एजेण्डा संख्या 06 :–

बैठक दिनांक	जोन	राजस्व ग्राम	खसरा संख्या	रकबा	प्रयोजन
01.03.2024	जोन–2	भाकरासनी	93, 93/1, 93/2, 240/95, 102/1, 103	114282 वर्गमीटर में से 87405.16 वर्गमीटर	आवासीय योजना
आवेदक	मैसर्स आशापूर्णा बिल्डकॉन प्रा. लिमिटेड जरिये डायरेक्टर हर्षवर्धन सिंह, बींजाराम पुत्र श्री उदाराम एवं श्री चैनाराम पुत्र श्री धन्नाराम				
विषयः–	राजस्व ग्राम भाकरासनी के खसरा संख्या 93, 93/1, 93/2, 240/95, 102/1, 103 रकबा 114282 वर्गमीटर में से 87405.16 वर्गमीटर में आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।				

निर्णयः–

समिति को अवगत करवाया गया कि :–

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेंट प्लान अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है। मास्टर प्लान की आवासीय प्रयोजनार्थ डीसीआर अनुसार 80 फीट सडक व अधिक मार्गाधिकार पर 4 है0 से 20 है0 तक की आवासीय योजना अनुज्ञेय है।
2. जोन चैकलिस्ट अनुसार तहसीलदार–जोविप्रा एवं राजस्व तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार पहुंच मार्ग मौका अनुसार 80 फीट है जो राजस्व रेकर्ड अनुसार 80 फीट दर्ज है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना में से 80 फीट रास्ता व जोनल डवलपमेंट प्लान अनुसार 100 फीट रास्ता उपलब्ध है।
3. राजस्व तहसीलदार रिपोर्ट अनुसार खसरा संख्या 103/1 एवं 107 राजस्व रेकर्ड में सड़क दर्ज है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में उक्त 80 फीट सड़क पर ग्राम भाकरासनी के खसरा संख्या 101, 101/2 व अन्य तथा खसरा संख्या 179, 180 व अन्य का ले–आउट प्लान अनुमोदित है।
4. प्रश्नगत भूमि को मास्टर डवलपमेंट प्लान की 30 मीटर एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 24 मीटर सड़क से पहुंच उपलब्ध हो रहीं है। साथ ही आवेदित भूमि में से जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार एच.टी. लाईन के सहारे सेफ्टी कॉरीडोर एवं 12–12 मीटर सड़कें दोनों ओर प्रस्तावित है।
5. जोन चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि में से एच.टी. लाईन गुजर रही है व मौके पर मुटाम लगे हुए है।
6. प्रश्नगत भूमि का 90/क का आदेश दिनांक 25.01.2024 को जारी किया जा चुका है।

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार–विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तो के साथ ले–आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में किए गए कमिटमेंट एवं मास्टर/जोनल डवलपमेंट प्लान अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर, पूर्व दिशा में स्थित सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर एवं आवेदित भूमि में से गुजर रही 132 के.वी एच.टी.लाईन के दोनों ओर 12–12 मीटर सडक मार्गाधिकार सुनिश्चित किया जावें।
2. राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 6 (III) अनुसार निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले–आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सडक के मार्गाधिकार में वृद्वि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित क्षेत्र में छूट प्रदान की जा सकेगी तथापि योजना में न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले–आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा। अतः आवेदित भूमि में से जोनल डवलपमेंट प्लान की प्रस्तावित सडक के क्षेत्र के समतुल्य 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की जाती है।
3. रेरा अधिनियम–2017 के तहत राजस्थान रियल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी (रेरा) द्वारा दिनांक 14.03.2023 एवं इस संबंध में समय–समय पर जारी आदेशों अनुसार निजी खातेदारी, निजी विकासकर्ता की उक्त प्लॉटेड योजना (Plotted Development Project) में पट्टे जारी करने से पहले उस योजना का रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य हैं एवं उक्त की सुनिश्चितता जोन उपायुक्त द्वारा की जावे।
4. निदेशक आयोजना द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गए सुझावों एवम् टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले–आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
5. टाउनशिप पॉलिसी–2010 के समस्त प्रावधानों की पालना आवेदक स्तर पर सुनिश्चित की जावें।
6. मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधानानुसार 2 है0 से अधिक क्षेत्रफल की योजना में नियमानुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल के समतुल्य भूखण्डों का प्रावधान किया जावें।
7. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 10.08.2020 को जारी अधिसूचना अनुसार नियमानुसार मोबाईल टॉवर एवं ठोस कचरा संग्रहण स्थल का प्रावधान किया जावें।
8. नियमानुसार आन्तरिक विकास कार्यो की एवज् में विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर भूखण्ड रहन में रखे जाने है जिनको आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने की सुनिश्चितता के उपरान्त रहन मुक्त किया जावेगा।
9. आवेदित भूमि में से गुजर रही विद्युत लाईन की क्षमता व स्थिति प्राप्त करते हुए तदानुसार नियमानुसार सेफ्टी–कॉरीडोर का प्रावधान किया जावें। साथ ही आवेदित भूमि में से यदि कोई निम्न क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उक्त विद्युत लाईन को अन्यत्र सडक के सहारे शिफ्ट किया जावें जिसकी सुनिश्चितता उपरान्त जोन स्तर से पट्टा विलेख जारी किया जावें।
10. अनुमोदित मानचित्र में दर्शाये गए सुविधा क्षेत्र, सडक, पार्क इत्यादि की मौके पर डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डो के बेचान आदि की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा की जावें।

