहसील व जिला जयपुर के आवेदित खसरा नम्बर 357 एवं 358 की भूमि 3300.00 व.ग. का आवासीय नियमन करने हेतु प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) में भिजवाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रकरण में जविप्रा की भूमि एवं खातेदार की भूमि के नियमन की दरों के संबंध में जांच एवं परीक्षण आवश्यक है। अतः इस बिन्दु पर जोन उपायुक्त द्वारा परीक्षण उपरांत आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या:-5-जोन-7 (274/11.10.2019)

विषय:- राजस्व ग्राम लालपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 1/207 रकबा 10495.35 वर्ग मीटर भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3-बी के तहत आवासीय योजना वैदिक विला के मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

1. खातेदार घासीराम शर्मा उर्फ घासीलाल पुत्र श्री भौरी लाल निवासी- गाँधी पथ, लालपुरा पौर्वावाला जयपुर के खसरा नम्बर 1/207 रकबा 10495.35 वर्ग मीटर भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना- 2015 प्रोविजन 3बी के तहत आवासीय योजना "वैदिक विला" के अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तावित भूमि ग्राम लालपुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 1/207 रकबा 10495.35 वर्ग मीटर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही मुख्यमंत्री जन आवास योजना- 2015 प्रोविजन 3बी के तहत जरिये

क्रमांक/प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100043/D-1109 दिनांक 01.07.2019 द्वारा पूर्ण किया जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 48/सी पर संलग्न है।

3. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 (24/सी) के अनुसार आवासीय एवं मास्टर विकास योजना 2025 (23/सी) के अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना- 2015 प्रोविजन 3बी के तहत आवासीय प्रयोजन अनुज्ञेय है।
4. प्रस्तावित भूमि सेक्टर 56ए के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि 9.0 मीटर चौड़ी रोड पर स्थित है। (मानचित्र पृष्ठ सं. 22/सी)
5. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ सं. 25/सी पर संलग्न है।
6. प्रस्तावित भूमि को मौके पर 9.0 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त है। प्रस्तावित योजना क्षेत्र को दर्शाते हुये योजना मानचित्र पृ.सं. 25बी/सी पर संलग्न है।
7. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण (25बी/सी) निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	प्रतिशत
1	सामान्य आवासीय भूखण्ड	333.22	5.04
2	एल.आई.जी. भूखण्ड	2113.58	31.99
3	इ.डब्ल्यू.एस. भूखण्ड	550.44	8.33
4	रिटेल कॉमर्शियल	248.41	3.76
5	पार्क	330.39	5.00
6	फैसिलिटी	339.57	5.14
7	जोनल प्लान की 12 मीटर रोड	718.97	10.88
8	योजना की आन्तरिक सड़क	1973.32	29.86
	योग	6607.90	100.00
9	कब्जे से बाहर का क्षेत्रफल	3887.45	
	कुल योग	10495.35	

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

अतः उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010, मास्टर प्लान 2025 तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3बी के प्रावधानों के अन्तर्गत आवासीय योजना के मानचित्र अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ बीपीसी एलपी की बैठक में रखे जाने हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत नियमानुसार राशि लेते हुये मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3-बी के प्रावधान के तहत ले-आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। योजना में 50.00 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु स्थल आरक्षित रखा जावे।

एजेण्डा संख्या:-6-जोन-9 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के खसरा नं. 600 रकबा 1.30 हैक्टेयर में से 10000 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र में जारी ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा क्षेत्रफल 8697.62 वर्ग मीटर पर प्रस्तावित योजना बालाजी प्रताप नगर एनक्लेव के मानचित्र अनुमोदन बाबत।



प्रकरण के तथ्य:-

1. प्रस्तावित भूमि पर दिनांक 7.3.14 को श्री रामस्वरूप पुत्र श्री जगदीश शर्मा एवं श्री मोहित सिंघल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टा क्षेत्रफल 8697.62 वर्ग मीटर का जारी किया गया है।
2. वर्तमान में श्री रामस्वरूप पुत्र श्री जगदीश शर्मा एवं श्री मोहित सिंघल पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता द्वारा उक्त एकल पट्टे पर आवासीय योजना बालाजी प्रताप नगर एनक्लेव सृजित कर अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है जिसके सम्बन्ध में जारी किये गये ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे को समर्पण करने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि जारी ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे को कही रहन/बेचान नहीं किया गया है।
3. 90ए-राजस्व ग्राम दहलावास तहसील सांगानेर के ख.नं. 600 रकबा 1.00 हैक्टेयर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही जरिए प्रकरण संख्या 15/2012 निर्णय दिनांक 15.3.13 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है।
4. मास्टर प्लान 2011-आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 में आवासीय है एवं पब्लिक यूटिलिटी भू उपयोग की सीमा पर स्थित है जिसका आवासीय एकल पट्टा जारी है।
5. मास्टर प्लान 2025-आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।
6. सेक्टर रोड/पहुंच मार्ग:- आवेदित भूमि सेक्टर प्लान 80 में स्थित है। उक्त भूमि को सेक्टर 80 की 36 मीटर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
7. आवेदित भूमि की स्थिति को गुगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र पृष्ठ संख्या 46/सी पर संलग्न है।
8. योजना मानचित्र में कोई एल.टी/एच.टी. लाइन नहीं गुजरती है।
9. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार है:-

भू उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
आवासीय क्षेत्रफल	5032.36	57.86
फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल	183.82	2.11
पार्क	508.28	5.85
सड़क क्षेत्रफल	2973.16	34.18
कुल योजना क्षेत्रफल	8697.62	100.00

10. प्रस्तावित भूमि क्षेत्र में सृजित भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन होने के पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल में हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
11. प्रस्तावित भूमि का ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा द्रव्यवती नदी से लगते हुये स्थित है जिसमें द्रव्यवती नदी के निर्माण में एवं द्रव्यवती नदी से लगते हुये निर्मित सड़क जारी पट्टे को प्रभावित करने के कारण आवेदक द्वारा एकल आवासीय पट्टे को योजना हेतु प्रस्तावित किया गया है जिसमें द्रव्यवती नदी की ओर 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गई है। उक्त प्रकरण के समान अन्य प्रकरण ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर के ख.नं. 2520, 2521, 2535, 2536 में जारी आवासीय एकल पट्टे को बी.पी.सी.एल.पी. की 262वी बैठक दिनांक 14.02.10 में द्रव्यवती नदी से लगते हुये 60 फीट सड़क का अनुमोदन किया गया है जिसके अनुसार समरूपता रखते हुये द्रव्यवती नदी से लगते हुये 18 मीटर की सड़क योजना में प्रस्तावित की गई है।
12. द्रव्यवती नदी परियोजना के कारण प्रस्तावित भूमि के क्षेत्रफल में हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
13. योजना क्षेत्र में सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित आवासीय योजना में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के भूखण्ड नहीं रखे गये है इसके लिये नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। प्रकरण के तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ ले-आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.02 एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित की जावे।
2. नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।
3. योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआइजी के एवज में राशि ली जावे।
4. योजना में 50 वर्ग मीटर क्षेत्र ठोस कचरा प्रबंधन हेतु तथा पार्क के क्षेत्र में खेलकूद मैदान हेतु क्षेत्र आरक्षित रखा जावे।

एजेण्डा संख्या:-7-जोन-9 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम खो नागोरियान तहसील सांगानेर के खसरा नं. 4483/2, 4479, 4489 कुल किता 3 रकबा 1.02 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना शान्ति एलक्लेव के मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

90बी- ग्राम खोनागोरियान तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4483/2, 4479, 4489 कुल किता 3 रकबा 1.02 हैक्टे. भूमि की 90बी आवासीय प्रयोजनार्थ प्रकरण संख्या 187/2009 निर्णय दिनांक 21.10.2009 को श्रीमती राधा देवी पत्नी श्री शिवदयाल मीणा के समर्पण के पश्चात 90बी निर्णय पारित किया गया (पृष्ठ संख्या 23/सी)।

- प्रश्नगत प्रकरण में 1.02 हैक्टेयर की भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ 90बी होने के पश्चात खातेदार श्रीमती राधा देवी पत्नी श्री शिवदयाल मीणा द्वारा उक्त भूमि को दिनांक 09.02.10 के भागीदारी विलेख द्वारा आवेदक मैसर्स बालाजी प्रोपर्टीज एण्ड इन्वेस्टमेंट में मर्ज हुई जिसका केपिटल डिस्ट्रीब्यूट होने के पश्चात दिनांक 02.01.2018 को पंजीकृत पार्टनरशिप कम रिटायरमेंट डीड पृष्ठ संख्या 7 से 15 निष्पादित हुई। आवेदक फर्म द्वारा मैसर्स बालाजी प्रोपर्टीज एण्ड इन्वेस्टमेंट द्वारा उक्त भूमि पर आवासीय योजना "शान्ति एनक्लेव" के मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

1. **मास्टर प्लान 2011 :-** आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 19/सी)।
2. **मास्टर प्लान 2025 :-** आवेदित भूमि एम.डी.पी 2025 अनुसार सैक्टर कॉमर्शियल एवं शेष आवासीय दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 18/सी)
3. **जोनल प्लान :-** आवेदित भूमि जोनल प्लान 8 में स्थित है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रमाणित जोनल प्लान मानचित्र की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 17/सी पर संलग्न है।
4. **पहुंच मार्ग :-** प्रस्तावित योजना को मौके पर 90 मीटर सैक्टर रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। (संलग्न गुगल मानचित्र पृष्ठ संख्या 21/सी एवं पी.टी.सर्वे योजना मानचित्र प्रति 16/सी)।
5. **क्षेत्रफल विश्लेषण :-** पृष्ठ संख्या 22/सी पर संलग्न मानचित्र पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज के आधार पर निम्न प्रकार है :-

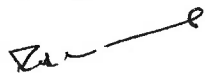
प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	प्रतिशत
आवासीय क्षेत्रफल	5392.40	51.71%
व्यावसायिक क्षेत्रफल	411.27	3.94%
रिटेल व्यावसायिक क्षेत्रफल	212.10	2.03%
पार्क क्षेत्रफल	533.81	05.12%
सैक्टर रोड क्षेत्रफल	1916.00	18.38%
सड़क का क्षेत्रफल	1962.36	18.82%
कुल योजना क्षेत्रफल	10427.94 वर्ग मीटर	100%

