

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 को प्रातः 11:30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:-

1. श्री बाबूलाल गोयल, सचिव, जयपुर।
2. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त, प्रशासन, जयपुर।
3. श्री आनंदी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त, जयपुर।
4. श्रीमति विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त, जयपुर।
5. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जयपुर।
6. श्रीमति प्रीति गुप्ता, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री ललित भंडारी, वरिष्ठ नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जयपुर।
2. श्री अनुज कुमार फागणा, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जयपुर।
3. श्री सत्यप्रकाश कस्वा, उपायुक्त जोन-06, जयपुर।
4. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन-8, जयपुर।
5. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन-09, जयपुर।
6. श्री राष्ट्रदीप यादव, उपायुक्त जोन-11, जयपुर।
7. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन-12, जयपुर।
8. सुश्री निशा गर्ग, उपायुक्त जोन-13, जयपुर।
9. श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन-14, जयपुर।
10. श्री सुरेश चौधरी, उपायुक्त जोन-18, जयपुर।
11. श्री नवल किशोर मीणा, उप निदेशक जनसंपर्क, जयपुर।
12. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, मास्टर प्लान, जयपुर।
13. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन-9, जयपुर।
14. श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन-12, जयपुर।
15. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन-11, जयपुर।
16. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन-05, जयपुर।
17. श्री रामवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन-6, जयपुर।
18. श्री मन मोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-07, जयपुर।
19. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जयपुर।
20. अरबन प्लानर/वास्तुविद-बीपीसी (एलपी), जोन-01, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, जयपुर।
21. श्री पी.एन. मन्दौला, लोक सम्पत्ति संरक्षण, जयपुर। समिति ।

एजेण्डा संख्या-28 (332 / 06.04.2023)-(जोन-12)

विषय:- आवासीय योजना के मानचित्र अनुमोदन बाबत।			जोन-12
क्र.सं.	विन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया।	-
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम विजयपुरावासनानूसर तह. जयपुर के खसरा नम्बर 327 / 153 कुल किता 1 रकबा 1.5681 हैक्ट.।	-
3.	जमाबंदी अनुसार किरम एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं. 327 / 153 क्षेत्रफल है0 1.5681 किरम बंजड-1
		90ए के पश्चात्	खसरा नं. 327 / 153 क्षेत्रफल है0 1.5681 किरम आवासीय
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम विजयपुरावासनानूसर तह. जयपुर के खसरा नम्बर 327 / 153 कुल रकबा 1.5681 हैक्ट भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 24.02.2023 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया के पक्ष में पारित की गई है।	-
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	-
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन	-
7.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप	-
8.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लॉटड ले-आउट है।	प्लॉटड ले-आउट	-

9.	एकल भूखण्ड ले-आउट /प्लॉटड ले-आउट/ ले-आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लॉटड ले-आउट	-
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।	-
11.	मास्टर विकास योजना- 2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-1 आवासीय दर्शित है।	-
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-1 आवासीय है।	-
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी की 18 मीटर व 30 मीटर सड़को से प्रभावित है।	-
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क 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। किन्तु बीपीसी-एलपी की 330वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 को लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार यू-1 क्षेत्र में 24 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़को पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू करते हुए सड़क की चौड़ाई का आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। उक्त निर्णय का सक्षम स्तर से अनुमोदन प्रत्याशा में है।	-
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR-2025 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय 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 ख.नं. 364 व 365 ग्राम सिबाड की पूर्व 90ए शुद्ध योजना की जेडडीपी की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क जो कि मौके पर डिर्माकेटेड है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	-
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/ विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		-
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	-
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	-
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र		-
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है।	-
टाउनशिप पॉलिसी से संबंधित बिन्दु			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी-2010	-

क. सं.	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (व.मी.)	प्रतिशत
1	आवासीय	8123.70	59.94%
2	रिटेल कॉमर्शियल	150.00	1.11%
3	पार्क	677.70	5.00%
4	टोस कचरा प्रबंधन	50.01	00.37%
5	मोबाईल टावर	10.00	00.07%
6	पीयू/टॉयलेट	10.03	00.07%
7	सडक	4531.78	33.44%
कुल योजना क्षेत्रफल		13553.22	100.00 %
Area less in Khasra		2127.78	
90-ए भूमि का क्षेत्रफल		15681.00	