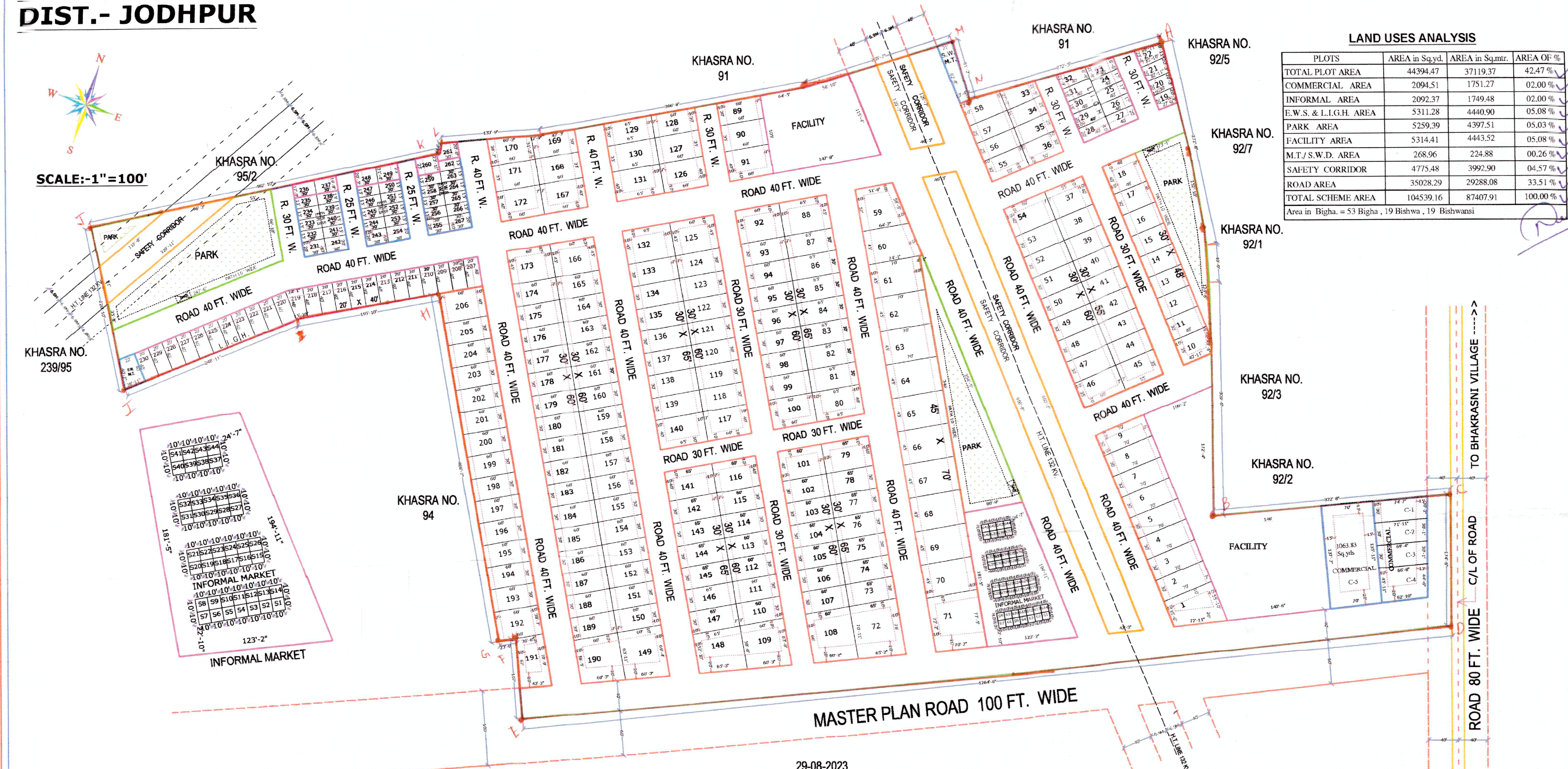
22/10/24 23/10/24

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

निदेशक आयोजना
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

C:\User\...\Jodhpur\Lay Out Plan\ZO... 2024 Docx

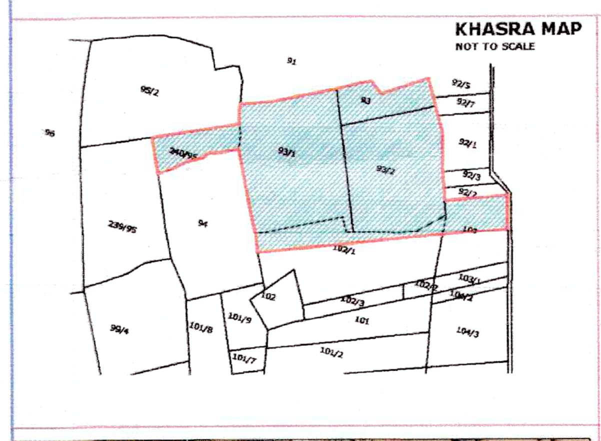
LAY OUT PLAN OF KHASRA NO. 93,93/1,93/2,240/95,102/1,103 OF VILLAGE BHAKRASNI TEHSIL LUNI DIST.- JODHPUR

