जयपुर विकास प्राधिकरण,जयपुर।

भवन मानचित्र समिति(ले आउट प्लान) की 82वीं बैठक दिनांक 07-05-2005 को सायं 3.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई, का कार्यवाही विवरण एजेण्डा संख्या 1 से 2 एवं अति. एजेण्डा संख्या 14 से 26 वरिष्ठ नगर नियोजक (प्रोजेक्ट), एजेण्डा संख्या 3 से 5 एवं 10 से 12 एवं अति. एजेण्डा संख्या 13 वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी), एजेण्डा संख्या 6 से 9 एवं अति. एजेण्डा संख्या 27 से 28 वरिष्ठ नगर नियोजक (एम.पी.), अति. एजेण्डा संख्या 29 उपायुक्त जोन-7 एवं अति. एजेण्डा संख्या 30 श्री सतीश शर्मा, उप नगर नियोजक(एम.पी.) द्वारा तैयार किया गया। गोकुल वाटिका गृ.नि.स. समिति की योजना गोकुल वाटिका समिति के समक्ष विचारार्थ उपायुक्त जोन-4 द्वारा प्रस्तुत की गयी थी तथा योजना की स्वीकृति के साथ यह भी निर्णय लिया था कि इस योजना का कार्यवाही विवरण अति. आयुक्त (पूर्व) एवं उपायुक्त, जोन-4 द्वारा हस्ताक्षर कर वरिष्ठ नगर नियोजक(प्रोजेक्ट) को प्रस्तुत किया जावेगा। परन्तु वरिष्ठ नगर नियोजक(प्रोजेक्ट) द्वारा सूचित किया है कि उपरोक्त अधिकारियों द्वारा योजना के कार्यवाही विवरण पर हस्ताक्षर नहीं किये है जिसके फलस्वरूप कार्यवाही विवरण में देरी नहीं हो उसको वरिष्ठ नगर नियोजक(प्रोजेक्ट) द्वारा ही तैयार कर हस्ताक्षर कर वरिष्ठ नगर नियोजक(बीपीसी) को प्रस्तुत किया है, जिसका संकलित कार्यवाही विवरणः-

---

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया-

1. श्री एस.सी. महागांवकर, निदेशक(आयोजना)जविप्रा, जयपुर।
2. श्री वी.एम. कपूर, अति.आयुक्त भूमि(पूर्व) जविप्रा, जयपुर।
3. श्री वी.एम. कपूर, कार्यवाहक अति.आयुक्त भूमि(पश्चिम) जविप्रा, जयपुर।
4. श्री ए.एन. भार्गव, वरिष्ठ नगर नियोजक(बीपीसी) जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे-

1. श्रीमती लवंग शर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक(प्रोजेक्ट)जविप्रा, जयपुर।
2. श्री गिरीराज अग्रवाल, उपायुक्त जोन-1, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुखवीर सैनी, उपायुक्त जोन-2, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री यू.डी. खान, उपायुक्त जोन-4, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती नलिनी कटोतियां, उपायुक्त जोन-5, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती पुष्पा सत्यानी, उपायुक्त जोन-6, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमती मनीषा अरोडा, उपायुक्त जोन-7, जविप्रा, जयपुर।
8. श्रीमती सुषमा अरोडा, उपायुक्त जोन-8, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री वी.पी. सिंह, उपायुक्त जोन-9, जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती दुर्गा जोशी, उपायुक्त जोन-10, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री एम.एस. रत्नू, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री नीरज तिवाडी, उप नगर नियोजक(बीपीसी) जविप्रा, जयपुर।
13. श्रीमती आशा अवस्थी, उप नगर नियोजक(एम.पी.) जविप्रा, जयपुर।
14. श्री सतीश शर्मा, उप नगर नियोजक(एम.पी.) जविप्रा, जयपुर।
15. श्री प्रेमशंकर, उप नगर नियोजक(प्रोजेक्ट) जविप्रा, जयपुर।
16. श्री अन्नत देव टांक, उप नगर नियोजक, जोन-1, जविप्रा, जयपुर।
17. श्री हीरालाल वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन-4, जविप्रा, जयपुर।
18. श्री तेजसिंह राठौड, उप नगर नियोजक, जोन-5, जविप्रा, जयपुर।
19. श्रीमती साधना शर्मा, उप नगर नियोजक, जोन-7, जविप्रा, जयपुर।
20. श्री देवेन्द्र सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन-6, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा विवरणः-

एजेण्डा सं0 1 :- निजी खातेदार की जगदीश पुत्र सोम्या की योजना श्री रामविहार, के अनुमोदन के संबंध में।