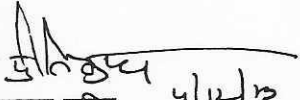
27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	-
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	-
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	-
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गेस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	-
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	-
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:- पत्रावली के पैरा 15/एन पर की गई है।		
33.	<p>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:-</p> <ol style="list-style-type: none"> जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना को आवेदक के स्वयं की खातेदारी की 90ए शुद्धा भूमि खसरा नं. 364 व 365 से गुजर रही 18 मीटर चौड़ी जोनल विकास योजना सडक से पहुंच प्राप्त होती है। उक्त 90ए शुद्धा भूमि खसरा नं. 364 व 365 पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की 330वीं बैठक में रखा गया है एवं निर्णय सक्षम स्तर से अनुमोदन की प्रत्याशा में है। जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सडक से आवेदित भूमि को पहुंच उपलब्ध होने के कारण, शुद्धा भूमि पर मौके पर डीमार्केटेड जोनल प्लान की 18 मीटर सडक से आवेदित भूमि को पहुंच उपलब्ध होने के कारण, खसरा नं. 364 व 365 पर प्रस्तावित आवासीय योजना के मानचित्र जारी होने के पश्चात् ही आवेदित योजना का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। बीपीसी-एलपी की 330वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 को लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार यू-1 क्षेत्र में 24 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक जिन पर सेक्टर व्यावसायिक अंकित नहीं है पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू करते हुए सडक की चौड़ाई का आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। प्रस्तावित योजना यू-1 क्षेत्र में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक व सडक के सहारे-सहारे प्रस्तावित 15 मीटर सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है किन्तु उक्त सडक से आवेदित भूमि का मात्र 3 मीटर का फ्रन्टज उपलब्ध हो रहा है। वर्तमान में उक्त निर्णय बीपीसी-एलपी से अनुमोदित है किन्तु उक्त के संबंध में आदेश जारी नहीं हुए है। अतः बीपीसी-एलपी के उक्त निर्णय की पालना में आवेदित योजना पर सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी रखे जाने अथवा नहीं रखे जाने के संबंध में निर्णय समिति स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है। आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित भूमि क्षेत्रफल 2127.78 वर्गमीटर को आवेदक द्वारा आवेदित योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। आवेदित योजना जोनल विकास योजना-11बी की 18 मीटर व 30 मीटर सडक से प्रभावित है। अतः उक्त सडको से प्रभावित भूमि आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित करवाई जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। आवेदित योजना में आवेदक द्वारा केवल फुटकर दुकानों का क्षेत्रफल का अंकन योजना क्षेत्रफल विश्लेषण में किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार योजना के इनफॉर्मल कॉमर्शियल के सम्पूर्ण भूखण्ड मय पार्किंग की गणना योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रस्तावित योजना में इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड मय पार्किंग की गणना योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में किया जाना एवं इनफॉर्मल कॉमर्शियल भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ-वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। आवेदित योजना में प्रस्तावित दुकानों की प्लानिंग/पाथ-वे की सुनिश्चितता नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के अनुसार किया जाना प्रस्तावित है। प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 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। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि आवेदित योजना को आवेदक के स्वयं की खातेदारी की 90ए शुद्धा भूमि खसरा नं. 364 व 365 से गुजर रही 18 मीटर चौड़ी जोनल विकास योजना सड़क से पहुंच प्राप्त होती है। उक्त 90ए शुद्धा भूमि खसरा नं. 364 व 365 पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की 330वीं बैठक में रखा गया है एवं निर्णय सक्षम स्तर से अनुमोदन की प्रत्याशा में है। जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सड़क मौके पर डीमार्केटेड है। अतः 90-ए शुद्धा भूमि पर मौके पर डीमार्केटेड जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क से आवेदित भूमि को पहुंच उपलब्ध होने के कारण, खसरा नं. 364 व 365 पर प्रस्तावित आवासीय योजना के मानचित्र जारी होने के पश्चात् ही आवेदित योजना का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई। उक्त के अतिरिक्त बीपीसी-(एलपी) की 330वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 को लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार यू-1 क्षेत्र में 24 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़क जिन पर सेक्टर व्यावसायिक अंकित नहीं है पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू करते हुए सड़क की चौड़ाई का आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी रखे जाने का निर्णय लिया गया है। परंतु वर्तमान में उक्त संशोधन हेतु अंतिम रूप से अधिसूचना जारी नहीं हुई है। अतः उक्त नीतिगत निर्णय वर्तमान में लागू नहीं है एवं मौके पर वर्णित खसरों का रकबा वर्तमान जमाबन्दी के रकबा 1.5681 हैक्टेयर से कम है व राजस्व नक्शा अनुसार मौके पर सीमा चिन्ह लगे हुये है उनके अनुसार उक्त खसरा नम्बर का रकबा वर्तमान जमाबन्दी के रकबे से कम है। मौके अनुसार खसरा नम्बर 327/153 का रकबा 13555 वर्ग मीटर (1.3553 हेक्टे.) है एवं प्रार्थी का कब्जा खसरे की भूमि से बाहर नहीं है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 पर अंकित उपबिन्दु सं. 03, 04 व 05 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में वर्णित क्षेत्रफल 13553.22 वर्ग मीटर भूमि पर ही आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. खसरा नं. 364 व 365 पर प्रस्तावित आवासीय योजना के मानचित्र जारी होने के पश्चात् ही योजना मानचित्र जारी किया जावे।
2. जोनल विकास योजना की 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
3. योजना में फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के सम्पूर्ण भूखण्ड मय पार्किंग की गणना योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल में की जावे एवं फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग मय पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी. सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जावे।
4. योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
5. भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
7. योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।
8. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

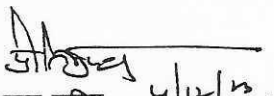
नोट:-माननीय अध्यक्ष, जविप्रा महोदय द्वारा प्रस्तुत मत के क्रम में टिप्पणी पर प्राप्त स्वीकृति दिनांक 29.11.2023 के क्रम में एजेण्डा संख्या-28 के कार्यवाही विवरण जारी किये जा रहे है।


सदस्य सचिव 4/12/23
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/स.स./बीपीसी (एल.पी.)/2022/डी-237 दिनांक:- 4/12/2023

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 एवं पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/II, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।


सदस्य सचिव, 4/12/23
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान),
जविप्रा, जयपुर।