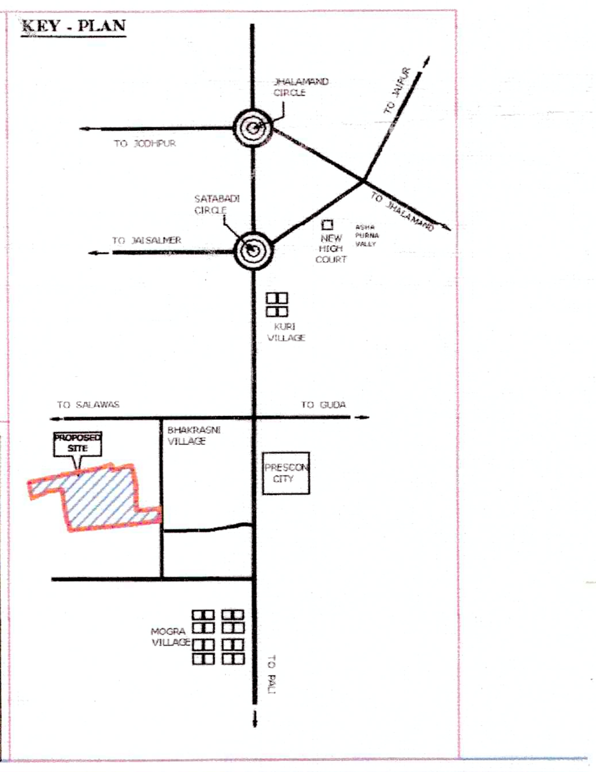


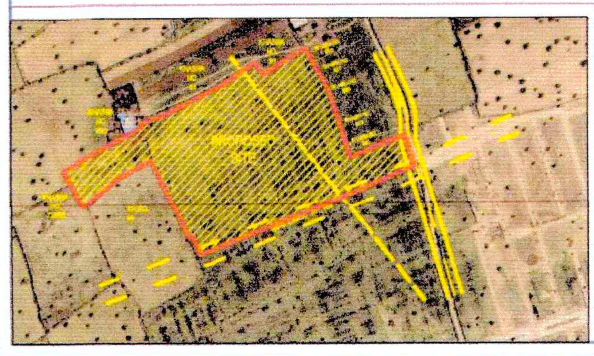
LAND USES ANALYSIS

PLOTS	AREA in Sq.yd.	AREA in Sq.mtr.	AREA OF %
TOTAL PLOT AREA	44394.47	37119.37	42.47 %
COMMERCIAL AREA	2094.51	1751.27	02.00 %
INFORMAL AREA	2092.37	1749.48	02.00 %
E.W.S. & L.I.G.H. AREA	5311.28	4440.90	05.08 %
PARK AREA	5259.39	4397.51	05.03 %
FACILITY AREA	5314.41	4443.52	05.08 %
M.T./ S.W.D. AREA	268.96	224.88	00.26 %
SAFETY CORRIDOR	4775.48	3992.90	04.57 %
ROAD AREA	35028.29	29288.08	33.51 %
TOTAL SCHEME AREA	104539.16	87407.91	100.00 %
Area in Bigha. = 53 Bigha , 19 Bishwa , 19 Bishwansi			

29-08-2023
JDA APPROVED
101, 101/2, 101/7, 101/8, 101/9, 102, 102/1 , 102/2, 102/3, 103, 103/1, 104/2, 104/3







दिनांक 9.1.24 को पूर्व इन्वोज/मौलिक स्वीकृत LAYOUT PLAN से प्रस्तुत LAYOUT PLAN का मिलान कर सीमाओं को लाल स्याही से बिन्दु A से N मार्क किया गया।

(प्रवीण आशिया) 24
निरीक्षक (भू.अ.)
जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

Raj kaj No:- 01381

Kumawat Survey & Planning Services
56, Laxmi Vihar, Madhuban Housing Board, Jodhpur
Reg. No. C.T.P. RAJNAGAR MITRA 2021 (861) 670

चैनाराम

एजेण्डा संख्या 06 :—

बैठक दिनांक	जोन	राजस्व ग्राम	खसरा संख्या	रकबा	प्रयोजन
01.03.2024	जोन—2	भाकरासनी	93, 93/1, 93/2, 240/95, 102/1, 103	114282 वर्गमीटर में से 87405.16 वर्गमीटर	आवासीय योजना

आवेदक: मैसर्स आशापूर्णा बिल्डकॉन प्रा. लिमिटेड जरिये डायरेक्टर हर्षवर्धन सिंह, बींजाराम पुत्र श्री उदाराम एवं श्री चैनाराम पुत्र श्री धन्नाराम