नीतिगत निर्णयः-

वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत कराया कि सेक्टर 30, 36 व 37 की भूमि रूरल बेल्ट में है इस क्षेत्र की भूमियों का भू उपयोग रूरल बेल्ट से आवासीय में करने हेतु प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाया हुआ है इसलिए इस क्षेत्र की योजनाओं का अनुमोदन उच्च न्यायालय के सुआमोटो के निर्णय के पश्चात् रोक दिया गया था। समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया कि इस क्षेत्र की योजनाओं का अनुमोदन इस शर्त पर कर दिया जावे कि इन योजनाओं का भू नियमन शिविर राज्य सरकार की अनुमति आने के पश्चात ही आयोजित किया जावे।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया। खातेदार के ए, बी, सी तीन ब्लॉक में योजना प्रस्तुत की थी चूकि यह तीनों ब्लॉक एक ही खातेदार के है इसलिए इन योजना मानचित्रों को निम्न शर्तो के अनुसार अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

1. भूखण्ड संख्या 52 व 53 के सैटबैक छोडने के पश्चात आच्छादित क्षेत्रफल नहीं मिलता है इसलिए इन दोनो भूखण्डों को मिलाकर एक भूखण्ड किया जावें।
2. भूखण्ड संख्या एस-23 में सैटबैक छोडने के पश्चात आच्छादित क्षेत्र नहीं मिलता है इसलिए इसे पास वाले भूखण्ड में मिलाया जावें।
3. मास्टर विकास योजना 2011 में इस भूमि को भू उपयोग रूरल बेल्ट है। रूरल बेल्ट से आवासीय उपयोग में भू परिवर्तन हेतु प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाया हुआ है। किन्तु भू उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति अभी प्राप्त नहीं हुई है इसलिए स्वीकृति प्राप्त होने पर ही भू नियमन शिविर आयोजित किए जावें।

एजेण्डा सं0 2 :- रिजोनेन्स डवलपर्स प्रा0 लि0 की योजना आशादीप श्रीपुरम के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया। यह योजना प्राधिकरण की योजना रामनगरिया विस्तार के पास स्थित है इसलिए जहां दोनो योजनाओं की सीमाए मिलती है वहा दोनो योजनाओं के भूखण्ड अनियमित साइज के है। समिति के समक्ष संशोधित योजना मानचित्र प्रस्तुत किए, जिन मानचित्रों में चोकोर भूखण्ड करने हेतु प्राधिकरण से कुछ भूमि ली गयी तथा कुछ भूमि दी गयी। इस प्रकार योजना की सीमा पर स्थित सभी भूखण्डों को चोकोर किया गया है। समिति ने इन संशोधित मानचित्रों में दर्शाये प्रस्तावों को सही माना कि इससे प्राधिकरण की योजनाओं के तथा विकासकर्ता के भूखण्ड चोकोर हो जायेगें। भूमि की 90बी की कार्यवाही हो चुकी है अतः भूमि हस्तान्तरण की कोई आवश्यकता नही होगी। संशोधित मानचित्र के अनुसार मौके पर योजना सीमा के अन्दर क्षेत्र का 60 प्रतिशत आवासीय ही रखा जावे व भूखण्ड को चोकोर करने हेतु जितनी भूमि जविप्रा को दी जाए उतनी ही प्रार्थी को जविप्रा की भूमि में से दी जावे।

आवेदक की भूमि 160 फिट चौडी सडक तक नही है अतः योजना में जाने हेतु प्रार्थी ने प्राधिकरण की भूमि में से प्लॉट नंबर 1 व 47 और 48 व 76 के बीच में से रास्ता

लिया है। अतः प्रार्थी की व्यावसायिक भूमि की पट्टी में से इस रास्ते की भूमि को काटकर शेष भूमि का ही 25 प्रतिशत व्यावसायिक भूखण्डों के अन्तर्गत प्रार्थी को दिया जावे।

मास्टर विकास योजना 2011 में इस योजना की भूमि का भू उपयोग रूरल बेल्ट है तथा रूरल बेल्ट से आवासीय में भू उपयोग प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाया हुआ है किन्तु राज्य सरकार से अभी स्वीकृति प्राप्त नही हुये है इसलिए राज्य सरकार से स्वीकृति आने के पश्चात ही भू नियमन शिविर आयोजित किए जावें।

एजेण्डा सं0 3 :- मित्र गृ.न.स. समिति की योजना पंचवटी कॉलोनी, ब्लाक बी, सांगानेर के संबंध में।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं बताये गये तथ्यों के आधार पर समिति द्वारा विचार-विमर्श कर निर्णय लिया गया कि एजेण्डा में प्रस्तावित भूखण्डधारियों के संबंध में मौका रिपोर्ट उपायुक्त जोन द्वारा करवाई जावे तथा प्रशासनिक अभिशंसा के साथ प्रकरण पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावे तब तक प्रकरण स्थगित रखा जावे।

एजेण्डा सं0 4 :- पथिक भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना 13 ई के संबंध में।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं बताये गये तथ्यों के आधार पर समिति द्वारा विचार-विमर्श कर निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर कमरे एवं कम्पाउण्डवाल का निर्माण पूर्व में किये गये मौका के सर्वे से पूर्व ही निर्मित था जिसको दृष्टिगत रखते हुए उपायुक्त जोन द्वारा नियमित किये जाने की अभिशंसा एजेण्डा में की गयी है अतः भूखण्ड संख्या 17 को नियमित किया जावे।