जोन का प्रस्ताव :-

- अमीन/कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट पैरा 10/एन अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।
- प्रस्तावित योजना भूमि क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम है। अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार है।
- प्रस्तुत योजना मानचित्र में 20 आवासीय भूखण्ड 03 रिटेल व्यावसायिक दुकानें व 01 व्यावसायिक भूखण्ड सृजित किये गये हैं तथा 01 पार्क व सोलिड वेस्ट हेतु 50 वर्ग मीटर का भूखण्ड पार्क के क्षेत्रफल में दर्शाया गया है।
- योजना क्षेत्र में सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक्स नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
- प्रश्नगत भूमि की 90वीं वर्ष 2009 में आवासीय प्रयोजनार्थ की गयी। वर्ष 2004 में अनुमोदित सैक्टर प्लान 36 के अनुसार उक्त भूमि 90 मीटर सैक्टर रोड की 45 मीटर चौड़ाई की सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी से प्रभावित है। सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी में खातेदार को जविप्रा द्वारा 25 प्रतिशत विकसित व्यावसायिक भूमि के पट्टे दिये जाते हैं तथा शेष 75 प्रतिशत भूमि जविप्रा के हित में समर्पित कर दी जाती है। चूंकि उक्त भूमि के लगतू हुए दांतली रेलवे ऑवरब्रिज निर्माणाधीन होने के कारण आवेदक द्वारा 90वीं निर्णयानुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की है, मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम नम्बर 2 में उल्लेखित जयपुर विकास प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के कार्यवाही दिक्कत में दर्शित की "यातायात के सकल संचालन हेतु प्रस्ताव है कि उक्त ऐसी सभी सड़कें जिन पर व्यावसायिक भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है ऐसी सड़कों के जंक्शन पर व आर.ओ.बी./फ्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित सड़कों पर व्यावसायिक भू-उपयोग प्रतिबंधित रहेगा व नियमन भी नहीं किया जावेगा"। उक्त आवेदित भूमि के सामने फ्लाई ओवर निर्माणाधीन है इसलिये आवासीय प्रयोजनार्थ योजना प्रस्तावित की गयी है जिसके सम्बन्ध में निर्णय अपेक्षित है।
- नगरीय विकास विभाग के आदेश 30.07.2015 में जयपुर विकास प्राधिकरण की सैक्टर सड़क को विकसित किये जाने हेतु अवाप्त की गयी भूमि के सम्बन्ध में जारी आदेश के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "जिन योजनाओं में 90ए या 90बी की कार्यवाही की जा चुकी है किन्तु पट्टा जारी नहीं किये गये हैं। मौके पर योजना में बसावट नहीं होने की स्थिति में यदि सैक्टर रोड हेतु भूमि काम में ली जाती है तो उन भूखण्डधारियों को जिस आशय की भूमि काम में ली गयी है उसी आशय की समतुल्य व सममूल्य की शत प्रतिशत भूमि प्रार्थीगणों को दी जावे।
- नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 04.07.12 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार "ऐसे प्रकरण जिसमें तत्समय लागू मास्टर प्लान अथवा स्वीकृत भू-उपयोग के अनुसार 90बी के आदेश प्रसारित किये जा चुके हैं, लेकिन पट्टा जारी नहीं हुआ है, उनमें तत्समय के भू-उपयोग अनुसार पट्टा जारी किया जा सकेगा" अंकित है। उक्त आदेश के क्रम में खातेदार द्वारा सम्पूर्ण भूमि पर मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तुत की गयी है व मास्टर प्लान 2025 के अनुसार सैक्टर कॉमर्शियल पट्टी के अनुसार योजना मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया है।
- जविप्रा द्वारा निर्धारित आन्तरिक/बाह्य विकास शुल्क प्रार्थी/आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
- योजना मानचित्र में कोई एल.टी./एच.टी. लाइन नहीं गुजरती है।
- धारा 90बी की कार्यवाही 1.02 हैक्टे. भूमि की हुई है। अमीन द्वारा खसरा सुपर ईम्पोज एवं मौके के अनुसार योजना का क्षेत्रफल 1.042 हैक्टे. है। अतः नियमानुसार 228 वर्ग मीटर भूमि की राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
उपरोक्त योजना के अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावित आवासीय योजना अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किया गया:-



1. योजना के तकनीकी विश्लेषण में 228 वर्ग मीटर भूमि धारा 90-बी के क्षेत्रफल से अधिक है जिसकी नियमानुसार राशि ली जावे।

2. ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

एजेण्डा संख्या:-8-जोन-11 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 782 रकबा 0.65 हैक्टेयर, खसरा नं. 480/1770 रकबा 0.01 हैक्टेयर कुल किता 2 रकबा 0.66 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3-बी के तहत योजना शारदा रेजीडेन्सी के मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

- 90-ए:- प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100209 के द्वारा ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर खसरा नं. 782 रकबा 0.65 हैक्ट. ख.नं. 480/1770 रकबा 0.01 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 0.66 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोविजन 3-बी हेतु दिनांक 06.09.19 को पारीत किया जा चुका है, जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 50/सी पर संलग्न है।
- मास्टर प्लान 2011:- मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण है।(प्रति संलग्न 30/सी)
- मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान-16:- मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास प्लान-16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय यू-2-HIZ दर्शित है, जिसमें आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोविजन 3-बी अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 33/सी)
- जोनल प्लान:- आवेदित भूमि को जोनल विकास प्लान प्लानिंग जोन 16 पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न है। जोनल प्लान-16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 373 वर्गमीटर भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा के हित में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना है।
- पहुँच मार्ग:- पैरा 13/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि 30फीट W.B.M. से रास्ता प्राप्त होता है। मौके पर उक्त भूमि एल.टी.लाईन से प्रभावित है। आवेदित भूमि को निजी खातेदारी अनुमोदित योजना मंगलम ग्रांड सिटी की अनुमोदित 9 मीटर बी.टी.रोड से लगते हुए खसरा नम्बर 791, 791/1, 782/1, 782/2 द्वारा कुल क्षेत्रफल 1100 वर्गमीटर 9 मीटर पहुँच मार्ग हेतु निःशुल्क समर्पित किया गया है।(पृष्ठ संख्या 42/सी) जिससे आवेदित भूमि को 30 मीटर W.B.M. से रास्ता प्राप्त होता है।
- गूगल प्लान:- आवेदित भूखण्ड की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शात हुए 31/सी पर संलग्न है।
- क्षेत्रफल का विश्लेषण:- 33/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:-

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)	क्षेत्रफल प्रतिशत
1.	आवासीय	3467.45	52.54
2.	रिटेल शॉप	142.38	2.15
3.	पार्क	330.38	5.00
4.	सुविधा क्षेत्र	330.69	5.01
5.	सड़क	2329.10	35.30
	कुल योग	6600.00	100.00%

जोन के प्रस्ताव:-

- प्रस्तुत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से कम होने के कारण जविप्रा आदेश क्रमांक प.2 (4)जविप्रा/ आरएमएण्डसी /मु.आ.योजना/2016/डी-725 दिनांक 19.08.2016 के तहत एजेण्डा बीपीसी (एल.पी) के समक्ष आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोविजन 3-बी के तहत योजना "शारदा रेजीडेन्सी" के अनुमोदन की अभिशंषा व अनुमोदन हेतु प्रेषित है।
- आवेदक द्वारा "Development of EWS/LIG houses by private Developer on private land (plotted development in the format upto G + 2 floors" के संबध में प्रार्थी से शपथ पत्र लिया जाना है।



- मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3-बी के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी है।
अतः उपरोक्त बिन्दुओं के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3-बी के तहत योजना "शारदा रेजीडेन्सी" मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत नियमानुसार राशि लेते हुये मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3-बी के प्रावधान के तहत ले-आउट प्लान अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। योजना में 50.00 वर्ग मीटर भूमि ठोस कचरा प्रबंधन हेतु स्थल आरक्षित रखा जावे।

एजेण्डा संख्या:-9-जोन-11 (274 / 11.10.2019)

विषय:- ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास तहसील सांगानेर के खसरा नं. 153 रकबा 0.53 हैक्टेयर, खसरा नं. 160 रकबा 0.23 हैक्टेयर, खसरा नं. 161/2 रकबा 0.0389 हैक्टेयर किता 3 रकबा 0.7989 हैक्टेयर भूमि पर मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के प्रोविजन 3-ए के तहत एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

- 90-ए:- प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/1000194 के द्वारा ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 153 रकबा 0.53 हैक्ट. ख.नं. 160 रकबा 0.23 हैक्ट. ख.नं. 161/2 रकबा 0.0389 हैक्ट. किता 3 कुल रकबा 0.7989 हैक्ट. भूमि पर धारा 90ए आदेश मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, प्रोवीजन 3-ए आवासीय हेतु दिनांक 16.09.2019 को पारीत किया जा चुका है। प्रति पृष्ठ संख्या 133/सी पर संलग्न है।
- मास्टर प्लान 2011:- मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण है। (प्रति संलग्न 113/सी)
- मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान-16:- मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास प्लान-16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय यू-2-HIZ दर्शित है, जिसमें आवासीय मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोवीजन 3-ए) अनुज्ञेय है।(प्रति संलग्न 114 व 112/सी)
- जोनल प्लान:- आवेदित भूमि को जोनल विकास प्लान प्लानिंग जोन 16 पृष्ठ संख्या 112/सी पर संलग्न है। जोनल प्लान-16 की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से सम्पर्क हेतु आवेदक द्वारा (सेज पुनर्वास योजना) ग्राम चतरपुरा के भूखण्ड संख्या 59बी क्षेत्रफल 135 वर्गमीटर, भूखण्ड संख्या 128ए क्षेत्रफल 180 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 129 क्षेत्रफल 270 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 585 वर्गमीटर भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित की गई है। (समर्पणनामा की प्रति पृष्ठ संख्या 129/सी पर संलग्न है एवं मूल लीजडीड पृष्ठ संख्या 137-165/सी पर संलग्न है।)
- आवेदक द्वारा ग्राम चतरपुरा के भूखण्ड संख्या 59बी क्षेत्रफल 135 वर्गमीटर, भूखण्ड संख्या 128ए क्षेत्रफल 180 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या 129 क्षेत्रफल 270 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 585 वर्गमीटर भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र कय किये गये हैं। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रति पृष्ठ संख्या 21-101/सी पर संलग्न है।)
- गूगल अर्थ प्लान:- उक्त भूमि गूगल अर्थ प्लान पृष्ठ 111/सी पर संलग्न है।
- आवेदित क्षेत्रफल का विश्लेषण:- 115/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर व मौका स्थिति अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:-

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)
1.	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोवीजन 3-ए) आवासीय	7891.67
2.	एरिया नोट इन पजेशन	97.36
	कुल	7989.03



जोन के प्रस्ताव:-

- प्रस्तुत प्रकरण 10000 वर्गमीटर से कम होने के कारण जविप्रा आदेश क्रमांक प.2(4)जविप्रा/आरएमएण्डसी /मु.आ.योजना/2016/डी-725 दिनांक 19.08.2016 के तहत एजेण्डा बीपीसी (एल.पी) के समक्ष मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत अफोर्डेबल हॉउसिंग फ्लेट योजना (3ए के अन्तर्गत) अनुमोदन की अभिशंखा व अनुमोदन हेतु प्रेषित है।
- प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत कर मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक F.18(36)UDH/NAHP/2014 PART JAIPUR DATED 03.04.2017 के बिन्दु संख्या 11(O) के अन्तर्गत In the schemes of more than 2 Ha. area proposed under this policy in case single patta 5% facility area is to be surrendered to local Authority for the scheme with area 2 Ha. or less than 2 Ha. either 5% of total area is to be surrendered to local Authority or community based/livelihood centre or any public and social facility may be created equivalent to 1% of total built up area of EWS/LIG component. Such facilities will be maintained by resident welfare society. उक्त जनरल पैरामीटर्स के कम में आवेदित भूमि में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु सकल निर्मित क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत जन सामुदायिक सुविधा का निर्माण किया जाने हेतु शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
- मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोविजन 3-ए) के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी है।
अतः उपरोक्त बिन्दुओं के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 (प्रोविजन 3-ए) आवासीय एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