विषयः— राजस्व ग्राम भाकरासनी के खसरा संख्या 93, 93/1, 93/2, 240/95, 102/1, 103 रकबा 114282 वर्गमीटर में से 87405.16 वर्गमीटर में आवासीय योजना प्रयोजनार्थ ले—आउट प्लान अनुमोदन बाबत्।

निर्णयः— **समिति को अवगत करवाया गया कि :—**

1. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर डवलपमेंट प्लान अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ आरक्षित है। मास्टर प्लान की आवासीय प्रयोजनार्थ डीसीआर अनुसार 80 फीट सडक व अधिक मार्गाधिकार पर 4 है0 से 20 है0 तक की आवासीय योजना अनुज्ञेय है।
2. जोन चैकलिस्ट अनुसार तहसीलदार—जोविप्रा एवं राजस्व तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार पहुंच मार्ग मौका अनुसार 80 फीट है जो राजस्व रेकर्ड अनुसार 80 फीट दर्ज है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना में से 80 फीट रास्ता व जोनल डवलपमेंट प्लान अनुसार 100 फीट रास्ता उपलब्ध है।
3. राजस्व तहसीलदार रिपोर्ट अनुसार खसरा संख्या 103/1 एवं 107 राजस्व रेकर्ड में सड़क दर्ज है। प्राधिकरण द्वारा पूर्व में उक्त 80 फीट सड़क पर ग्राम भाकरासनी के खसरा संख्या 101, 101/2 व अन्य तथा खसरा संख्या 179, 180 व अन्य का ले—आउट प्लान अनुमोदित है।
4. प्रश्नगत भूमि को मास्टर डवलपमेंट प्लान की 30 मीटर एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 24 मीटर सड़क से पहुंच उपलब्ध हो रहीं है। साथ ही आवेदित भूमि में से जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार एच.टी. लाईन के सहारे सेफ्टी कॉरीडोर एवं 12—12 मीटर सड़कें दोनों ओर प्रस्तावित है।
5. जोन चैकलिस्ट अनुसार आवेदित भूमि में से एच.टी. लाईन गुजर रही है व मौके पर मुटाम लगे हुए है।
6. प्रश्नगत भूमि का 90/क का आदेश दिनांक 25.01.2024 को जारी किया जा चुका है।