एजेण्डा सं0 5 :- जय चामुण्डा गृ.नि.स. समिति की योजना, श्याम विहार के भूखण्ड सं0 24 के संबंध में।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं बताये गये तथ्यों के आधार पर समिति द्वारा विचार-विमर्श कर निर्णय लिया गया कि निदेशक(आयोजना) के स्तर पर प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया जावे तथा उनकी राय के साथ प्रकरण आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे तब तक इसे स्थगित रखा जावे।

एजेण्डा सं0 6 :- नानकपुरी गृ.नि.स. समिति की शिवराज निकेतन योजना के भूखण्ड संख्या 82 को सुविधा क्षेत्र से मुक्त किये जाने बाबत।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात् मामले को स्थगित रखते हुए निर्णय लिया गया कि निदेशक आयोजना, निदेशक विधि व अति0 आयुक्त (पूर्व) की कमेटी गठित की जावें। यह कमेटी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय के क्रम में भूखण्डों को सुविधा क्षेत्र से मुक्त किये जाने के संबंध में नीति निर्धारित करेगी तत्पश्चात् इस संबंध में अति0 महाधिवक्ता की राय भी ले ली जावें।

एजेण्डा सं0 7 :- अपोलो नगर गृ.नि.स.स. की योजना हीरानगर के भूखण्ड संख्या 20 व 21 के पुर्नगठन बाबत।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि चूँकि भूखण्ड संख्या 20 व 21 एक ही व्यक्ति के है व इन दोनों भूखण्डों का पुर्नगठन करने से मूल योजना मानचित्र में दर्शाये गये सैटबैक में कोई परिवर्तन नहीं होगा। अतः दोनो भूखण्डों

का पुर्नगठन नियमानुसार शुल्क लेकर कर दिया जावें। तदनुसार मानचित्र में भी संशोधन कर दिया जावें।

एजेण्डा सं0 8 :- छत्रपति शिवाजी की रामनाथपुरी के भूखण्ड संख्या 1 से 7 के संबंध में।

प्रकरण को बीपीसी की अगली बैठक में विचारार्थ रखा जावें।

एजेण्डा सं0 9 :- जयचामुण्डा की कृष्णा नगर योजना के भूखण्ड संख्या 37 को अतिरिक्त क्षेत्रफल के आवंटन/नियमन के संबंध में।

जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात निर्णय लिया गया कि भूखण्ड संख्या 37 का क्षेत्रफल लम्बाई में बढा हुआ है एवं भूखण्ड के सामने सडक सेक्टर प्लान के अनुरूप 160' उपलब्ध है। अतः भूखण्ड सं. 37 को बढे हुए क्षेत्रफल का नियमानुसार आवंटन/नियमन जविप्रा आदेश क्रमांक जविप्रा/2002/2022 दि. 14.3.2000 के अनुरूप सरकारी भूमि की नियमन दर लेकर कर दिया जावे।

एजेण्डा सं0 10 :- बाबा आर.एन. गौड गृ.नि.स. समिति की योजना कृष्णा विहार के संबंध में।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं बताये गये तथ्यों के आधार पर समिति द्वारा विचार-विमर्श कर निर्णय लिया गया कि भूखण्ड में सैट बैकस लगाये जाने के उपरान्त तिकोनी स्थिति में क्षेत्रफल प्राप्त होता है जिससे एक आवासीय यूनिट का निर्माण नही हो सकता है अतः इसे निरस्त (Not aproved) किया जावे।

एजेण्डा सं0 11 :- अजमेर रोड के दक्षिणी ओर के पृथ्वीराज नगर क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान में आंशिक संशोधन के संबंध में।

समिति द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया जाकर निम्नांकित निर्णय लिये गये:-

1. पूर्व में पृथ्वीराज नगर क्षेत्र (अजमेर रोड के दक्षिणी ओर) के सैक्टर प्लान में मास्टर विकास योजना 2011 की 200फिट चौडी सडक पश्चिम ओर के नगरीयकरण क्षेत्र के अन्तिम छोर पर प्रस्तावित की गयी थी जिसे अनुमोदित सैक्टर प्लान में 300 फिट दर्शाया गया था। एजेण्डा में प्रस्तुत प्रस्ताव एवं मास्टर विकास योजना 2011 को दृष्टिगत रखते हुए इस सडक को 300 फिट के स्थान पर 200 फिट किया जावे।

2. पश्चिम ओर के नगरीयकरण सीमा के आखिरी छोर पर प्रस्तावित 200 फिट चौडी सडक (अजमेर रोड के दक्षिणी ओर से सांगानेर) के रोड का एलाइन्मेन्ट पूर्व में स्वीकृत की गयी पर्ल रिगेलिया योजना को अनुमोदित किये जाते समय परिवर्तित किया गया था जो कि पर्ल रिगेलिया योजना के अंतिम छोर से लगता हुआ है। 200 फिट के समानान्तर 100 फिट चौडी व्यावसायिक भू पट्टी का प्रावधान वर्तमान में है यदि पर्ल रिगेलिया के विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक भू पट्टी का प्रावधान योजना में सम्मिलित किया जाता है तो उस पर विचार किया