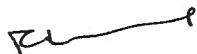
समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3-ए के तहत एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदक से नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक एफ.18(36)यूडीएच/एनएचपी/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 03.04.2017 के तहत आवेदित भूमि में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सकल निर्मित क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत जन सामुदायिक सुविधा निर्माण हेतु आरक्षित रखा जावे।
2. प्रस्तावित भूखण्ड में पैरामीटर मुख्यमंत्री आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3-ए के अनुसार रखे जावे।

एजेण्डा संख्या:-10-जोन-11 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम भांक्रोटाकला तहसील सांगानेर के खसरा नं. 2464/1 रकबा 1.22 हैक्टेयर में से रकबा 1.19 हैक्टेयर, 2498/1 रकबा 0.1950 हैक्टेयर में से रकबा 0.0050 हैक्टेयर, 2499/1 रकबा 0.3350 हैक्टेयर में से रकबा 0.0600 हैक्टेयर, 2502/1 रकबा 0.0050 हैक्टेयर में से रकबा 0.0020 हैक्टेयर, 2504 रकबा 0.33 हैक्टेयर में से रकबा 0.2250 हैक्टेयर, 2503/1 रकबा 0.0050 हैक्टेयर संपूर्ण कुल किता 6 रकबा 1.487 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना "शुभ विला" का योजना मानचित्र अनुमोदन के संबंध में।



प्रकरण के तथ्य:-

- 1 90-ए:- प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2019-20/100092 के द्वारा ग्राम भांकरोटाकंला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 2464/1 रकबा 1.22 हैक्ट. में से रकबा 1.19 हैक्ट ख.नं. 2498/1 रकबा 0.1950 हैक्ट में से रकबा 0.0050 हैक्ट. ख.नं. 2499/1 रकबा 0.3350 हैक्ट. में से रकबा 0.0600 हैक्ट. ख.नं. 2502/1 रकबा 0.0050 हैक्ट. में से रकबा 0.0020 हैक्ट. ख.नं. 2504 रकबा 0.33 हैक्ट. में से रकबा 0.2250 हैक्ट. ख.नं. 2503/1 रकबा 0.0050 हैक्ट. सम्पूर्ण कुल किता 6 कुल रकबा 1.487 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 24.7.2019 एवं संशोधित आदेश दिनांक 2.8.2019 को किया गया है। जिसकी फोटोप्रति पृष्ठ संख्या 2/सी व 40/सी पर संलग्न है। उक्त भूमि पर आवासीय योजना "शुभ विला" का संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
- 2 मास्टर प्लान 2011:- आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार ग्रामीण है। (प्रति संलग्न 11/सी)
- 3 मास्टर प्लान 2025/जोनल विकास प्लान-10:- मास्टर विकास योजना 2025/ जोनल विकास प्लान-10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय यू-1 है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है। (प्रति संलग्न 10 व 12/सी)
- 4 गूगल प्लान:- आवेदित भूमि का गूगल प्लान पृष्ठ संख्या 41/सी पर संलग्न है।
- 5 पहुँच मार्ग:- आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी आवासीय योजना प्रेम सागर की 40 फीट चौड़ी रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। (पृष्ठ संख्या 8/सी) आवेदित भूमि के सामने के खसरा नम्बर 2464/2 के खातेदार द्वारा भी मौके पर 12 मीटर सड़क बनाने हेतु सहमति के साथ शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। (पृष्ठ संख्या 39/सी)
- 6 पैरा 27/एन पर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक द्वारा अंकित बिन्दुवार कमियों की पूर्ति कर आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र पेश किया गया है, जिसके कम में कार्यवाही की गई है।
- 7 क्षेत्रफल का विश्लेषण:- 14/सी पर संलग्न प्रस्तावित योजना मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है :-

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय (97 भूखण्ड)	7741.16	52.06
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.(16 भूखण्ड)	859.16	5.78
3.	खुदरा व्यवसायिक (12 शॉप)	152.75	1.03
4.	पार्क एवं सोलिड वेस्ट मैनेजमेंट क्षेत्र	748.72	5.03
5.	सड़क	5368.21	36.10
	योजना का कुल क्षेत्रफल	14870.00	100.00

जोन के प्रस्ताव:-

- प्रस्तावित योजना क्षेत्र की भूमि मौके पर रिक्त है।
 - आवेदक द्वारा इन्फोर्मल शॉप्स कुल भूखण्डों के आधार पर दिये गये हैं।
 - अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 3.04.2017 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी आरक्षित रखा गया है।
 - टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जा रही हैं।
- अतः उपरोक्त बिन्दुओं के मध्यनजर रखते हुए प्रकरण "शुभ विला" आवासीय योजना का संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण बी.पी.सी.(एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु एजेण्डा तैयार कर विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये प्रस्तावित आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या:-11-जोन-12 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम नीदड तहसील आमेर के खसरा नं. 730 व 3582/730 कुल किता 2 रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि पर गेस्ट हाउस अनुमोदन के संबंध में।



प्रकरण के तथ्य:-

प्रकरण संख्या 46/18 के द्वारा ग्राम नींदड, तहसील आमेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 730 व 3582/730 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1500 हैक्टेयर भूमि की 90ए गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ दिनांक 04.05.2018 को खातेदार श्री गोपाल कृष्ण शर्मा पुत्र स्व. श्री भूरा राम शर्मा व श्रीमती भूरी देवी पत्नि श्री गोपाल कृष्ण शर्मा निवासी कालुडा की ढाणी, बड पीपली, सीकर रोड, नींदड, जिला जयपुर के पक्ष में की गई, एवं जविप्रा के नामन्तरण दर्ज हो गया है। आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू-उपयोग ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू-उपयोग आवासीय है, जिसमें गेस्ट हाऊस अनुज्ञेय है। आवेदित भूमि को बी.टी.रोड जो लगभग 30 मीटर आर.ओ.डब्ल्यू. से पहुँच उपलब्ध है, जिस पर जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क प्रस्तावित है। गेस्ट हाऊस प्रयोजनार्थ प्रस्तुत मानचित्र पर खसरा सुपर ईम्पोज अनुरूप क्षेत्रफल विश्लेषण जो निम्न अनुसार है:-

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

जोन के प्रस्ताव:-

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



अतः उपरोक्त बिन्दुओं को मध्येनजर रखते हुए आवेदित गेस्ट हाउस एकल पट्टा के अनुमोदन के निर्णय हेतु प्रकरण बीपीसी-एलपी के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श निम्न शर्तों के साथ गेस्ट हाउस (व्यावसायिक) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. व्यावसायिक उपयोग हेतु नियमानुसार राशि ली जावे।
2. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
3. आवेदित भूमि के उपर से गुजर रही एलटी लाईन हटाने के पश्चात् लीजडीड जारी की जावे।

एजेण्डा संख्या:-12-जोन-13 (274/11.10.2019)

विषय:- ईडन गार्डन आवासीय योजना के ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्डों का संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

1. ईडन गार्डन प्रथम ग्राम मोटूका बास, तहसील-आमेर सीकर रोड पर स्थित निजी खातेदारी योजना बी.पी.सी. (एल. पी.) की 200वीं बैठक दिनांक 23.08.2013 में अनुमोदित की गयी है। उक्त योजना का कुल क्षेत्रफल 214665 वर्गगज है।
2. ईडन गार्डन योजना में 12887.68 वर्गगज में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के 88 भूखण्ड सृजित कर अनुमोदित किये गये हैं जिसमें आस-पास के खातेदारों द्वारा सीमा विवाद/अतिक्रमण है। कुल 88 भूखण्डों में से विवादित 20 भूखण्डों का छोड़कर शेष 68 भूखण्डों को लॉटरी के माध्यम से आवंटित किये जा चुके हैं। लॉटरी के माध्यम से आवंटित भूखण्डों को यथावत रखा गया है। योजना सीमा/अतिक्रमण से प्रभावित शेष 20 भूखण्डों को पार्क के पास आगे बढ़ाते हुये एक ब्लॉक सृजित किया गया है। पार्क के क्षेत्रफल को यथावत ही रखा गया है व अनुमोदित भूखण्ड संख्या आई-57 व जे-57 तथा आई-59 निजी खातेदार द्वारा अपने स्वयं के भूखण्डों को विलोपित कर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड सृजित किये गये हैं। इस प्रकार निजी खातेदार द्वारा विवादित 20 भूखण्डों को सृजित कर दिया गया है।
3. संशोधित योजना में सीमा के विवादित भूखण्डों के स्थान पर Land Not In Possession अंकित गया है। योजना की गणना अनुसार क्षेत्रफल निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (व.ग.)	प्रतिशत
1	आवासीय	98063.47	45.68%
2	5 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हाउसिंग क्षेत्रफल	5069.03	2.36%
योग कॉलम संख्या 1 + 2		103132.50	48.04%
3	व्यावसायिक	8586.60	4.00%
4	व्यावसायिक (जन साथी योजना) फुटकर व्यावसाय हेतु	4295.00	2.00%
5	सडक	54416.24	25.34%
6	सुविधा क्षेत्र (पार्क)	21485.83	10.00%
7	सुविधा क्षेत्र	21554.61	10.07%
8	Land Not In Possession भूमि का क्षेत्रफल	1194.22	0.55%
योजना का कुल क्षेत्रफल		214665.00	100.00%

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

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत क्षेत्रफल के संबंध में पुनः परीक्षण उपरांत आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया।

एजेण्डा संख्या:-13-जोन-14 (274/11.10.2019)

विषय:- निजी खातेदारी की योजना भास्कर एनक्लेव जे के रिटेल शॉप हेतु आरक्षित क्षेत्र में फुटकर व्यावसायिक की प्लानिंग के मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

1. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.12.2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर योजना भास्कर एनक्लेव-जे के अनुमोदित रिटेल शॉप क्षेत्र में फुटकर व्यावसायिक प्लानिंग कर मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया है।(पृ.सं. 98/सी)
2. आवेदित भूमि की 90(ख) की कार्यवाही प्रकरण संख्या 72/2007 दिनांक 05.10.2007 के द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। जिसकी प्रति पृ.सं. 44/सी पर संलग्न है।
3. निजी खातेदारी की योजना भास्कर एनक्लेव-जे का पूर्व में पैरा 74/एन पर दिनांक 05.02.2009 को अनुमोदन कर कैम्प लग चुका है।
4. योजना भास्कर एनक्लेव-जे के पृ.सं. 64/सी पर संलग्न अनुमोदित मानचित्र अनुसार योजना में रिटेल शॉप हेतु क्षेत्रफल 774.13 व.ग. आरक्षित रखा गया था। प्रश्नगत भूमि को रहन में भी रखा गया है। नियमानुसार आन्तरिक विकास की रिपोर्ट आने के पश्चात पट्टे जारी किये जायेंगे। जिस पर आन्तरिक प्लानिंग की गयी है।
5. विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र में प्रस्तावित 60 फीट के लगते हुए आरक्षित रिटेल शॉप क्षेत्रफल 774.13 व.ग. भूमि पर फुटकर व्यावसायिक प्लानिंग कर मानचित्र अनुमोदन हेतु प्लानिंग प्रस्तुत की गयी है।
6. प्रश्नगत भूमि कुल क्षेत्रफल 774.13 व.ग. पर विकासकर्ता द्वारा कुल 13 दुकाने सृजित की गयी है जो निम्नानुसार है:-

