जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) की 80वीं. बैठक दिनांक 21.1.2005 को सायं 5.00 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. श्री एस.सी. महागांवकर, निदेशक-आयोजना, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री ओ.पी.यादव, अतिरिक्त आयुक्त भूमि-पश्चिम, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री वी.एम.कपूर, अतिरिक्त आयुक्त-पूर्व, जविप्रा, जयपुर ।
4. श्री पी.अरविन्द, एसटीपी (एमपी), जविप्रा, जयपुर।
5. श्री गिर्राज अग्रवाल, उपायुक्त जोन-1, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री एम.एस.रत्नू, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री नरेन्द्र सिंह, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री सुखवीर सैनी, उपायुक्त जोन-2-ए, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा विवरण:-

1. एजेण्डा संख्या 1:-नन्दनग्रीन आवासीय योजना ग्राम बगरू खुर्द अजमेर रोड, जयपुर।

   प्रकरण में समिति द्वारा विचार विमर्श के पश्चात योजना का अनुमोदन निम्नानुसार किया गया।

(i) योजना में वर्तमान में आवासीय उपयोग 69.95% है, जो जयपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में है, जिसे अनुमोदित किया गया।

(ii) योजना की मुख्य सडक 40' की है एवं अन्य सडके 30' रखी गई है जो नियमानुसार है।

(iii) योजना में ए ब्लाक में 1500 व.ग. के 37 भूखण्ड तथा बी ब्लाक में 750 व.ग. के 22 भूखण्ड है, कुल 59 भूखण्डों में से 15 भूखण्ड निर्मित है एवं शेष की बाउण्ड्रीवाल से डीमार्केशन किया गया है।

(iv) योजना क्षेत्र में सडक 16.8% भाग में निर्मित है तथा सुविधा क्षेत्र हेतु 12584 व.ग. भूमि योजना की 13.25% क्षेत्रफल पर प्रस्तावित की गई है जिसे अनुमोदित किया गया ।

(v) योजना क्षेत्र में बिजली, पानी एवं सडकों की सुविधा नन्दनग्रीन हाउसेज लिमिटेड द्वारा उपलब्ध कराई गई है। इस पर जविप्रा द्वारा कोई राशि खर्च नहीं की जायेगी।

(vi) योजना का नक्शा एवं मौका निरीक्षण से यह भी स्थिति स्पष्ट हुई है कि 1500 व.ग. एवं 750 व.ग. में प्रत्येक भूखण्डों में10-15% क्षेत्र में ही निर्माण किया गया है एवं शेष में वृक्षारोपण, लॉन, ग्रीन बेल्ट व खुला क्षैत्र आदि की सुविधा प्रदान की गई है। अत: भविष्य हेतु भी योजना क्षेत्र में प्रत्येक भूखण्ड पर 15% का

अधिकतम निर्माण किया जा सकेगा एवं इसी अनुसार अनुमोदित किया जाता है।

(vii) प्रश्नगत योजना का भू उपयोग ग्रामीण है एवं इसके आस पास कोई अन्य आवासीय योजना नहीं है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 28.9.2002 के अनुसार भू उपयोग परिवर्तन कराना होगा ।

(viii) योजना जयपुर से लगभग 25 किमी. दूर ग्रामीण क्षेत्र में है और नगरीय सीमा की परिधी के 5 कि.मी. के बाहर स्थित है। ऐसी स्थिति में योजना के नियमन हेतु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.9.2000 के अनुसार नियमन राशि ली जा सकेगी। जविप्रा द्वारा सुविधा विस्तार हेतु कोई राशि खर्च नहीं की जायेगी।

(ix) योजना क्षेत्र में समस्त सडकों, विद्युत, जल आपूर्ति की उपलब्धता सोसायटी द्वारा कराई जायेगी। उपलब्ध सुविधा क्षेत्र योजना के समस्त भूखण्डधारियों के द्वारा उपयोग में लिया जायेगा इसका विकास सोसायटी द्वारा कराया जायेगा।