जा सकता है और यदि उनके द्वारा कोई भी प्रस्ताव नहीं दिया जाता है तो योजना यथावत रखी जावे।

3. पूर्व में अजमेर रोड के दक्षिण ओर का बिन्दु, पर्ल रिगेलिया योजना का बिन्दु एवं सांगानेर का निर्धारित बिन्दु यथावत रखते हुए ही 200 फिट चौडी रोड का सीमांकन किया जावे जैसाकि मानचित्रों में प्रस्तावित किया गया है।

4. अजमेर रोड से सांगानेर तक लगभग 9 किलोमीटर की 200 फिट चौडी सडक प्रस्तावित है जिसका एलाइन्टमेन्ट निर्धारित किया जा चुका है जिसको रखते हुए सीमांकन की कार्यवाही सर्किल इंजिनियार-पी.आर.एन. जोन के द्वारा मौके पर करवाई जावे तथा यदि किसी भी प्रकार के एलाइन्टमेन्ट में कोई परिवर्तन मौके की स्थिति के अनुसार आवश्यक हो तो आंशिक संशोधन कर लिया जावे जिसे सैक्टर प्लान में मौके के अनुरूप समायोजन किया जाना सुनिश्चित किया जावे।

एजेण्डा सं0 12 :- फार्म हाऊस योजना में तकनीकी पैरामीटर्स निर्धारित करने के संबंध में।

प्रकरण पर समिति द्वारा विचार-विमर्श कर स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

अध्यक्ष महोदय की अनुमति से निम्न अतिरिक्त एजेण्डा पर भी विचार-विमर्श किया गया:-

अति0 एजेण्डा सं0 13 :- निजी खातेदार की सुखविहार योजना के संबंध में।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा एवं बताये गये तथ्यों के आधार पर समिति द्वारा विचार-विमर्श कर निम्नांकित निर्णय लिये गये:-

1. योजना क्षेत्र में खातेदार को दी जाने वाली अधिक भूमि दर्शित की गयी है उसको कम करते हुए भूखण्ड संख्या 233 जिसका क्षेत्रफल 198 वर्गमीटर है पत्रकार कॉलोनी योजना में ही रखा जावें।

2. खातेदार को नियमानुसार व्यावसायिक भूमि 25 प्रतिशत सैक्टर रोड + व्यावसायिक क्षेत्रफल के आधार पर दी जानी है तथा जो प्रस्ताव एजेण्डा में दिया गया है उसको वर्तमान नीतिगत निर्णय के अनुसार स्वीकृत किया जावे।

3. पत्रकार कॉलोनी एवं समीपवर्ती सभी कॉलोनीयों का भी कुछ क्षेत्र प्रभावित होता है तथा ओवर लेपिंग के अन्तर्गत आता है अत: वर्तमान में किये गये सर्वे के अनुरूप अन्य योजनाओं में भी ओवरलेपिंग के मसले को निपटाते हुए संशोधन प्रोजेक्ट सैल के स्तर पर करवा लिया जावे।

अति0 एजेण्डा सं0 14 :- श्री निर्मल कुमार (मुख्यारआम) की योजना रधुनन्दन विहार, ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शावाला के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया विचार विमर्श पश्चात निम्न शर्तो के अनुसार योजना को स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

1. भूखण्ड संख्या 91 व 92 के सामने कोमर्शियल भूखण्ड 30'-0'' चोडी सडक पर है इसलिए इस भूखण्ड को आवासीय भूखण्ड स्वीकृत किया जावें।

2. जिन भूखण्डों में सैटबैक छोडने के पश्चात आच्छादित क्षेत्रफल नहीं मिलता है उनके क्षेत्र में पास वाले भूखण्ड के क्षेत्र में मिलाया जावें।

3. मास्टर विकास योजना 2011 में इस भूमि का भू उपयोग रूरल बेल्ट है। रूरल बेल्ट से आवासीय में भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाया हुआ है किन्तु राज्य सरकार की स्वीकृति अभी प्राप्त नही हुई है इसलिए रूरल बेल्ट से आवासीय में भू उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति प्राप्त होने पर ही शिविर आयोजित किए जावें।

अति0 एजेण्डा सं0 15 :- पथिक भवन गृ.नि.स.स. की योजना नं0 2 के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया। इस योजना मे मौके पर 20'-0'' चोडी सडक है जिसे 30'-0'' किए जाने हेतु भूखण्डधारियों द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किए गये है कि सडक के दोनो ओर के भूखण्डधारी 5'-5'' भूमि सडक हेतु निशुल्क समर्पित कर देंगं। समिति के विचार विमर्श पश्चात निर्णय लिया कि इन भूखण्डधारियों द्वारा 5'-5'' भूमि सडक में मिलाये जाने के पश्चात ही पट्टे जारी किए जावें। योजना में 30'-0'' चोडी सडक रखते हुए स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