क.सं.	दुकान संख्या	दुकान साईज (फीट में)	क्षेत्रफल (वर्गगज में)
1.	13	10'0" ग 10'0"	11.11
कुल योग	13		144.43

अतः प्रकरण में रिटेल शॉप प्लानिंग मानचित्र अनुमोदन बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

विचारणीय बिन्दु:-अनुमोदित ले-आउट प्लान में फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक में जोन द्वारा 10'x10' की कुल 13 दुकानों की प्लानिंग की गई है। अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक की राय अनुसार 10'x10' की कुल 14 दुकानों की रि-प्लानिंग की है जो पृष्ठ संख्या 101/सी पर संलग्न है। रिप्लानिंग में अनुमोदित ले-आउट प्लान में दर्शित 10'-0"लेनको पार्किंग क्षेत्रफल में किया जावे।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श निम्न शर्तों के साथ पार्ट ले-आउट में 10'x10' की कुल 14 दुकानों की रिप्लानिंग को अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

1. नियमानुसार ले-आउट प्लान संशोधन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क लिया जावे।

आयुक्त महोदय की अनुमति से निम्न अतिरिक्त एजेण्डा समिति के समक्ष प्रस्तुत किये गये

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-1-जोन-1 (274/11.10.2019)

विषय:- भूखण्ड संख्या 132ए, मौजी नगर मालवीय नगर जयपुर का नियमन करने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

- (1) प्रार्थी श्री देवराज सिंह पुत्र श्री शिवराज सिंह द्वारा भूखण्ड सं. 132ए, क्षेत्रफल 630.00 व.ग. योजना मौजी नगर, मालवीय नगर, जयपुर (श्री हाउसिंग कॉ-ऑपरेटिव सो.) का नियमन करने हेतु दिनांक 29.09.2015 को नागरिक सेवा केन्द्र क्रमांक 225522 द्वारा आवेदन किया गया।
 - (2) श्री मौजी हाउसिंग कॉ-ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना मौजी नगर के भूखण्ड संख्या 132ए क्षेत्रफल 630.00 व.ग. का आवंटन पत्र/सर्टिफिकेट दिनांक 15.04.1998 को आवेदक के पक्ष में जारी किया गया था।
 - (3) आवेदक के उक्त भूखण्ड पर बने निर्माण पर तोड़फोड़ नहीं करने एवं नियमन करने बाबत माननीय अपीलीय अधिकरण, जविप्रा, जयपुर में रेफरेन्स संख्या 530/2015 देवराज सिंह बनाम जविप्रा, जयपुर प्रस्तुत किया गया। जिस पर माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 05.10.2015 को निम्नानुसार निर्णय पारित किया गया है:-
01. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नियमन के आवेदन प्रार्थना पत्र एवं छानबीन, जांच पर जब तब जविप्रा प्रशासन द्वारा अंतिम निर्णय न लें तब तक उसके निर्माण में तोड़फोड़ सहित बेदखली की कार्यवाही न की जावे।
 02. जविप्रा प्रशासन द्वारा उपरोक्त लिये गये निर्णय की सूचना प्रार्थी को विधि अनुसार दी जावे तब तक उभयपक्ष मौके की स्थिति यथावत रखें।
 03. प्रार्थी इस आदेश की आड में नया निर्माण नहीं करें।
 04. इस निर्णय की प्रमाणित प्रति सचिव जेडीए को आवश्यक वास्ते कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावे तथा की गई कार्यवाही से इस अधिकरण को आवश्यक रूप से सूचित किया जावे।
- (4) उक्त निर्णय की अनुपालना में प्रकरण की जांच की गई, आवेदित भूखण्ड जिन खसरो में स्थित हैं, वह मौजी हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी की खरीदशुदा भूमि थी। नोटशीट के पैरा 23/एन से 28/एन अनुसार उक्त खसरा नम्बर-148 ग्राम झालाना डूंगर, तहसील सांगानेर में भूखण्ड 132-ए मौजी हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी की योजना मौजी नगर में ही स्थित है तथा वर्तमान स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज है। योजना अनुमोदित है, परन्तु अनुमोदित योजना प्लान में भूखण्ड संख्या 132-ए को नहीं दिखाया गया है तथा मौके पर भूखण्ड अवस्थित है। योजना का रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी भूमि रूपान्तरण के आदेश दिनांक 11.05.1984 को जारी किया गया था।
- (5) मौका रिपोर्ट नोटशीट के पैरा 49/एन एवं विस्तृत मौका रिपोर्ट पैरा 76/एन जिसके अनुसार मौके पर भूखण्ड अवस्थित है।

तकनीकी तथ्य:-

मौजी हाउसिंग सोसायटी द्वारा पूर्वोक्त कय किए खसरो 70 लगायत 77 व 79 की कुल 73810 व.ग. (24 बीघा 08 बिस्वा) भूमि पर प्रस्तावित योजना का ले-आउट प्लान अनुमोदित कर दिनांक 21.03.1984 को जिलाधीश को भूमि रूपान्तरण हेतु प्रेषित किया गया। अनुमोदित मानचित्र पृ.सं. 147/सी पर संलग्न है। जिसमें आवासीय क्षेत्र 44282 व.ग. (60 प्रतिशत) कुल 137 का भूखण्ड दर्शाया गया। अति. कलक्टर (भूमि रूपान्तरण) द्वारा 110 भूखण्डों के पक्ष में 39814 व.ग. भू-रूपान्तरण का अंतिम आदेश दिनांक 11.5.1984 पारित किया गया। योजना की मौके जांच सर्वेक्षण एवं मास्टर विकास योजना 2025 की सड़कों भू-उपयोग एवं क्षेत्रफल इत्यादि से संबंधित पूर्ण जांच कर स्थिति योजना मानचित्र में अंकित की गई है।

क) खसरा नं. 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 व 79 कुल रकबा 24 बीघा 17 बिस्वा जिसके हाल खसरा नं. 147, 148 ग्राम झालाना डूंगर तह. सांगानेर है, जो मौजी हाउसिंग सोसायटी द्वारा कयशुदा है तथा वर्तमान में उक्त खसरा नम्बरान जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त आवेदित भूखण्ड सं. 132ए क्षेत्रफल 630.00 व.ग. मौजी कॉलोनी का ही भाग है।

ख) योजना का अनुमोदन पूर्व में वर्ष 1984 में किया गया था तथा तत्समय मैनुअल नक्शा तैयार किया गया था, जो मौके के अनुसार भिन्न है।

पत्रावली के पृ.सं. 75/सी पर संलग्न पी.टी सर्वे खसरा-सुपरइम्पोज ले-आउट प्लान का तकनीकी विश्लेषण एवं भू-उपयोग निम्न प्रकार है:-

तकनीकी रूप से पूर्व अनुमोदित ले-आउट प्लान				मौके के अनुसार प्रस्तावित ले-आउट प्लान		
क्र.सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत	भू-उपयोग	क्षेत्रफल	प्रतिशत
1	आवासीय	44416.71	58.84	आवासीय	52469.63	69.50
2	पार्क	590.09	00.78	पार्क	590.09	00.78
3	सड़क/ओपन स्पेस	30483.16	40.38	सड़क	22430.24	29.72
	योजना का कुल क्षेत्रफल	75489.96	100.00	योजना का कुल क्षेत्रफल	75489.96	100.00

प्रकरण में दिनांक 18.7.2019 को जोनल स्तर कमेटी में लिये गये निर्णय अनुसार भूखण्ड संख्या 132ए मौजी नगर क्षेत्रफल 630.00 व.ग. का योजना मानचित्र में सृजित कर नियमन/अनुमोदन करने की अभिशंषा की गई। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदित भूखण्ड संख्या 132ए योजना मौजी नगर, मालवीय नगर, जयपुर को योजना मानचित्र में सृजित कर नियमन करने हेतु बीपीसी-एलपी के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ सादर प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में उपायुक्त द्वारा पुनः मौका निरीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-2-जोन-4 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/8 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

1. ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/8 क्षेत्रफल 0.10 है० भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्रीमती अंजुला गुप्ता पत्नी श्री भरत गुप्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)।
2. नोटशीट के पैरा 14/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/8 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 28/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 29/सी अनुसार की जा चुकी है।
3. ग्राम-दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है० भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है० भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/8 का 0.10 है. को श्रीमती अंजुला गुप्ता पत्नी श्री भरत गुप्ता के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना-2011 अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना-2025 अनुसार भू-उपयोग यू-1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 37/सी)। प्रस्तावित भूमि की स्थिति एवं भू-उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 33 व 35/सी अनुसार की जा चुकी है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान-11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान-03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सड़क प्रस्तावित है (पृ. सं. 34 व 35/सी), जिसके अनुसार सड़क की भूमि छोड़ते हुए साईटप्लान प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 33/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 38/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 7/एन पर क० अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/8 ग्राम दुर्गापुरा, तह० सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगढ़ी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमार्श प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 33/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंधुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।
7. **क्षेत्रफल विश्लेषण:-**पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क० अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:-

Signature

क्र.स.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौड़ी सड़क में निहित क्षेत्रफल	358.22
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1-2)	641.78

8. जोन का प्रस्ताव

- जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियंता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।
- आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।
- आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सड़क से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।
- आवेदित भूमि के सामने सड़क क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।
- प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टाउनशिप पोलिसी-2010 एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के अंतर्गत की गई है।
- आवासीय एकल पट्टा में वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होंगे।
- भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद-विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 7/सी पर संलग्न है।
- इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके हैं, जिनकी प्रति पृ. सं. 31/सी से 32/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरान्त एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाकर आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-3-जोन-4 (274/11.10.2019)

विषय:-ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/9 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

- ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/9 क्षेत्रफल 0.10 है0 भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्रीमती अंकुर गुप्ता पत्नी श्री मनीष गुप्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)।
- नोटशीट के पैरा 14/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/5 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 28/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 29/सी अनुसार की जा चुकी है।
- ग्राम-दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है0 भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है0 भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/9 का 0.10 है। को श्रीमती अंकुर गुप्ता पत्नी श्री मनीष गुप्ता के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
- प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना-2011 अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना-2025 अनुसार भू-उपयोग यू-1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 37/सी)। प्रस्तावित भूमि की

स्थिति एवं भू-उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 33 व 35/सी अनुसार की जा चुकी है।

5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान-11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान-03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सड़क प्रस्तावित है (पृ. सं. 34 व 35/सी), जिसके अनुसार सड़क की भूमि छोड़ते हुए साईट प्लान प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 33/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 38/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 7/एन पर क0 अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/8 ग्राम दुर्गापुरा, तह0 सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगद्दी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 33/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंधुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।
7. **क्षेत्रफल विश्लेषण:**—पृष्ठ संख्या 29/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क0 अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:—

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौड़ी सड़क में निहित क्षेत्रफल	353.56
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1-2)	646.44

8. **जोन का प्रस्ताव**
 - I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।
 - II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।
 - III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सड़क से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।
 - IV. आवेदित भूमि के सामने सड़क क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।
 - V. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी-2010 एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के अंतर्गत की गई है।
 - VI. आवासीय एकल पट्टा में वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होंगे।
 - VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद-विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 7/सी पर संलग्न है।
 - VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके हैं, जिनकी प्रति पृ. सं. 31/सी से 32/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:—