2. एजेण्डा संख्या 2 :-फार्म हाउस योजनाओं के अनुमोदन बाबत।

फार्म हाउस योजनाओं से संबंधित नीतिगत बिन्दुओं पर बैठक में विस्तृत विचार विमर्श किया गया।

जयपुर के मास्टर विकास योजना में जयपुर को मुख्यतः तीन भागों में बांटा गया है:-

(a)शहरी विकास योग्य क्षेत्र (अरबनाइजेवल एरिया)

(b)पर्यावरण क्षेत्र (इकोलोजिकल जोन)

(c)ग्रामीण क्षेत्र (रूरल एरिया)

फार्म हाउस योजना के संबंध में विचार विमर्श किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-

(i) फार्म हाउस योजनाएं इकोलोजिकल बेल्ट व ग्रामीण क्षेत्र में विकसित एवं अनुमोदित की जायेगी। शहरी विकास योग्य क्षेत्र के अन्दर आने वाली भूमि भविष्य में शहरी आवश्यकताओं को मध्य नजर शहरी उपयोग एवं अन्य सुविधाओं हेतु ली जायेगी। अतः शहरीकरण योग्य क्षेत्र से बाहरी क्षेत्र में ही फार्म हाउस योजनाऐं स्वीकृत की जायेगी।

(ii) इकोलोजिकल जोन में फार्म हाउसेज स्वीकृत योग्य है । इस जोन में चूंकि पर्यावरण का यथावत संरक्षण अपेक्षित है, अतः यह क्षेत्र फार्म हाउस योजना के लिए सर्वाधिक उपयुक्त होगा और इस क्षेत्र में फार्म हाउस योजना विकसित होने से पर्यावरण का संरक्षण किया जा सकेगा। इसलिए जोनिंग कोड के प्रावधान अनुसार इकोलोजिकल जोन में फार्म हाउस योजनाऐं प्राथमिकता से अनुमोदित की जायेगी।

(iii) यह भी निर्णय लिया गया कि कोई कानूनी अथवा राज्य सरकार का आदेश विपरीत नहीं होने की स्थिति में योजना में 90बी की कार्यवाही करना उचित प्रतीत होता है, अतः नियमानुसार 90बी की कार्यवाही की जावेगी।

(iv) फार्म हाउस योजना वातावरण मैत्री आवासीय योजना होने के कारण तथा इसमें भूखण्डों का न्यूनतम आकार 3000 व.मी. होने तथा अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत होने के कारण आवासीय/सुविधा क्षेत्र का अनुपात 60 : 40 रखना उचित नहीं होगा । इन योजनाओं में एफ.ए.आर. 0.1 से अधिक नहीं होगा इसलिए आबादी का घनत्व भी बहुत ही कम होगा तथा उसी अनुपात में सुविधाओं की आवश्यकता भी कम होगी। आवासीय एवं सुविधा क्षेत्र के संबंध में प्रस्ताव निदेशक-आयोजना द्वारा प्रस्तुत किये जावेंगे जिनकी स्वीकृति के पश्चात उक्त प्रस्ताव के आधार पर योजनाएं अनुमोदित की जावेगी।

(v) फार्म हाउस योजना में विकासकर्ताओं द्वारा क्लब, इनडोर-आउटडोर-खेलकूद सुविधाऐं, स्वीमिंग पूल, बैंकवेट हाल, न्यूनतम चिकित्सा सुविधाऐं, रेस्ट्रोरेन्ट आदि की सुविधाऐं उपलब्ध कराई जानी चाहिए। अतः योजना अनुमोदन करते समय उक्त सुविधाओं को मध्य नजर रखा जायेगा।

(vi) फार्म हाउस योजना में यह भी आवश्यक होगा कि योजना क्षेत्र में आयुर्वेद, योगा एवं हर्बल चिकित्सा केन्द्र आदि सुविधाऐं आवश्यक रूप से सम्मिलित की जावेगी एवं योजना अनुमोदन के समय यह विशेष रूप से सुनिश्चित किया जाएगा।