अति0 एजेण्डा सं0 16 :- श्रीमति मोहिनी देवी शर्मा, भूखण्ड संख्या 102, डॉक्टर्स कोलोनी (एयर पोर्ट के सामने) में सामने के सैटबैक में शिथिलता दिए जाने के पश्चात अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया। भूखण्ड एयर पोर्ट के दक्षिण में प्रस्तावित 200'-0'' चोडी सडक पर है प्रार्थी के भूखण्ड का अधिकतर क्षेत्र 200'-0'' चोडी सडक में चला गया है तथा उसके पश्चात 27'-0'' गहराई में शेष भूखण्ड रहता है इसी सडक पर आगे शिव शंकर गृ.नि.स.स. की योजना ओम विहार के सामने व पीछे के सैटबैक में शिथिलता देते हुए सामने का सैटबैक 10'-0'' व पीछे का सैटबैक 5'-0'' किया गया था। समिति ने विचार विमर्श पश्चात ओम विहार योजना में दी गयी शिथिलता के अनुसार इस भूखण्ड में सामने का सैटबैक 10'-0'' व पीछे का सैटबैक 5'-0'' रखे जाने तथा सैटबैक में शिथिलता के पश्चात भूखण्ड में आच्छादित क्षेत्रफल उपलब्ध होने के कारण इस भूखण्ड को स्वीकृत कर नियमन करने का निर्णय लिया गया।

अति0 एजेण्डा सं0 17 :- श्रीमती भूरी देवी पत्नि श्री पुखराज सिरवी, खसरा नं0 पुराना 142 तथा नया खसरा नं0 371 व 330 मिन में से 1302 वर्ग गज भूमि ग्राम केशोपुरा, तह. सांगानेर को भू उपयोग सरकारी/अर्द्ध सरकारी को आवासीय प्रयोजनार्थ किए जाने के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया। यह भूमि कमला नेहरू नगर आवासीय योजना से लगती हुई है तथा भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में कोई आपत्ति/सुझाव नही आये है इसलिए इस भूमि का भू उपयोग सरकारी/अर्द्ध सरकारी से आवासीय में भू उपयोग परिवर्तन किया जावे व 25(1) का नोटिफिकेशन जारी किया जावे।

अति0 एजेण्डा सं0 18 :- नन्दन ग्रीन हाउसेज लि0 राजस्व ग्राम बगरू खुर्द, तह. सागानेर, अजमेर रोड के खसरा नं0 523, 528, 663, 664, 665, 676, 677, 678, 679, 710, 711, 712, 722, 723, 709, 714, 713, 719, 721 की कुल किता 19 रकबा

94920.00 व0ग0 भूमि का भू उपयोग उपान्तरण रूरल बेल्ट में आवासीय किए जाने के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया। यह योजना का अनुमोदन बीपीसी(एलपी) दिनांक 21-1-05 में हो चुका है अतः समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात रूरल बेल्ट से आवासीय में भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रकरण को राज्य सरकार में भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

अति0 एजेण्डा सं0 19 :- शिल्पाचार्य गृ0नि0स0स0 की योजना शिक्षा विहार ए के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया। सहकारी समिति ने रामनगरिया सडक के दोना ओर योजना प्रस्तावित की है। उपायुक्त ने समिति को अवगत कराया कि रामनगरिया सडक के उत्तर की ओर की भूमि विवादग्रस्त है तथा सडक के दक्षिण की ओर स्वरूप विहार से लगती हुई इस योजना की भूमि विवादग्रस्त नहीं है इसलिए इस भूमि के योजना मानचित्र ही विकास समिति ने प्रस्तुत किए है तथा 90 बी की कार्यवाही भी इसी भूमि की हुई है। अतः केवल उसी भाग की योजना को प्रस्तुत किया है।

योजना में आवासीय क्षेत्रफल 74.42 प्रतिशत है तथा योजना में भूखण्ड भी अधिकतर खाली है इसलिए समिति ने विचार विमर्श कर निर्णय लिया कि विकास समिति से 60:40 आवासीय व सुविधा क्षेत्र का प्रतिशत रखते हुए संशोधित योजना मानचित्र लिए जावें व पत्रावली पर आयुक्त महोदय से अनुमोदन करवा लिया जावे।

अति0 एजेण्डा सं0 20 :- जल महल हा0को0सो0 की योजना रामकृष्ण पुरम के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया। योजना में आवासीय क्षेत्रफल 73.29 प्रतिशत है तथा प्राधिकरण अधिकतम 70 प्रतिशत तक आवासीय क्षेत्रफल के संबंध में ही निर्णय ले सकता है योजना में मौके पर निर्माण 82.8 प्रतिशत तक हो चुका है इसलिए समिति के निर्णय लिया कि योजना अनुमोदन हेतु प्रकरण को पुनः राज्य सरकार को भिजवाया जावें।