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये एवं 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लेते हुये आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।



अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-4-जोन-4 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम दुर्गापुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 92/15 क्षेत्रफल 0.10 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

1. ग्राम दुर्गापुरा, तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 92/15 क्षेत्रफल 0.10 है० भूमि का आवासीय एकल पट्टे हेतु श्रीमती गीता मित्तल पत्नी श्री राजेन्द्र मित्तल द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है (पृ. सं. 1/सी)। आवेदिका श्रीमती गीता मित्तल द्वारा श्रीमती रश्मि अग्रवाल पत्नी श्री मनोहरदास कोटावाला को नामित करते हुए पट्टा उनके पक्ष में जारी करने हेतु पृ. सं. 13/सी अनुसार निवेदन किया गया है।
2. नोटशीट के पैरा 12/एन राजस्व रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्राम दुर्गापुरा के ख. नं. 92/15 भूमि की 90बी हो चुकी है तथा भूमि जविप्रा के नाम दर्ज हो गई है (पृ. सं. 35/सी)। राजस्व प्रकोष्ठ से भूमि के खसरा सुपरइम्पोजिशन की जांच पृ. सं. 36/सी अनुसार की जा चुकी है।
3. ग्राम-दुर्गापुरा के ख. नं. 92 की 1.62 है० भूमि का सहमति से खाता विभाजन का इंतकाल कर खसरा सं. 92 के 1.62 है० भूमि के विभाजित भाग ख. सं. 92/15 का 0.10 है० को श्रीमती गीता मित्तल पत्नी श्री राजेन्द्र मित्तल के नाम दर्ज किया गया, जिसके आवासीय उपयोग हेतु एकल पट्टा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना-2011 अनुसार भू-उपयोग आवासीय दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना-2025 अनुसार भू-उपयोग यू-1 में आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 44/सी)। प्रस्तावित भूमि की स्थिति एवं भू-उपयोग के संबंध में मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से जांच पृ. सं. 40 व 42/सी अनुसार की जा चुकी है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर प्लान-11 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान-03 के अन्तर्गत आती है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि के आंशिक भाग पर 80 फीट सेक्टर सड़क प्रस्तावित है (पृ. सं. 41 व 42/सी), जिसके अनुसार सड़क की भूमि छोड़ते हुए साईटप्लान प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को दर्शाते हुए पी.टी. सर्वे मानचित्र पृ. सं. 40/सी पर एवं गूगल मैप पृ. सं. 45/सी पर संलग्न है। नोटशीट के पैरा 5/एन पर क० अभियन्ता की मौक रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 92/15 ग्राम दुर्गापुरा, तह० सांगानेर का मौका देखा गया। मौके पर उक्त खाली जमीन का डिमार्केशन पत्थरगद्दी द्वारा करवाया गया है, जिसकी पैमाईश प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पृ. सं. 40/सी अनुसार पायी गई है एवं मौके पर वर्तमान पंधुच मार्ग हेतु 80 फीट ROW उपलब्ध है।
7. क्षेत्रफल विश्लेषण:-पृष्ठ संख्या 36/सी पर संलग्न प्रस्तावित साईटप्लान पर राजस्व शाखा द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं क० अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल	1000.00
2	24 मीटर चौड़ी सड़क में निहित क्षेत्रफल	345.46
3	आवासीय पट्टा योग्य कुल क्षेत्रफल(1-2)	653.54

8. जोन का प्रस्ताव

- I. जोन के तहसीलदार, सहायक नगर नियोजक, अमीन व कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया।
- II. आवेदक के भूमि स्वामित्व संबंधित जांच जोन राजस्व शाखा द्वारा की गई है।
- III. आवेदक द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य निःशुल्क भूमि/राशि लिया जाना प्रस्तावित है एवं सड़क से प्रभावित निःशुल्क समर्पित की जानी प्रस्तावित है।

- IV. आवेदित भूमि के सामने सड़क क्षेत्र की भूमि का कब्जा, पट्टा जारी करने से पूर्व जोन क0 अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।
- V. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ कार्यवाही टॉउनशिप पोलिसी-2010 एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के अंतर्गत की गई है।
- VI. आवासीय एकल पट्टा में वर्तमान में प्रचलित एकीकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार पैरामीटर लागू होंगे।
- VII. भूखण्ड पर किसी प्रकार का वाद-विवाद नहीं होने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पृ. सं. 7/सी पर संलग्न है।
- VIII. इसी मूल खसरा नम्बर 92 के नये खसरा नम्बर 92/10, 92/11, 92/12 के पट्टे स्वामित्व एवं डिमार्केशन अनुसार जविप्रा द्वारा जारी किये जा चुके हैं, जिनकी प्रति पृ. सं. 38/सी से 39/सी अनुसार संलग्न है। अतः प्रस्तावित भूमि का नियमन किया जाना भी प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं के आधार पर प्रस्तावित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

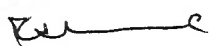
समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये आवासीय एकल भूखण्ड अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-5-जोन-7 (274/11.10.2019)

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

प्रकरण के तथ्य:-

1. खातेदार श्री प्रकाश चन्द विजय पुत्र स्व. श्री रामगोपाल विजय एवं श्रीमती उषा विजय पत्नी श्री प्रकाश चन्द विजय निवासी के-12ए, इनकम टैक्स कालोनी, टोंक रोड, दुर्गापुरा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र पृष्ठ 38/सी पर संलग्न है।
2. प्रस्तावित भूमि ग्राम निवारू, तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 401/1 रकबा 4 बीघा 18 बिस्वा एवं खसरा नं. 402 रकबा 2 बीघा 13 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 7 बीघा 11 बिस्वा भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु जरिये प्रकरण संख्या 60 दिनांक 23.08.2018 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है। आदेश की प्रति पत्रावली के पृष्ठ 29-30/सी पर संलग्न है।
3. उक्त भूमि का नामान्तरण पर जविप्रा, जयपुर के नाम अंकन स्वीकार किया गया।
4. प्रस्तावित भूमि का मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवासीय एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू-उपयोग U-1 क्षेत्र में आवासीय दर्शित है, जिसके अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय गतिविधियाँ अनुज्ञेय है।
5. प्रस्तावित भूमि सेक्टर 43 के अन्तर्गत आती है।
6. प्रस्तावित भूमि की स्थिति को गूगल मानचित्र पर दर्शाते हुए मानचित्र संलग्न है।
7. प्रस्तावित भूमि जोन में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार किसी अवाप्ति व कोर्ट केस से प्रभावित नहीं है।
8. प्रस्तावित भूमि को मौके पर 9.00 मीटर चौड़ी सड़क से पहुंच मार्ग प्राप्त है। आवासीय प्रयोजनार्थ (एकल पट्टा) क्षेत्र की स्थिति को दर्शाते हुये पी.टी. सर्वे मानचित्र पृष्ठ सं. 38/सी पर संलग्न है।
9. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 18.07.2012 के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी 2010 के बिन्दु सं. 5.03 के प्रावधान अनुसार 2 हैक्ट. या उससे कम क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत क्षेत्र के समतुल्य आवासीय आरक्षित दर पर संबंधित निकाय द्वारा विकासकर्ता से राशि जमा करायी जायेगी।



10. प्रस्तावित स्थल मानचित्र की पैरा 28/एन अनुसार की गई क्षेत्रफल गणना अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण (38/सी) निम्नानुसार है:-

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

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

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

विचारणीय बिन्दु:-निदेशक (नगर आयोजना) की राय अनुसार प्रकरण एकल भूखण्ड के अनुमोदन से संबंधित है। जो कि 90-ए के नियमों के अन्तर्गत अनुज्ञेय है। ग्रुप हाउसिंग या स्वतंत्र आवासीय भवन अनुमोदन हेतु भवन विनियम अनुसार कार्यवाही की जावे।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत प्रस्तावित भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड/ग्रुप हाउसिंग अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। वर्तमान में भूखण्ड को पहुंच मार्ग 9.00 मीटर चौड़ी सड़क से प्राप्त होता है, अतः भूखण्ड पर भवन मापदण्ड 9.00 मीटर एप्रोच सड़क के अनुसार ही देय होंगे एवं प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी जोनल प्लान की सड़क अथवा न्यूनतम 12.00 मीटर चौड़ी सड़क मौके पर उपलब्ध होने पर तदनुसार ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के पैरामीटर्स दिये जा सकेंगे। एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-6-जोन-9 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम जयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 462 रकबा 0.52 हैक्टेयर भूमि पर जविप्रा द्वारा दिनांक 18.05.2006 को जारी एकल पट्टा (ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ) क्षेत्रफल 4791.24 वर्ग मीटर का जारी किया गया था। जिसके स्थान पर आवासीय योजना "सुमन एनक्लेव आई ब्लॉक" के मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-

1. ग्राम जयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 462 रकबा 0.52 हैक्टेयर भूमि का एकल पट्टा दिनांक 18.05.2006 को मैसर्स अनोखी बिल्ड स्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कैलाश चन्द्र शर्मा के नाम से जारी किया गया है।
2. आवेदक मैसर्स अनोखी बिल्ड स्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कैलाश चन्द्र शर्मा द्वारा प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में जारी आवासीय एकल पट्टों को कार्यालय में योजना के अनुमोदन पश्चात समर्पित किये जाने का उल्लेख कर निजी खातेदारी आवासीय योजना सुमन एनक्लेव आई ब्लॉक सृजित कर अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
3. **90ए-राजस्व** ग्राम जयपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 462 रकबा 0.52 हैक्टेयर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही जरिए प्रकरण संख्या 423/2004 निर्णय दिनांक 04.01.2005 द्वारा पूर्ण की जा चुकी है।
4. **मास्टर प्लान 2011**-आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण है जिसका भू उपयोग उपान्तरण ग्रामीण से आवासीय मिश्रित किया गया है।
5. **मास्टर प्लान 2025**-आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत भू-उपयोग आवासीय है।

6. **जोनल प्लान/सेक्टर प्लान:-** आवेदित भूमि जोनल प्लान 08 एवं सेक्टर प्लान 30 के अनुसार आवेदित भूमि के मध्य से 12 मीटर रोड़ प्रस्तावित है जिसको नियमानुसार आवेदक द्वारा पूर्व में जारी पट्टे में छोड़ा गया है।
7. **पहुंच मार्ग:-** आवेदित भूमि की 160फीट डब्ल्यू.बी.एम. रोड़ से 18 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. रोड़ से लगती हुई अनुमोदित योजना श्री गोविन्द नगर एनक्लेव की 9 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के आस-पास कृषि भूमि स्थित है।
8. योजना मानचित्र में कोई एल.टी./एच.टी. लाइन नहीं गुजरती है।
9. प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार है:-

भू उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
आवासीय क्षेत्रफल	3024.95	58.17
फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल	93.34	1.80
पार्क	260.90	5.02
सड़क क्षेत्रफल	1820.81	35.01
कुल योजना क्षेत्रफल	5200.00	100

