

कार्यवाही विवरण

भवन 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:-03 (336/09.06.2023)-(जोन-11)

विषय:- निजी खातेदारी की आवासीय योजना रजिडेंसी स्कीम "ब्लॉक-सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।				जोन-11		
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री दिलीप सिंह पुत्र डॉ हरी सिंह।			-
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जगतश्रवणपुरा, तहसील-सांगानेर, जिला-जयपुर के खसरा नं. 96/193 रकबा 0.06 हैक्ट., खसरा नं. 97/194 रकबा 0.02 हैक्ट., खसरा नं. 148/1 रकबा 1.34 हैक्ट., खसरा नं. 172 रकबा 0.02 हैक्ट. किता 04 कुल रकबा 1.44 हैक्ट.			-
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	-
			96/193	0.06	चाही-1	
			97/194	0.02	चाही-1	
			148/1	1.34	चाही-2	
			172	0.02	चाही-2	
	किता 04	1.44 हैक्ट				
	90ए के पश्चात		96/193	0.06	जोन रिपोर्ट अनुसार जविप्रा के नाम नामान्तरण	-
			97/194	0.02	इस किये	

		148/1	1.34	जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।	
		172	0.02		
		किता 04	1.44 हैक्ट		
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जगतश्रवणपुरा, तहसील-सांगानेर, जिला-जयपुर के खसरा नं. 96/193 रकबा 0.06 हैक्ट., खसरा नं. 97/194 रकबा 0.02 हैक्ट. खसरा नं. 148/1 रकबा 1.34 हैक्ट., खसरा नं. 172 रकबा 0.02 हैक्ट. किता 04 कुल रकबा 1.44 हैक्ट. भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 24.04.2023 को श्री दिलीप सिंह पुत्र डॉ हरी सिंह के पक्ष में पारित की गई है।			-
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय			-
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-सी"			-
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 प्लॉटेड ले-आउट है।	प्लॉटेड ले-आउट है।			-
9.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लॉटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना रेजिडेन्सी स्कीम "ब्लॉक-सी" (प्लॉटेड ले-आउट)			-
<b>मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु</b>					
10.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।			-
11.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।			-
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है।			-
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-10 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं 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 प्रभावित नहीं है।			-
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है।			-
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय अनुज्ञेय है।			-
<b>पहुँच मार्ग से संबंधित बिन्दु</b>					
19.	विद्यमान पहुँच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अनुमोदित को विद्यमान 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग 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	आवेदित भूमि के दक्षिणी ओर 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क स्थित है।			-
<b>मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु</b>					
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पी.टी. सर्वे अनुसार आवेदित भूमि के कुछ भाग में आंशिक निर्माण दर्शित है।			-
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।			-

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रेजिडेन्सी स्कीम ब्लॉक-ए स्थित है। उक्त का ले-आउट प्लान वर्तमान में जारी नहीं किया हुआ है।	-
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई 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 (64/सी)		
	क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल वर्गमीटर
	1.	आवासीय	9457.47
	2.	रिटेल कॉमर्शियल	54.00
	3.	मोबाईल टावर + एस.डब्ल्यू.एम + पी.यू.	70.00
	4.	पार्क	738.70
	5.	सड़क	4079.83
	कुल क्षेत्रफल		14400.00
	प्रतिशत		100.00
27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	-
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	-
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	-
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान 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 की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	-
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंभा:-पत्रावली के पैरा 25/एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:-		
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरो का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होना प्रक्रियाधीन है। अतः आवेदित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरान्त ही योजना मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</li> <li>2. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदक के स्वयं की एक अन्य योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक ए जो कि अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है, में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क जिसका मार्गाधिकार समिति द्वारा 18 मीटर निर्धारित किया गया है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त मार्गाधिकार का अधिकतम भाग अन्य खातेदार की भूमि में है। अतः उक्त भूमि को पहुंच मार्ग के रूप में माना जाना उचित नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</li> <li>3. प्रश्नगत योजना को पहुंच मार्ग पूर्वी भाग में प्रक्रियाधीन योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक बी में प्रस्तावित 12.00मीटर सड़क से मिलती है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है। अतः उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में माना जा सकता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</li> <li>4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के स्वयं की एक अन्य योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक बी जो कि अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है, में से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। रेजीडेन्सी ब्लॉक बी के मानचित्र जारी होने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</li> <li>5. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में प्रक्रियाधीन योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक ए व बी में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क को योजना तक Dead End के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त सड़क को योजना में निरंतरता में कायम करते हुये योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क में मिलान किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</li> <li>6. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सड़क को Dead End के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त सड़क को पार्क की भूमि में से उत्तर दिशा में निरंतरता में कायम किया जाना प्रस्तावित है तथा संपूर्ण पार्क की भूमि को प्रस्तावित 9 मीटर सड़क के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</li> </ol>		

7. 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। साथ ही योजना में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर के क्षेत्र को नियमित आकार में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर आंशिक निर्माण दर्शित है, अतः उक्त से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस / एलआईजी के भूखण्डों की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. 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। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत योजना को आवेदक के स्वयं की एक अन्य योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक-ए जो कि अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है, में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क जिसका मार्गाधिकार समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में 18 मीटर निर्धारित किया गया है, से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में मानते हुये प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। प्रश्नगत योजना को ब्लॉक बी में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क से भी पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रही है। उक्त योजना का अनुमोदन प्रक्रियाधीन है। प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही के आदेश जारी किये जा चुके हैं। अतः उक्त सड़क को पहुंच मार्ग के रूप में मान्य किया जा सकता है, जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

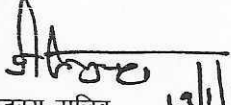
जोन उपायुक्त द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि योजना के दक्षिणी भाग में स्थित 12 मीटर सड़क निर्मित मकानात तक ही स्थित है एवं आगे निर्माण होने के कारण इसे निरंतरता में कायम किया जाना संभव नहीं है। पूर्व बैठक में रेजीडेन्सी ब्लॉक ए की योजना के अनुमोदन के कार्यवाही विवरण में उक्त सड़क को 18 मीटर किये जाने का निर्णय लिया गया है। परंतु उक्त सड़क की लंबाई कम होने एवं रेवेन्यू सड़क नहीं होने के कारण उक्त सड़क को 12 मीटर चौड़ाई में कायम किया जाना उचित होगा। उक्त सड़क को प्रस्तावित योजना में कायम किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। जिस पर समिति द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 09 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "रेजीडेन्सी-ब्लॉक-सी" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरान्त ही योजना मानचित्र जारी किया जावे।
2. पूर्व अनुमोदित योजना रेजीडेन्सी ब्लॉक बी के मानचित्र जारी होने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
3. 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 जावे।
4. मौके पर आंशिक निर्माण दर्शित है, अतः उक्त से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही जारी की जावे।
5. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित पार्क के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 9 मीटर सड़क को Dead End के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त सड़क को पार्क की भूमि में से उत्तर दिशा में निरंतरता में कायम किया जाना प्रस्तावित है तथा संपूर्ण पार्क की भूमि को प्रस्तावित 9 मीटर सड़क के पश्चिमी भाग में प्रस्तावित किया जावे।
6. योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
7. भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।

8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
9. योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।
10. 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 महोदय, जविप्रा द्वारा प्रस्तुत मत को समावेश करते हुये कार्यवाही विवरण जारी किया गया।

  
सदस्य सचिव 19/11/24

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

क्रमांक: जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2024/डी-17 दिनांक:- 19/11/2024

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 सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।



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