अति0 एजेण्डा सं0 21 :- दी राजहंस को0ओ0 सोसायटी की योजना लखनपुरी के भूखण्ड संख्या 18-19 के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया। उपायुक्त जोन ने समिति को अवगत कराया कि उन्होने योजना की भूमि के संबंध में विस्तृत जांच कर ली तथा भूखण्ड संख्या 18 व भूखण्ड संख्या 19 योजना सीमा के अन्दर है इसलिए समिति ने भूखण्ड संख्या 18, 19 को स्वीकृत किए जाने का निर्णय लिया गया।

अति0 एजेण्डा सं0 22 :- राजेन्द्र नगर गृ0नि0स0स0 की योजना दुर्गाविहार के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया। सहकारी समिति ने पूर्व में योजना मानचित्र प्रस्तुत किए थें। प्रार्थी ने उन सभी सदस्यों के आवंटन पत्र वापस ले लिए है तथा अब सहकारी समिति इस भूमि का उपविभाजन नहीं करवाना चाहती है तथा इस भूमि पर फ्लेट्स बनाना चाहती है। समिति ने पत्रावली पर विधि शाखा व सहकारी विभाग की टिप्पणी का भी अवलोकन किया। समिति द्वारा इस योजना की सराहना की व निर्मित मकान बनाकर सुव्यवस्थित तरीके से बसाने को एक अच्छा प्रयोग माना। विधि शाखा व सहकारी विभाग ने कोई आपत्ति दर्ज नही की है अतः ऐसे प्रस्तावो को प्रोत्साहित करना चाहिए।

विचार-विमर्श पश्चात् समिति द्वारा निम्न शर्तो के साथ कुल योजना की भूमि का एक पट्टा दिये जाने का निर्णय लिया।

1. सभी मास्टर प्लान की सडको को समायोजित किया जावेगा।

2. सभी पैरामीटर्स भवन विनियम 2000 के अनुसार होगे।

3. प्रार्थी मौके पर किसी भी विकास कार्य से पूर्व नियमानुसार भवन मानचित्र शाखा से मानचित्र अनुमोदन करवायेगे।

अति0 एजेण्डा सं0 23 :- विश्व विद्यालय शिक्षक आवास समिति की योजना विधा विहार के अनुमोदन के संबंध में।

पूर्व में प्रकरण को बीपीसी(एल.पी.) दिनांक 15-7-04 में रखा गया था। उक्त मिटिंग में निर्णय लिया गया था कि 160 फिट सडक की पूर्व के भूखण्ड जो लो लाइंग क्षेत्र में है को संशोधित कर समिति का मानचित्र पेश करे। उपायुक्त द्वारा सूचित किया गया कि जोन के साईट अभियन्ता द्वारा मौका रिपोर्ट ली गई है उसके अनुसार उक्त भूखण्ड नाले के बहाव क्षेत्र में नहीं है। खातेदारी के अनुसार भी भूमि का किस्म बंजर है।

अत: समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि योजना का अनुमोदन किया जावे।

अति0 एजेण्डा सं0 24 :- 53 ए, महादेव नगर जोन 5 उपविभाजन के संबंध में।

उपायुक्त द्वारा सूचित किया गया कि भूखण्ड पर मकान योजना अनुमोदन के पूर्व ही बना हुआ था। अत: समिति द्वारा सैट बैक में शिथिलता देते हुए भूखण्ड का नियमन किया गया।

अति0 एजेण्डा सं0 25 :- लक्ष्मी गृह निर्माण सहकारी की योजना कैलाशपुरी एयरपोर्ट एरिया के अनुमोदन के संबंध में।

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी(एल.पी.) की बैठक दिनांक 15-7-04 में रखा गया था व निर्णय लिया गया कि 60फिट चौडी सडक दर्शाते हुए संशोधित मानचित्र लिया जावे। मौके का सर्वे करवाने पर यह तथ्य सामने आया कि 60फिट सैक्टर रोड को दक्षिण दिशा से निकालने के कारण कई मोड आते है जिसमे ज्यादा क्षेत्रफल प्रभावित होगा अत: सैक्टर रोड 60फिट यथास्थान उत्तर दिशा से ही निकाली जावे। शमशान या अन्य कारण से चौडाई अगर कम उपलब्ध होती है तो वहाँ सैक्टर रोड की चौडाई कम कर दी जावे। तदानुसार संशोधन कर अनुमोदित कर दिया जावे तथा प्रकरण पुन: बीपीसी में लाने की आवश्यकता नहीं है।

अति0 एजेण्डा सं0 26 :- गोकुल वाटिका गृ0नि0स0 समिति की योजना गोकुल वाटिका के अनुमोदन के संबंध में।