10. प्रस्तावित भूमि क्षेत्र में सृजित भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन होने के पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल में हुआ परिवर्तन प्रार्थी/आवेदक को मान्य होगा।
 11. योजना क्षेत्र में सृजित भूखण्ड/भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक नियमानुसार भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।
 12. प्रस्तावित आवासीय योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड नहीं रखे गये हैं इसके लिये नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
 13. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।
- अतः प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बी.पी.सी.(एल.पी) की बैठक के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करते हुये योजना अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किया गया:-

1. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.02 एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित की जावे।
2. नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा करवाये जावे।
3. योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-7-जोन-पीआरएन नार्थ-प्रथम (274/11.10.2019)

विषय:- प्रताप सर्किल से रामनाथपुरी ए-बी मीटर सेक्टर सड़क मार्क बिन्दु एन से ए एवं रामनाथपुरी गोविन्द नगर द्वितीय से गुजर रही 30 मीटर सड़क मानचित्र में मार्क बिन्दु ए से ओ को विलोपित करने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

1. श्री अशोक शर्मा, अध्यक्ष ब्लॉक कांग्रेस कमेटी, वैशाली नगर जयपुर ने माननीय मंत्री महोदय श्री लालचन्द कटारिया जी को पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत सेक्टर सड़कों को विलोपित कर जनता को राहत प्रदान करने का निवेदन किया है। प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र में निवेदन किया गया है कि पूर्व में प्राधिकरण की 64 वीं बैठक में योजना गोविन्द नगर द्वितीय, श्री उमा करणी विहार, रामनाथपुरी मैन, राधाकृष्ण विहार, मुरली पैराडाईज तक की सड़कों को विलोपित किया जा चुका है। अतः उक्त विलोपन की कार्यवाही से मार्क बिन्दु N से O का कोई व्यवहारिक उपयोग नहीं रह जाता है।



2. प्रश्नगत सेक्टर सडक पर पूर्व में यादव प्रताप नगर, रामनाथपुरी ए,बी, व गोविन्द नगर द्वितीय योजनाओं का अनुमोदन इन्टीग्रेटेड रोड नेटवर्क प्लान के अनुसार 24 मीटर व 30 मीटर सेक्टर सडक रखते हुए किया जा चुका है एवं प्रश्नगत सेक्टर सडकों से लगते हुए योजना यादव प्रताप नगर में 14 भूखण्डों, रामनाथपुरी ए बी में 7 भूखण्डों एवं गोविन्द नगर-द्वितीय में 3 भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है।
3. प्रकरण में मौका स्थिति अनुसार प्रश्नगत 24 मीटर एवं 30 मीटर सेक्टर सडक मार्क बिन्दु N से O तक योजना यादव प्रताप नगर में लगभग 16 भूखण्ड, रामनाथपुरी ए, बी में लगभग 12 भूखण्ड तथा गोविन्द नगर-द्वितीय में लगभग 22 भूखण्ड आंशिक/पूर्ण प्रभावित होते हैं। वर्तमान में संलग्न मानचित्र में दर्शित 24 मीटर सेक्टर सडक मार्क बिन्दु से N से N1 मौके पर लगभग 50 फीट की चौड़ाई में उपलब्ध है तथा मार्क बिन्दु N1 से A तक सडक उपलब्ध न होकर मौके पर अतिक्रमण है (मौके की वर्तमान फोटो प्रति पत्रावली में संलग्न है)। मार्क बिन्दु A से O तक 30 मीटर सेक्टर सडक मौके पर लगभग 40 फीट चौड़ाई में उपलब्ध है।
4. उक्त अतिक्रमण के दोनों ओर उत्तर व दक्षिण मार्क बिन्दु N से N1 तक तथा मार्क बिन्दु A से O तक सडक 40 से 50 फीट चौड़ाई में उपलब्ध है।
5. संलग्न मानचित्र में मार्क बिन्दु N से A के समान्तर पश्चिम दिशा में लगभग 200 मीटर की दूरी पर 18 मीटर की सडक अनुमोदित है एवं वर्तमान में संचालित है, जिसको संलग्न नक्शों में मार्क बिन्दु O1 से O दर्शाया गया है। प्रश्नगत सेक्टर सडकों का सुपरइम्पोजिशन गुगल इमेज पर किया गया है, जो पत्रावली में संलग्न है।
6. यहां यह उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण की 64 वीं बैठक दिनांक 22.05.18 में संलग्न मानचित्र में मार्क बिन्दु B से D तक व A से C को विलोपित किया जा चुका है, जो कि प्रश्नगत सडक सडकों को लिंक करती थी।
7. पूर्व में बीपीसी की 264 वीं बैठक दिनांक 27.03.2019 के एजेण्डा संख्या 13 में उक्त प्रकरण के संबंध में विचार-विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित सडक का विद्यमान विकास एवं यातायात की दृष्टि से समग्र रूप से परीक्षण प्रस्ताव तैयार किया जावें।
8. उक्त क्रम में पुनः मौके की जांच की गई। विद्यमान विकास एवं सडक की उपलब्ध बिन्दु संख्या 3 के अनुसार ही है। उक्त दोनों सडकों पर वर्तमान में सडकों से लगती हुई योजनाओं के निवासियों द्वारा उपयोग में ली जा रही है, भारी-वाहनों का आगमन मौके पर सडक की चौड़ाई उपलब्ध नहीं होने से आवागमन नहीं है। मौके पर मार्क बिन्दु N से N1 के समान्तरण मार्क बिन्दु O1 से O जो कि एक अनुमोदित 60 फीट सेक्टर सडक है, से ही अधिकांश यातायात गुजरता है।
9. उक्त तथ्यों के साथ प्रकरण पुनः बीपीसी(एलपी) की 269 वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या-6 के अनुसार रखा गया, जिसमें समिति द्वारा प्रश्नगत जोन प्लान सडकों को विलोपित करते हुए मौका स्थिति अनुसार उपलब्ध चौड़ाई रखे जाने पर सैद्धान्तिक रूप से सहमति व्यक्त करते हुए प्रकरण में नियमानुसार आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का निर्णय लिया गया।
10. उक्त निर्णय के क्रम में जोनल विकास योजना 11-बी में प्रस्तावित उक्त वर्णित जोनल प्लान सडक की चौड़ाई में प्रस्तावित संशोधन से आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 23 अगस्त, 2019 को दैनिक समाचार-पत्र भास्कर में आम सूचना का प्रकाशन करवाया गया था। निर्धारित 30 दिवस की अवधि में दिनांक 23.09.2019 तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
11. उक्त क्रम में लगभग 45 सुझाव प्राप्त हुए हैं, जिसमें समानरूप से यह विचार प्रकट किये गये हैं:-
 (i) यह है कि प्रश्नगत सडक मौके पर भौतिक रूप से उपलब्ध ही नहीं है केवल जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सेक्टर प्लान में दर्शाया हुआ है।



- (ii) यह है कि उक्त सेक्टर सड़क को विलोपित करने/मौके अनुसार संशोधन करने की कार्यवाही की जाती है, तो इससे लगभग यादव प्रताप नगर के लगभग 20 निर्मित/आंशिक निर्मित भूखण्ड, एवं आबादी भूमि में लगभग 50-60 परिवार वर्षों से निवास कर रहे हैं। साथ ही उक्त सेक्टर सड़क से रामनाथपुरी में लगभग 30 मकान, गोविन्द नगर-द्वितीय में लगभग 30 मकान प्रभावित हो है। अतः इस सड़क को वर्तमान में मौके पर उपलब्ध चौड़ाई के अनुसार संशोधन किया जाता है, तो इससे वर्षों से रहवास कर रहे लोगो को उजड़ने से बचाया जा सकता है।
- (iii) यह है कि उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत सेक्टर सड़क के पास लगभग 200 मीटर की दूरी में ही अन्य सेक्टर सड़क है, जो कि मौके पर निर्मित है एवं संचालित है। इसलिए प्रश्नगत सेक्टर सड़क का कोई औचित्य नहीं है।
- (iv) यह है कि आबादी भूमि में उक्त सेक्टर सड़क मौके पर उपलब्ध ही नहीं है एवं पूर्ण रूपेण ब्लॉक है। आबादी भूमि में लोग वर्षों से निवास कर रहे हैं, जब संभवत जयपुर विकास प्राधिकरण का अस्तित्व ही नहीं था। अतः उक्त सड़क को प्रस्तावित 24 मीटर में रखा जाना न तो न्यायोचित है एवं न ही तर्कसंगत। इसलिए उक्त सेक्टर सड़क को मौका स्थिति अनुसार रखा जावे।
13. बीपीसी (एलपी) की 269 वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 में प्रश्नगत जोनल प्लान सड़क को विलोपित करते हुए मौका स्थिति अनुसार उपलब्ध चौड़ाई रखे जाने पर सैद्धान्तिक रूप से सहमति व्यक्त की गई एवं समिति के निर्देशानुसार आपत्ति तथा सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में जोन में कोई भी आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। लेकिन उक्त कम में कुल 45 सुझाव प्राप्त हुये हैं। बिन्दु संख्या 11 के अनुसार सभी सुझाव एक समान हैं, जिनका विवरण परिशिष्ट-अ पर संलग्न है। अतः उक्तानुसार निर्णय हेतु प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत उपायुक्त द्वारा पुनः परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:-8-जोन-14 (274/11.10.2019)

विषय:- ग्राम नाहरिया का बास तहसील चाकसू के खसरा नं. 674/1, 675, 676, 679, 680 कुल रकबा 23173.32 वर्ग मीटर भूमि पर पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे की भूमि पर सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

ग्राम नाहरिया का बास तहसील चाकसू के खसरा नं. 674/1, 675, 676, 679, 680 कुल रकबा 23173.32 वर्ग मीटर भूमि पर पूर्व में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी एकल पट्टे की भूमि पर सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु बीपीसी (एलपी) की 272वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में रखा जाकर यू-2 क्षेत्र में एकल ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के छोटे भूखण्डों के रूप में विभाजन/ले-आउट के संबंध में स्पष्ट प्रावधान नहीं होने के कारण यू-2 क्षेत्र में इस प्रकार के प्रकरणों हेतु मानदण्ड व नीति निर्धारण निर्धारण हेतु स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

आवेदक द्वारा पृष्ठ संख्या 214/सी पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 15 में आवासीय क्षेत्र में दर्शित है इसलिये आवासीय का नियम लागू होता है। प्रकरण में आवासीय मानते हुये अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निवेदन किया गया है।

प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25(3) के तहत भू-उपयोग उपान्तरण मास्टर विकास योजना 2011 में दर्शित ग्रामीण से आवासीय किये जाने हेतु विज्ञप्ति समाचार पत्र एफ-71/104(14) जविप्रा /वननि(मा.प्लान)/भू.उपा./10/डी-1373 दिनांक 03.12.2010 में प्रकाशित की जा चुकी है (प्रति संलग्न)।

प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 में मास्टर विकास योजना 2025 का अनुमोदन किया गया। जिसके निर्णय के बिन्दु संख्या 3 एवं 4 का उल्लेख निम्नानुसार है:-



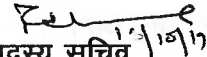
3. प्रारूप मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के प्रकाशन के पश्चात् जविप्रा अधिनियम की धारा 25(1) के अन्तर्गत दी गई स्वीकृतियों एवं जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की उपधारा 2 व 3 के अन्तर्गत प्रक्रियाधीन प्रकरणों को मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के भू-उपयोग मानचित्र में समायोजित किया जावे।
4. जिन भूमियों की 90बी की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है उनको मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के प्रस्तावों में जोनल विकास योजना बनाते समय यथावत समायोजित किया जावे।