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार—विमर्श उपरांत निम्नलिखित शर्तो के साथ ले—आउट प्लान अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में किए गए कमिटमेंट एवं मास्टर/जोनल डवलपमेंट प्लान अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर, पूर्व दिशा में स्थित सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर एवं आवेदित भूमि में से गुजर रही 132 के.वी एच.टी.लाईन के दोनों ओर 12—12 मीटर सडक मार्गाधिकार सुनिश्चित किया जावें।
2. राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 6 (III) अनुसार निजी विकासकर्ता/निजी खातेदार द्वारा चाहे जाने पर ले—आउट प्लान के कुल क्षेत्रफल में से सडक के मार्गाधिकार में वृद्धि हेतु निःशुल्क समर्पित की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित क्षेत्र में छूट प्रदान की जा सकेगी तथापि योजना में न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र ओपन एरिया/पार्क हेतु ले—आउट प्लान में रखना अनिवार्य होगा। अतः आवेदित भूमि में से जोनल डवलपमेंट प्लान की प्रस्तावित सडक के क्षेत्र के समतुल्य 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की जाती है।
3. रेरा अधिनियम—2017 के तहत राजस्थान रियल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी (रेरा) द्वारा दिनांक 14.03.2023 एवं इस संबंध में समय—समय पर जारी आदेशों अनुसार निजी खातेदारी, निजी विकासकर्ता की उक्त प्लॉटेड योजना (Plotted Development Project) में पट्टे जारी करने से पहले उस योजना का रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाया जाना अनिवार्य हैं एवं उक्त की सुनिश्चितता जोन उपायुक्त द्वारा की जावे।
4. निदेशक आयोजना द्वारा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुए दिये गए सुझावों एवम् टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों को समावेश करते हुए समिति द्वारा ले—आउट प्लान जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
5. टाउनशिप पॉलिसी—2010 के समस्त प्रावधानों की पालना आवेदक स्तर पर सुनिश्चित की जावें।
6. मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के प्रावधानानुसार 2 है0 से अधिक क्षेत्रफल की योजना में नियमानुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल के समतुल्य भूखण्डों का प्रावधान किया जावें।
7. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 10.08.2020 को जारी अधिसूचना अनुसार नियमानुसार मोबाईल टॉवर एवं ठोस कचरा संग्रहण स्थल का प्रावधान किया जावें।
8. नियमानुसार आन्तरिक विकास कार्यो की एवज् में विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर भूखण्ड रहन में रखे जाने है जिनको आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने की सुनिश्चितता के उपरान्त रहन मुक्त किया जावेगा।
9. आवेदित भूमि में से गुजर रही विद्युत लाईन की क्षमता व स्थिति प्राप्त करते हुए तदानुसार नियमानुसार सेफ्टी—कॉरीडोर का प्रावधान किया जावें। साथ ही आवेदित भूमि में से यदि कोई निम्न क्षमता की विद्युत लाईन गुजर रही हो तो उक्त विद्युत लाईन को अन्यत्र सडक के सहारे शिफ्ट किया जावें जिसकी सुनिश्चितता उपरान्त जोन स्तर से पट्टा विलेख जारी किया जावें।
10. अनुमोदित मानचित्र में दर्शाये गए सुविधा क्षेत्र, सडक, पार्क इत्यादि की मौके पर डिमार्केशन की सुनिश्चितता जोन/प्रार्थी स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही भूखण्डों के बेचान आदि की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा की जावें।

22/10/24
उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

23/10/24
निदेशक आयोजना
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

C:\Users\Jda\Dropbox\Joda-JDA Jodhpur\Lay Out Plan\Z... 2024.Docx

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये

सत्यमेव जयते

Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN

AE 616747

रहन नामा (Mortgage Deed)