उपायुक्त-4 द्वारा एजेण्डा समिति के समक्ष मिटिंग में प्रस्तुत किया गया। सारे प्रशासनिक बिन्दुओं पर विचार-विमर्श किया गया। योजना का अनुमोदन 1-6-03 की मंत्रीमण्डल की बैठक में किया गया था। जिसके तहत नगरीय विकास विभाग द्वारा कमांक: प-5(18)नविवि/3/85 दिनांक 2-7-2003 के तहत जविप्रा को सूचित किया गया। नगरीय विकास विभाग के पत्र कमांक: प-5(18)नविवि/3/85 दिनांक 17-11-03 में जवाहर सर्किल के दक्षिण दिशा में मध्य से चौडाई केवल 991 फीट की गयी व पत्र दिनांक 30-7-03 द्वारा समग्र सेवा संघ की भूमि कम करते हुए गोल मार्केट से प्रभावित भूखण्डधारियों को समायोजित करने के आदेश दिए।

अत: समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि मंत्रिमण्डल की बैठक को दृष्टिगत रखते हुए योजना के अनुमोदन में कोई आपत्ति नहीं होनी चाहिए। समिति ने यह भी निर्णय लिया कि गोल मार्केट प्रोजेक्ट को फिर से रिव्यू किया जायेगा। निदेशक(आयोजना) ने सूचित किया कि

गोल मार्केट के संबंध में आने वाले पी.डब्ल्यू.सी. व गोल मार्केट की मीटिंग में निर्णय लिया जायेगा।

वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा यह अवगत कराया गया कि उनके द्वारा अभी तक उक्त पत्रावली का तकनीकी परीक्षण नहीं किया गया है। अतः समिति ने यह निर्णय लिया कि उपायुक्त द्वारा सारे प्रशासनिक बिन्दु को जांच लिया गया है ओर प्रशासनिक तौर पर कोई आपत्ति नहीं है। अतः योजना का सैद्वान्तिक अनुमोदन किया जाता है।

समिति ने यह भी निर्णय लिया कि वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा मानचित्र का तकनीकी परीक्षण किया जायेगा और यदि कोई संशोधन होगा तो आयुक्त महोदय से पत्रावली पर अनुमोदन करवा लिया जावेगा।

अति0 एजेण्डा सं0 27 :- गुलाबवाडी गृ. नि.स.स. की लाईन्स लेन योजना के संबंध में।

जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये।

1. बी पी सी ।। की बैठक दि. 1.11.2004 द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार ही भविष्य में कार्यवाही की जायें।
2. भू. सं. 1 से 10 व 12 के पीछे स्थित भू पट्टी को जविप्रा आदेश क्रमांक जविप्रा/2000/2022 दि. 14.3.2000 के अनुसार आवंटन/नियमन की कार्यवाही की जावें।
3. भूखण्ड संख्या 11 मौके पर निर्मित है, जोन द्वारा इस भूखण्ड के लिए प्रस्तावित भूमि को भू-पट्टी की श्रैणी में नही रखा जा सकता है, क्योंकि यह लगभग 531 वर्गगज का स्वतंत्र भूखण्ड है। अतः 100 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल होने के कारण इसके आवंटन/नियमन से पूर्व राज्य सरकार की अनुमति लिया जाना आवश्यक है। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि इस भूखण्ड के आवंटन/नियमन से पूर्व राज्य सरकार की अनुमति ली जावें तत्पश्चात् ही नियमानुसार राजकीय भूमि की आवंटन दर लेकर इस भूखण्ड के आवंटन/नियमन की कार्यवाही की जावें। राज्य सरकार की अनुमति हेतु पूर्ण तथ्यों सहित प्रकरण उपायुक्त जोन द्वारा भिजवाया जायेगा।
4. भू. सं. 1 व 2 के मध्य स्थित 40' सड़क को अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही रखा जावें।

अति0 एजेण्डा सं0 28:- मोती भवन गृ. नि.स.स. की योजना 4 सी के भूखण्ड संख्या सी-647 के अनुमोदन के संबंध मे।

उपायुक्त जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि मौका निरीक्षण पश्चात् मामले को पुनः बी पी सी में प्रस्तुत किया जावें।

अति0 एजेण्डा सं0 29:- भूखण्ड संख्या बी-28 हनुमान नगर योजना के भूखण्ड संख्या 28 का अनुमोदित मानचित्र एवं मौके के अनुसार।

भूखण्ड संख्या बी-28 हनुमान नगर को पत्रावली पर बी.पी.सी. के अनुमोदन की प्रत्याशा में समिति द्वारा जारी आवंटन-पत्र के अनुसार 869.89 वर्गगज का लीजडीड दिनांक 5-8-2000 को जारी किया गया था। मौके पर भूखण्डधारी का कब्जा 866.70 वर्ग गज है। मौके पर भूखण्ड संख्या बी- 22 से बी-27 व बी-28 से बी-31 के मध्य की 30' अनुमोदित सडक