प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू-उपयोग यू-2 (एचआईजेड) के स्थान पर आवासीय में दर्शाया गया है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन के प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत एजेण्डा में उल्लेखित शर्तों की पालना सुनिश्चित करने हुये निम्न शर्तों के साथ ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रश्नगत भूमि को पूर्व के कमिटमेंट के आधार पर जोनल विकास योजना में समायोजित किया जाकर भू-उपयोग यू-2 के स्थान पर आवासीय में दर्शाया गया है। अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान संख्या 4.01(टेबल 4-ए) एवं प्रचलित प्रावधानों को सुनिश्चित की जावे।
2. नियमानुसार उपविभाजन शुल्क एवं अन्य देय शुल्क जमा करवाये जावे।
3. योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों के प्रावधान को जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जावे।
4. योजना में 50 वर्ग मीटर क्षेत्र ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरक्षित रखा जावे।

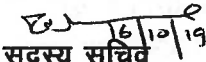

सदस्य सचिव

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)

क्रमांक: जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2019/डी-196 दिनांक:- 17/10/19

प्रतिलिपी सूचनार्थ:-

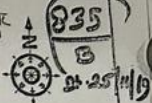
1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन,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


सदस्य सचिव

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

(55)

योनिनी की योनिनी राजवत रिक्ति के प्रत्यक्ष
 अन्वयक और दारा किमा जग हो
 योनिनी राजवत रिक्ति के प्रत्यक्ष
 अन्वयक और दारा किमा जग हो

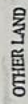


यह भविष्य योजना अनुमोदन की
नियमावली हेतु तैयार किया गया है।

उपायुक्त
(जोन १)

क. नर निषेज
वी. पी. वी. (एल. पी.)

Diagram showing the layout of the second floor of the building, including the entrance, corridors, and rooms.



DRAVYAVATI RIVER

मूल परमाणु के चेंद्रा शक्ति के अनुसार इसी आंतरिक विकास की जड़ों में रहने में रहने समस्त भूगर्भों का रहन मुक्त किया जाता है।

सहायक नगर नियोजक
जोन-9

अपभ्रंश
भाषा-१

क्र.सं.	नाम	पि.सं.	पि.सं.
1.	43	80	
2.	44	12	93
3.	45	80	80
4.	46	79	12
5.	47	79	05
6.	48	78	11
7.	49	76	11
8.	50	76	11

678.4 m²
 25000 भा. निर्माण
 (जोन-9)

- ① योजना का 44वीं वार्षिक रिपोर्ट 15-03-2013 को दस्तावेज संख्या 15/19 के द्वारा को-ला-जु-में
- ② योजना की शुरुआत आमतौर पर सितंबर-जनवरी के महीने में
- ③ आरंभिक रूप से जिस योजना 1985 के अनुसार आवधिक योजना का प्रथम चरण (I) (प्रारंभिक) है। प्रथम चरण की योजना का अनुमानित प्रथम वार्षिक रिपोर्ट
- ④ योजना का अनुमानित प्रथम वार्षिक रिपोर्ट 1985 के अनुसार प्रथम वार्षिक रिपोर्ट
- ⑤ योजना का अनुमानित प्रथम वार्षिक रिपोर्ट 1985 के अनुसार प्रथम वार्षिक रिपोर्ट
- ⑥ योजना का अनुमानित प्रथम वार्षिक रिपोर्ट 1985 के अनुसार प्रथम वार्षिक रिपोर्ट
- ⑦ योजना का अनुमानित प्रथम वार्षिक रिपोर्ट 1985 के अनुसार प्रथम वार्षिक रिपोर्ट
- ⑧ योजना का अनुमानित प्रथम वार्षिक रिपोर्ट 1985 के अनुसार प्रथम वार्षिक रिपोर्ट

[illegible]

MULTI-MAX SURVEYORS
 (1) **RESEARCH** (2) **ANALYSIS**
 (3) **REPORTING** (4) **CONSULTING**
 (5) **TRAINING** (6) **IMPLEMENTATION**
 (7) **EVALUATION** (8) **MONITORING**
 (9) **MAINTENANCE** (10) **REVISION**
 (11) **REPEATING** (12) **REPAIRING**
 (13) **REPLACING** (14) **REWORKING**
 (15) **RETRYING** (16) **RETRYING**
 (17) **RETRYING** (18) **RETRYING**
 (19) **RETRYING** (20) **RETRYING**
 (21) **RETRYING** (22) **RETRYING**
 (23) **RETRYING** (24) **RETRYING**
 (25) **RETRYING** (26) **RETRYING**
 (27) **RETRYING** (28) **RETRYING**
 (29) **RETRYING** (30) **RETRYING**
 (31) **RETRYING** (32) **RETRYING**
 (33) **RETRYING** (34) **RETRYING**
 (35) **RETRYING** (36) **RETRYING**
 (37) **RETRYING** (38) **RETRYING**
 (39) **RETRYING** (40) **RETRYING**
 (41) **RETRYING** (42) **RETRYING**
 (43) **RETRYING** (44) **RETRYING**
 (45) **RETRYING** (46) **RETRYING**
 (47) **RETRYING** (48) **RETRYING**
 (49) **RETRYING** (50) **RETRYING**
 (51) **RETRYING** (52) **RETRYING**
 (53) **RETRYING** (54) **RETRYING**
 (55) **RETRYING** (56) **RETRYING**
 (57) **RETRYING** (58) **RETRYING**
 (59) **RETRYING** (60) **RETRYING**
 (61) **RETRYING** (62) **RETRYING**
 (63) **RETRYING** (64) **RETRYING**
 (65) **RETRYING** (66) **RETRYING**
 (67) **RETRYING** (68) **RETRYING**
 (69) **RETRYING** (70) **RETRYING**
 (71) **RETRYING** (72) **RETRYING**
 (73) **RETRYING** (74) **RETRYING**
 (75) **RETRYING** (76) **RETRYING**
 (77) **RETRYING** (78) **RETRYING**
 (79) **RETRYING** (80) **RETRYING**
 (81) **RETRYING** (82) **RETRYING**
 (83) **RETRYING** (84) **RETRYING**
 (85) **RETRYING** (86) **RETRYING**
 (87) **RETRYING** (88) **RETRYING**
 (89) **RETRYING** (90) **RETRYING**
 (91) **RETRYING** (92) **RETRYING**
 (93) **RETRYING** (94) **RETRYING**
 (95) **RETRYING** (96) **RETRYING**
 (97) **RETRYING** (98) **RETRYING**
 (99) **RETRYING** (100) **RETRYING**

A.P. DUE **A.P.**
DAVID DUE

39

कार्यालय टिप्पणी

जयपुर विकास प्राधिकरण

82

विषय:- आंतरिक विकास पेटे रखन रहन मुक्त करेक वर।

उपरोक्त विषयवर्तमान निजी खोलेदारी की योजना कालाजी प्रताप नगर एनक्लेव में रहन मुक्त करे हेतु प्राप्ती का प्रस्तुत शर्तना पत्र का अवलोकन फरमावे।

प्राप्तीद्वारा प्रस्तुत आवेदन में आन्तरिक विकास का कार्य संपूर्ण होना बताया है जिसे संदर्भ में इंजिनियर का प्रमाण पत्र भी संलग्न कर दिया है।

अतः रहन रखे मरबोके को रहन मुक्त करे हेतु पंजाबली लेखाका से निजवाया जाग प्रस्तावित है।

18/8/2022

TDR

18/08/22

AAO

कार्यालय टिप्पणी

जयपुर विकास प्राधिकरण

कृपया पैरा 82/एन के क्रम में पैरा 82/एन से 83/एन का अवलोकन फरमावे। प्रकरण निजी खातेदारी की योजना बालाजी प्रताप एनक्लेव में आन्तरिक विकास कार्यों के पेटे रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त करने से सम्बंधित हैं। योजना का अनुमोदन राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत किया गया था तथा नियमन शिविर दिनांक 18.12.19 को आयोजित किया गया। योजना में पत्रावली के पृष्ठ संख्या 68/सी एवं पैरा 86/एन अनुसार कुल क्षेत्रफल 678.47 वर्ग मीटर के 8 भूखण्ड रहन रखे गये थे।

चार्टर्ड इंजिनियर से प्राप्त प्रमाण पत्र जो पृष्ठ 107/सी से 120/सी पर अवलोकनीय है के अनुसार विकास कार्यों की स्थिति निम्नानुसार है:-

- | | | | |
|---|---|-------|--------------|
| 1. सड़क का कार्य | - | पूर्ण | पृष्ठ 147/सी |
| 2. सीवर लाईन वर्क | - | पूर्ण | पृष्ठ 148/सी |
| 3. पानी का कार्य | - | पूर्ण | पृष्ठ 148/सी |
| 4. विद्युत कार्य | - | पूर्ण | पृष्ठ 148/सी |
| (JVVNL handed over taken certificate 126/C) | | | |
| 5. पार्क एवं वृक्षारोपण | - | पूर्ण | पृष्ठ 148/सी |

इसके अतिरिक्त आवश्यक आन्तरिक विकास कार्य overhead की राशि 780177/- चालान संख्या 638123 दिनांक 09.12.19 आर.सी.आर नम्बर 16497 के अनुसार जमा दर्ज हैं (पृ.स. 89/सी) तथा Laying of Sewer line टैंक की राशि 40/-रु.प्र.व.मी की दर से चालान संख्या 638123 दिनांक 09.12.19 से जमा करायी जा चुकी है (पृ.स. 89/सी) एवं स्ट्राम वाटर का कार्य खातेदार द्वारा स्वयं करवाया गया है (पृष्ठ संख्या 155 एवं 156/सी)।

नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 10 अनुसार निजी विकासकर्ता/खातेदार द्वारा विकसित योजनाओं में आन्तरिक विकास कार्य की सुनिश्चितता के पेटे 12.5 प्रतिशत रहन रखे गये भूखण्डों का टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार चार्टर्ड इंजिनियर द्वारा जारी किये गये अधिवास प्रमाण पत्र के आधार पर ही रहन मुक्त किये जाने चाहिए। विशेष परिस्थितियों में 5-10 प्रतिशत प्रकरणों में अधिवास प्रमाण पत्रों की जांच करवायी जा सकती हैं। उक्त तथ्यों के दृष्टीगत प्राप्त अधिवास प्रमाण पत्र एवं आवश्यक आन्तरिक विकास कार्यों की सम्पूर्ण राशि जमा होने के आधार पर योजना में रहन रखे गये समस्त भूखण्डों को रहन मुक्त किया जा सकता है। पत्रावली श्रीमान के अवलोकनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत हैं।

87

ज.वि.प्रा.-सा. स्टोर-2021

7/19/22

88

कार्यालय टिप्पणी
जयपुर विकास प्राधिकरण

89 As per para 83/N, all the internal works are completed and verified and put up by the applicant to release the plots put on hold. kindly peruse the file for your further orders as file is to be forwarded to ACTP(R) for the original map.

