

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

मवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 336वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 को प्रातः 11:30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:-

1. श्रीमति नलिनी कठोटिया, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त, (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमति विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त, (भूमि आवाप्ति/पुनर्ववास) जविप्रा, जयपुर।
5. श्री बाबूलाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री आनंदी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमति प्रीति गुप्ता, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री प्रसून चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्री राष्ट्रीय यादव, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन-13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री नवल किशोर मीणा, उप निदेशक जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री शिवांक शर्मा, तहसीलदार, जोन-08, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मन मोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-07, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. अरबन प्लानर/वास्तुविद-बीपीसी (एलपी), जोन- बीपीसी (एलपी), 14, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:-11 (336/09.06.2023)-(जोन-13)

विषय:- रिसोर्ट प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदन बाबत।			जोन-13			
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री रामप्रताप ढेबाणा पुत्र श्री मुक्तिलाल ढेबाणा।			-
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम रामपुरा, तहसील-आमेर, जिला-जयपुर के खसरा नं. 9/254 रकबा 0.73 हैक्ट., खसरा नं. 235/9 रकबा 0.45 हैक्ट. कुल कित्ता 02 कुल रकबा 1.18 हैक्ट.			-
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	-
			9/254	0.73	चाही-3, जाव-3	
	90ए के पश्चात	9/254	0.73	चाही-3	-	
		235/9	0.45	रिसोर्ट		

4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामपुरा, तहसील-आमेर, जिला-जयपुर के खसरा नं. 9/254 रकबा 0.73 हैक्ट., खसरा नं. 235/9 रकबा 0.45 हैक्ट. कुल किता 02 कुल रकबा 1.18 हैक्ट. भूमि का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 31.03.2023 को श्री रामप्रताप ढेबाणा पुत्र श्री मुक्तिलाल ढेबाणा के पक्ष में पारित किया गया।	-
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	-
6.	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	-
7.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	-
8.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लाटेड ले-आउट है।	एकल भूखण्ड	-
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लाटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रविजन 3ए /3बी/ 3सी	एकल भूखण्ड	--
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ईकोलॉजिकल दर्शित है।	-
11.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 एच.आई.जेड. दर्शित है।	-
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 एच.आई.जेड. दर्शित है।	-
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित है।	-
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	-
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकोलॉजिकल में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	-
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पहुंच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पहुंच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर जोनल विकास योजना की 60 मीटर चौड़ी सडक से पहुँच उपलब्ध है, जिस पर वर्तमान में लगभग 4 मीटर चौड़ाई में बीटी सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू 10-12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है।	-
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित के सामने की ओर खसरा नं. 126/219, 9/256 किस्म गै.मु.रास्ता दर्ज है।	
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	-
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	-
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर भिन्न अलाईन्मेंट पर खसरा नं. 9/255 का एकल पट्टा जारी किया गया है।	-

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	साईट प्लान एवं संलग्न सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी ओर खसरा नं. 07 गै.मु.पाल दर्ज है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (75/सी) सुपर इम्पोजिशन अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल		
	क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.
	1.	90ए आदेशानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	11800.00
	2.	सुपरइम्पोज अनुसार प्राप्त क्षेत्रफल	14461.70
	3.	60 मीटर सड़क में जा रही भूमि का क्षेत्रफल	3384.79
	4.	लीजडीड हेतु शेष भूमि का क्षेत्रफल	11076.91
	90ए के क्षेत्र अनुसार 11800 - 3384.79 = 8455.21 वर्ग मीटर		
27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लेय है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2023 अनुसार स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंभा:— पत्रावली के पैरा 113/एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:—		
	1. प्रश्नगत भूमि को पहुंच मार्ग जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रस्तावित किया गया है, निदेशक आयोजना द्वारा पैरा संख्या 93/एन पर प्रदत्त टिप्पणी में उक्त सड़क का अलाईमेंट जोनल विकास योजना की सड़क अनुसार रखे जाने के निर्देश प्रदान किये गये हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		
	2. प्रश्नगत भूमि को खसरा संख्या 126/219 किस्म गैरमुमकिन रास्ते की भूमि से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जो कि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि उक्त खसरे के साथ लगती हुई है। अतः सड़क सीमा में निहित होने वाली भूमि को आवेदक से जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		
	3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित की गई है, जो कि खसरा भूमि की लगभग 22.06 प्रतिशत भूमि होती है। नियमानुसार 10 प्रतिशत भूमि ही आवंटित की जा सकती है। अतः उक्त अतिरिक्त बड़ी हुई भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।		
	4. आवेदित भूमि के पूर्वी ओर लगते हुए खसरा नं. 7 ग्राम रामपुरा किस्म गै.मु.पाल दर्ज है। उक्त खसरे के आगे की तरफ पूर्वी ओर वाटर बॉडी दर्शित है, जो कि खसरा संख्या 152 का भाग है। राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नं. 152 का वर्गीकरण चारागाह एवं खेत तलाई के नाम पर दर्ज है। अतः उक्त तलाई को वाटर बॉडी के रूप में माने जाने एवं पाल के सहारे बफर रखा जाना है अथवा नहीं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।		
	5. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।		
	6. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जज लिया जाना प्रस्तावित है।		
	7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।		
	8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।		
समिति का निर्णय:—			
समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश 1.18 वर्ग मीटर भूमि हेतु जारी किये गये हैं। किन्तु जोन द्वारा 90ए शुदा भूमि के			

अतिरिक्त 2661.70 वर्ग मीटर भूमि को सम्मिलित करते हुये प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के पूर्वी ओर लगते हुए खसरा नं. 7 ग्राम रामपुरा किस्म गै.मु.पाल दर्ज है। उक्त खसरे के आगे की तरफ पूर्वी ओर वाटर बॉडी दर्शित है, जो कि खसरा संख्या 152 का भाग है। राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नं. 152 का वर्गीकरण चारागाह एवं खेत तलाई के नाम पर दर्ज है। उक्त भूमि मास्टर विकास योजना का भू-उपयोग जी-1 के अंतर्गत दर्शित नहीं है। अतः भूमि को जी-1 के अंतर्गत माना जाना उचित नहीं होगा।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 02 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रकरण में धारा 90ए शुदा भूमि के क्षेत्रफल को ही आधार माना जावे।
2. प्रकरण में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि के क्षेत्रफल को जोनल विकास योजना की 60मीटर पर पृथक से अंकित करते हुये जविप्रा के नाम आरक्षित रखी जावे।
3. मौके पर पहुँच मार्ग की विद्यमान चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर सुनिश्चित की जावें।
4. अतिरिक्त भूमि का जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कब्जा लेने के पश्चात ही पट्टा दिया जावें।
5. जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
6. प्रश्नगत भूखण्ड के पूर्वी ओर लगते हुए खसरा नं. 7 ग्राम रामपुरा किस्म गै.मु.पाल दर्ज होने के कारण उक्त खसरे की सीमा से नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में नियमानुसार सैटबैक (बफर) कायम किया जावे।
7. आवेदक से फ्रन्टेज चार्जेज लिये जावे।
8. भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. भूखण्ड पर समस्त सैटबैक 9.00 मीटर कायम किये जावे एवं अन्य समस्त मानदण्ड भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
10. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हों) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।


सदस्य सचिव 11/7/23

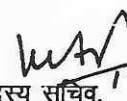
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

दिनांक:- 11/7/2023

क्रमांक: जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2023/डी-134

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


सदस्य सचिव, 11/7/23

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