रहननामा एक लिख देते है आशापूर्णा बिल्डकॉन लिजरिये डायरेक्टर हर्षवर्धन सिंह पुत्र करण सिंह निवासी उचियारड़ा जिला जोधपुर, बीजाराम पुत्र उदाराम निवासी पहाड़पुरा जिला जालोर, चैनाराम पुत्र धन्नाराम निवासी उचियारड़ा जिला जोधपुर, शपथ पूर्वक बयान करते है कि जिन्हे आगे इस दस्तावेज में प्रथम पक्षकार के नाम से सम्बोधित किया जायेगा।

बहक

सचिव जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर जिन्हे आगे इस दस्तावेज में द्वितीय पक्षकार के नाम से सम्बोधित किया जावेगा के पक्ष में यह दस्तावेज निम्न प्रकार से तहरीरी कर देता हु कि -:

चैनाराम

NOTARY JODHPUR 18/11/24

अर्जुन पंवार 18/11/24
वरिष्ठ सहायक

1. यह है की प्रथम पक्षकारान की खरीद सुदा कृषि भूमि खसरा न. 240/95,103,102/1,93/1,93/2,93 कुल रकबा 53-19-19 बीघा ग्राम भाकरासनी तहसील लूणी , जिला जोधपुर में आयी हुई है।

2. यह है की उक्त कृषि भूमि का जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ ले-आउट दिनांक 01-03-24 को अनुमोदित किया जा चूका है तथा 90-A की र्यवाही दिनांक 25-01-24 को पूर्ण हो चुकी है।

3. यह है की टाउनशिप पॉलिसी में निर्धारित मापदंडो के अनुरूप आंतरिककार्य के बाबत 12.5 प्रतिशत भूमि द्वितीय पक्षकार के पास रहन रखे जाने है इस आवासीय कॉलोनी में आंतरिक विकास कार्य टाउनशिप पॉलिसी 2010 एक्ट के नियम 12 के अधीन उक्त विकास करने के लिए प्रतिबंध हु अन्यथा नियमानुसार पेनल्टी भुगतान को तैयार हु उक्त समयवधि में आंतरिक विकास नहीं करने पर भूखंडो को विक्रय हेतु प्राधिकरण अधिकृत होगा।

NOTARY
ANIL SURANA
ADVOCATE
JODHPUR (RAJ.)
Reg. No. 13859
EXPIRY DATE
07/02/2029
GOVT. OF INDIA

4. यह है की उक्त खसरा न. 240/95,103,102/1,93/1,93/2,93 के अनुमोदित ले -आउट प्लान में से 12.5 प्रतिशत भूखंड का विवरण निम्न है

भूखंड संख्या	भूखंडो का क्षेत्रफल
कमर्शियल 1 से 5	2094.51
Plot no. 10 से 15	979.49
Plot no. 33 से 35	413.86
65	350
89	200
128	200
129	216.66
157	200
158	200
169	201.05
170	225.77
191	304.06
कुल	5585 वर्गगज

अर्जुन पंवार
वरिष्ठ सहायक

NOTARY JODHPUR
18/11/2024

5. यह है की उपरोक्त वर्णित सारणी के भूखंडो को हम प्रथम पक्षकार टाउनशिप पॉलिसी या निर्धारित मापदंडो के अनुरूप आंतरिक विकास कार्य के बाद 12.5 % भूखंडो के अंतर्गत द्वितीय पक्षकार के पास रहन रख रहे है |

6. यह की उक्त भूखंडो को आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने की अवधि तक के लिए रहन रखा गया है | जो आंतरिक विकास कार्य पूर्ण होने के पश्चात द्वितीय पक्षकार नियुक्त कर्मचारी की रिपोर्ट के पश्चात द्वितीय पक्षकार रहन मुक्त कर सकेंगे तत्पश्चात 12.5 % भूखंडो के पटटे प्रथम पक्षकार प्राप्त करने के अधिकार रहेंगे |

लिहाजा ये रहनामा प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार के हक़ में राजी ख़ुशी अकल होशियारी से बिना नशे पते और बिना किसी दबाव को पढ़ कर सुनकर निष्पादित कर दिया गया है | जो लिखे माफिक सही है व सनद है तथा वक्त जरुरत काम आवे |

हस्ताक्षर प्रथम पक्षकार

NOTARY
ANIL SURANA
ADVOCATE
JODHPUR (RAJ.)
Reg.No. 13859
EXPIRY DATE
07/02/2029
GOVT. OF INDIA

चैनाराम

18/11/24
अर्जुन पंवार
वरिष्ठ सहायक