90 DC-9/sir
ACTP(R)

Sabuni
7.9.22
जयपुर विकास प्राधिकरण

91 F/4

8/9/22

12/07/2018
2002/51C
868 R 678

भोजन बालाजी प्रताप एनम्बलिंग- निजी-
स्थानेदार का कुल मानचित्र क्र. N. 835/B.
पत्रावली के साथ संलग्न कर पत्रावली जोग
की सिगवाए गाने हेतु भेजित है।

92

ACTP(LR)
8/9/22

8/9/22

8/9/22

नगर नियोजक (रिकॉर्ड)
जयपुर

ACTP(LR) Record F-630
08/09/22

93

DATE

9/9/22

94

SD/M. 9.9.22

ज.वि.प्रा.-सा. स्टोर-2021

पैरा 871n के अनुसार घोषणा में आंतरिक विकास की
व्यवस्था में रखे 12.5% भूखण्डों को सम्पूर्ण रूप

कार्यालय टिप्पणी

जयपुर विकास प्राधिकरण

मुम्त करने की टिप्पणी मूल भूमिचित्र पर कर पत्रावली अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

ATP-9-450
19/9/22

Ch
व.व. 12

File is forwarded for your kind perusal as 12.57. plots kept on hold are released and file is to be sent to ACTP (R) for further action.

DC/su
ACTP(R)

for
9/9/22

Sabir
9.9.22

15/9/22

FM

कोशिका के मूल भूमिचित्र पर रखे
भूमि का जोट धुंधल होने के उपरान्त
मूल नक्शा रिमाइंड करवा के जमा कर
पत्रावली के साथ एक कोपी उत्ति हिलान
कर पत्रावली जोन के निजवाए गये
हउ अग्रीम कोडिशनल जेडर है।

19/9/2022
15/9/2022

ACTP(LP) Record F-647
12/09/22

ATP(LP)
व.व. 9.

13.9.22

13/9

SPM.
Sabir
16.9.22

ATP.

for
14/9/22

५३

कार्यालय टिप्पणी
जयपुर विकास प्राधिकरण

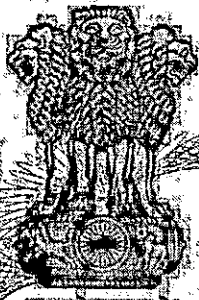
20.09.22

DA.

ATP-9-450
20/9/22



IN-RJ43022453705608X

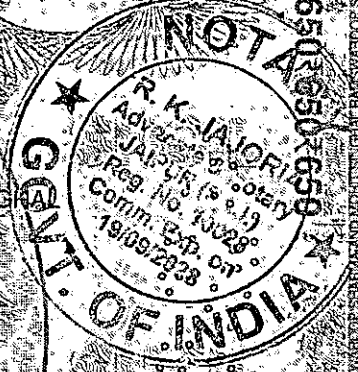


INDIA NON JUDICIAL
Government of Rajasthan

₹650

e-Stamp

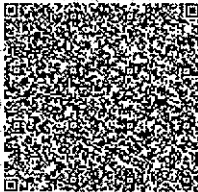
Certificate No. : IN-RJ43022453705608X
Certificate Issued Date : 03-Dec-2025 11:22 AM
Account Reference : NONACG/SW/23127604/JAIPUR/RJ-JP
Unique Doc. Reference : SUBITERURJ314760465788828081259X
Purchased by : RAMSWAROOP SHARMA AND MOHIT SINGHAL
Description of Document : Article 5 of Simple Agreement
Property Description : BARKAT NAGAR JAIPUR
Consideration Price (Rs.) : 0
(Zero)
First Party : RAMSWAROOP SHARMA AND MOHIT SINGHAL
Second Party : NA
Stamp Duty Paid By : RAMSWAROOP SHARMA AND MOHIT SINGHAL
Stamp Duty Payable (Rs.) : 500
(Five Hundred only)
Surcharge for Infrastructure Development (Rs.) : 50
(Fifty only)
Surcharge for Propagation and Conservation of Cow (Rs.) : 50
(Fifty only)
Surcharge for Relief from Natural and Man-made Calamities (Rs.) : 50
(Fifty only)
Stamp Duty Amount (Rs.) : 650
(Six Hundred And Fifty only)



Ramswaroop

Mohit

₹650



Attested
Notary Public
Jaipur (Raj.) India

IN-RJ43022453705608X

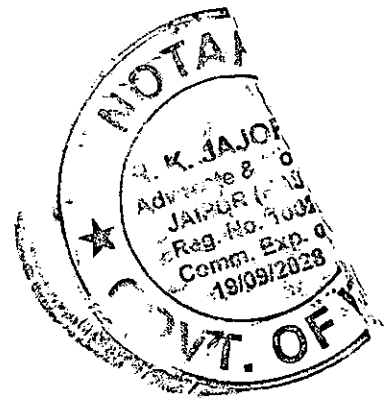
09 DEC 2025

0031254304

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at www.shreee-stamp.com or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

SHCIL



Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence."

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."



MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

This Memorandum of Understanding ("MOU") is made and executed on this 03rd day of December, 2025

BY AND AMONG

1. Ramswaroop Sharma, S/o Jagdish Narayan Sharma, aged 43 Years, residing at 27, Sundar Vihar Colony, Pani Ki Tanki Ke Pass, Durgapura, Jaipur, Rajasthan (hereinafter referred to as the "Promoter"), which expression shall unless repugnant to the meaning or context hereof deemed to mean and include its representatives, successors, liquidators, assignees and nominees)"Party of the First Part";

2. Mohit Singhal, S/o Ram Gopal Gupta, aged 36 years, Residing at 1347, Barkat Nagar Tonk Phatak, Jaipur, Rajasthan- 302015, (hereinafter referred to as the "Other Promotor/Landowner" which expression shall unless repugnant to the meaning or context hereof deemed to mean and include its representatives, successors, liquidators, assignees and nominees)"Party of the Second Part";

WHEREAS:

A. The Parties are owners and/or interested parties in certain land admeasuring 8697.62 Sq. Mtrs., converted for residential purposes, situated at Khasra Nos. 600 Having Khatedaar Area 8697.62 Sq. Mtr at Village –Dhalawash, Tehsil- Sanganer, District- Jaipur, Rajasthan ("Project Land").

B. The said land was converted from agricultural to residential use under Section 90A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 vide Case No. 15/12 dated 15.03.2013.

C. The layout plan for the proposed residential plotted scheme titled "Balaji Pratap Nagar Enclave" ("Project") has been duly approved by Jaipur Development Authority, Jaipur vide sanction letter No जविप्रा/उपा./ जौन-9/2019/ डी-5244 dated 27.11.2019

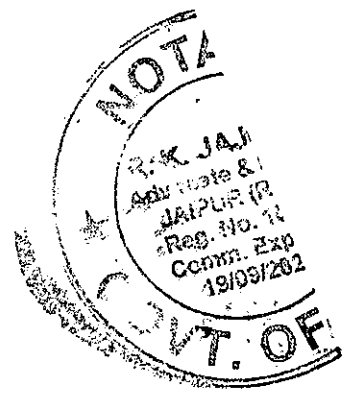
D. The Parties intend to register the Project with Rajasthan Real Estate Regulatory Authority (RERA), and accordingly agree to formalize their roles, responsibilities, and mutual rights through this binding MOU.

E. The Parties clarify that the entire development work on the Project Land has already been completed and the Completion Certificate dated 17.08.2022 has been obtained from the competent authority (JDA). However, pursuant to the Order dated 04.08.2025 passed by the Rajasthan Real Estate Regulatory Authority in File No. F-15(260)RJ/RERA/C/2021, the Project is required to be compulsorily registered as an 'New project' under Section 3 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016."

Ramswaroop *Mohit*

Ramswaroop
Mohit

Attested
Notary Public
Jaipur (Raj.) India
09 DEC 2025



NOW WHEREFORE, THIS MEMORANDUM WITNESSETH AS UNDER:

Promoter Declaration:

1. Parties intend to complete the post-facto registration of the Project with RERA in compliance with the Order dated 04.08.2025. No further development work remains pending. For the purposes of registration under RERA, the **Party of the First Part** shall act as the **Promoter** of the Project. The Party of the Second Part shall be included as **Other Promoter**.
2. **Authorization for RERA Registration:**
The **Party of the First Part** is hereby duly authorized by the Parties to **apply for RERA registration** of the Project and to submit all requisite documents, declarations, and undertakings on behalf of the Project. The Party of the First Part shall also be responsible for compliance with **JDA, JVVNL, PHED**, and other concerned authorities.
3. **Marketing and Sale Rights:**
Since most of the plots have already been sold prior to registration, only the remaining unsold plots, if any, shall be marketed or sold jointly by both Parties in compliance with RERA provisions.
4. **Execution of Sale Documents:**
Allotment letters and agreements for sale shall be executed **jointly by all parties**.
5. **Bank Account and Financial Management:**
A **separate project bank account** shall be opened only for sale proceeds of unsold units, if any and operated by the **Party of the First Part** in compliance with Section 4(2)(1)(D) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. Withdrawal and utilization of funds shall be in line with applicable laws. Past sales proceeds shall not be routed through this account.
6. **Revenue Sharing:**
The sale proceeds of the plots, after applicable taxes (including TDS, GST), and regulatory fees, shall be shared in their land ratio i.e.
 - o **70% – Party of the First Part (Landowner)**
 - o **30% – Party of the Second Part (Landowner)**
Each party shall bear its own **income tax liability** on their respective share of income.
7. **Duration:**
This MOU shall remain in force until completion of RERA registration requirements and sale of any remaining unsold plots.
8. **Operational Control:**
The day-to-day affairs of the Project, including development, liaisoning, and marketing management, shall be conducted by the Party of the First Part.

San Swamy

mohit

Attested
Notary Public
Jalpur (Ra.) India

10 9 DEC 2025



Liability under RERA:

Both Parties shall be jointly and severally responsible for compliance with the Order dated 04.08.2025 and all obligations arising out of the post-facto registration of the Project, including uploading of the Completion Certificate and correcting historical records as required by RERA.

10. Good Faith Obligation:

All Parties agree to cooperate in good faith to ensure the timely and successful completion and sale of the Project.

11. Amendments:

Any amendment or modification to this MOU shall be made in writing and signed by all Parties.

12. Arbitration Clause:

Any disputes or differences arising out of or in connection with this MOU shall be referred to arbitration as per the Arbitration and Conciliation Act, 1996, by a sole arbitrator mutually appointed or, failing agreement, one arbitrator by each Party.

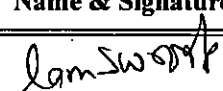
13. Entire Agreement:

This MOU constitutes the entire understanding between the Parties concerning the Project and supersedes all previous oral or written agreements.

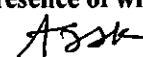
14. Governing Law:

This MOU shall be governed by and construed in accordance with the laws of India, and the jurisdiction shall lie exclusively with the courts at Jaipur, Rajasthan.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this Memorandum of Understanding on the day, month, and year first written above.

Party	Name & Signature
Ramswaroop Sharma (Party of the First Part)	 Ramswaroop Sharma
Mohit Singhal (Party of the Second Part)	 Mohit Singhal

In the presence of witnesses:

1. 
जयपुर निवासी - सत्यपुर
2. 
कृष्णा विहार गा-सरोवर
जयपुर - 10

Attested
Notary Public
Jaipur (Ra.) India
09 DEC 2025