(vii) फार्म हाउस योजना में भूखण्डों की लीजडीड जारी करते समय आवासीय सीमा के समस्त पैरा मीटर्स एवं वृक्षारोपण आदि के लिए स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जावेगा । इस संबंध में अतिरिक्त आयुक्त-पश्चिम वातावरण मैत्री योजना के लिए पट्टे जारी करने हेतु शर्तो का निर्धारण कर बी.पी.सी. से अनुमोदित करायेंगे।

उपरोक्त नीतिगत बिन्दुओं को मध्यम नजर रखते हुए कूकस गाँव में श्री आनन्द मिश्रा एवं शरद मिश्रा द्वारा प्रस्तुत फार्म हाउस योजना, जो इकोलोजिकल बैल्ट में स्थित है तथा उपर वर्णित समस्त प्रावधानों के अनुरूप होने के कारण इसे सैद्धान्तिक रूप से स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया। निदेशक-आयोजना द्वारा आवासीय अनुपात तथा अतिरिक्त आयुक्त-पश्चिम द्वारा पट्टे की शर्तो आदि का निर्धारण कर अगली बी.पी.सी. की बैठक में रखा जावेगा, जिसको मध्य नजर रखते हुए सैद्धान्तिक रूप से फार्म हाउस योजना की स्वीकृति की कार्यवाही आयुक्त महोदय से पत्रावली पर ली जावेगी। आयुक्त महोदय द्वारा स्वीकृत करने के पश्चात योजना की

90बी आदि की कार्यवाही जोन द्वारा की जावेगी और योजना के भूखण्डों की लीजडीड जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की गई शर्तो के आधार पर जारी की जावेगी।

उपायुक्त 2-ए, द्वारा बताया गया कि इसी प्रकार की राजस्थान जिमखाना प्रा. लि. की फार्मे हाउस योजना उनके जोन में विचाराधीन है । उस योजना में भी उपरोक्तानुसार ही कार्यवाही की जावेगी।

3. एजेण्डा संख्या 3 :-ओझा जी के बाग योजना की नियमन पत्रावली भी विचारार्थ प्रस्तुत की गयी। योजना क्षेत्र के भूखण्डों की जटिलता एवं वर्तमान कानूनी अडचन होने के कारण इसे निदेशक-विधि की राय ली जाकर पुनः प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया।

21.2.05

निदेशक-आयोजना
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कमांक:-~~जविप्रा/वननि/बी.पी.सी./2004/डी-~~ F.15(3)नाजेआ/निआ/निस/05/57-36
दिनांक: 21-2-05
प्रतिलिपि:-

1. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त महोदय, जविप्रा, जयपुर।
2. निजी सचिव, सचिव महोदय, जविप्रा, जयपुर।
3. निदेशक-आयोजना, जविप्रा, जयपुर।
4. अतिरिक्त आयुक्त भूमि-पश्चिम/ पूर्व, जविप्रा, जयपुर।
5. वरिष्ठ नगर नियोजक-प्रोजेक्ट/ एम.पी./ बी.पी.सी./जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त, जोन.... जविप्रा, जयपुर।
7. जनसम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।

21.2.05

निदेशक-आयोजना
जयपुर विकास प्राधिकरण,जयपुर।

जयपुर विकास प्राधिकरण,जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/वननि/बीपीसी/2005/डी-35 दिनांक: 02/3/05

शुद्धि-पत्र

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान) की 80वीं बैठक दिनांक 20-1-05 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई थी। परन्तु टंकण त्रुटि के कारण कार्यवाही विवरण में बैठक दिनांक 21-1-05 अंकित हो गया है जिसको दिनांक 20-1-05 पढ़ा जावें।

वरिष्ठ नगर नियोजक(बीपीसी)

प्रतिलिपि:-

1. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
2- निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
3- निदेशक(आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
4- अतिरिक्त आयुक्त भूमि-पश्चिम/पूर्व, जविप्रा, जयपुर।
5- वरिष्ठ नगर नियोजक (प्रोजेक्ट/एम.पी.) जविप्रा, जयपुर।
6- उपायुक्त, जोन .... जविप्रा, जयपुर।
7- जनसम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।

वरिष्ठ नगर नियोजक(बीपीसी)