मौके पर कही पर भी 30' की उपलब्ध नही है व सभी निर्माण पुराने है। कब्जे के आधार पर भूखण्ड संख्या 28 का क्षेत्रफल पूर्व अनुमोदित मानचित्र में संशोधन करते हुए कब्जे के अनुसार 866.70 वर्ग गज अनुमोदित किया जाता है। भूखण्ड संख्या 28 व भूखण्ड संख्या बी-26, 27 के मध्य की सडक की चौडाई मौके पर उपलब्धानुसार 25'-6'' से लेकर 28'-6'' तक की अनुमोदित की जाती है।

अति0 एजेण्डा सं0 30:- दी शिवा कॉपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड की जेम्स कॉलोनी

दी शिवा कॉ. हा. सो. लि. की जेम्स कॉलोनी के नियमन का प्रकरण अध्यक्ष, बी पी सी (ले आउट प्लॉन) महोदय द्वारा बैठक में दिये गये निर्देशानुसार उपायुक्त जोन 2 ए द्वारा सीधा ही बैठक में बिना एजेण्डा अनुमोदन के रखा गया। योजना के विभिन्न पहलुओं पर विस्तार से विचार विमर्श किया गया।

उपायुक्त जोन द्वारा बैठक को अवगत कराया गया कि राजस्व नक्शें के अभाव में जेम्स कॉलोनी के योजना प्लॉन पर खसरा प्लॉन अंकित करना वर्तमान में असम्भव है। तहसील से संबंधित खसरा नंम्बरान की तरमीम की नकल प्राप्त नही होने से सुपरइम्पोज कराया जाना संभव नही है। इस पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि जविप्रा के अधिकृत प्राईवेट वास्तुविद् द्वारा जो मौके का सर्वे कर दिया गया है तथा जिसे जोन द्वारा प्रमाणित किया गया है उसे ही योजना क्षेत्र मान लिया जावे। जोन द्वारा एजेण्डा में जो योजना का प्रतिशत अंकित किया गया है उसे ही मान लिया जावें।

उपायुक्त जोन द्वारा यह अवगत कराया गया कि योजना का वह भाग जो 60 मीटर सडक के उत्तर में स्थित है, में कुछ भूखण्ड ए-21 से ए-34ए तक न्यायालय के स्टे से प्रभावित है। अत: स्टे से प्रभावित इन भूखण्डों के पट्टे न्यायालय के निर्णय के उपरान्त ही जारी किये जाऐगें।

आयोजना शाखा द्वारा बैठक को अवगत कराया गया कि उक्त योजना से विधाधर नगर योजना की मुख्य सडके क्रमश: 60 मी., 55 मी., 18 मी., 12 मी. चौडी सडके इत्यादि, चौपड़ व विधाधर नगर योजना में सृजित ग्रुप हाउसिंग प्लॉट व सृजित प्लॉटों से प्रभावित है। विधाधर नगर योजना के महत्तव को देखते हुए उपयुक्त होगा की योजना में प्रस्तावित मुख्य सड़कों व चौपड़ को यथावत रखा जाये। साथ ही यह भी अवगत कराया गया कि पत्रावली पर यह सूचना उपलब्ध नही है कि विधाधर नगर योजना के जो ग्रुप हाउसिंग व प्लॉट प्रस्तावित है वे किसी को पूर्व में आवंटित तो नही है समस्त बिन्दुओं पर विचार कर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया -

1 जोन स्तर पर यह जांच लिया जाने की प्रभावित विधाधर नगर योजना के ग्रुप हाउसिंग व प्लॉट किसी को पूर्व में आवंटित तो नही है। यदि आवंटित नही है तो उस क्षेत्र में आने वाले जेम्स कॉलोनी के भूखण्डों का नियमितिकरण कर दिया जाये।

2 विधाधर नगर योजना की 60 मी. सडक पर अभी हाल फिलहाल में ही जविप्रा द्वारा अतिक्रमण ध्वस्त कर सडक चौडी की गई है। अत: इस सडक की चौडाई विधाधर नगर योजना अनुसार 60 मी. ही रखी जाये।

3 चौपड से जेम्स कॉलोनी होती हुई जो सडके पृथ्वी नगर, मदन बाडी, राजीव नगर इत्यादि को जाती है तथा विधाधर नगर योजना में जिसे 55 मी. की प्रस्तावित किया गया है उस बाबत समिति द्वारा गहन विचार विमर्श पश्चात् तथा मौके की स्थिति को

नजर अन्दाज करते हुए निर्णय लिया गया कि वर्तमान में उसे व्यवहारिक रूप से 55 मी. की नही रखा जा सकता है। मौके पर चौपड के पास यह करीब 157' के करीब चौडी मिल रही है। व इस रोड पर उक्त योजना के अन्तिम छोर पर 153' के करीब चोडी मिल रही है। अतः इस सडक की प्रस्तावित चौडाई 180' से घटाकर 157' करने का निर्णय लिया गया।

4 18 मी. विधाधर नगर की प्रस्तावित सडक मौके पर इस योजना के साथ मिल रही है अतः उसे 18 मी. रखा जावें।

5 जेम्स योजना में आन्तरिक सडक विधाधर नगर योजना में 12 मी. की प्रस्तावित है। ज्यादातर ये सडके मौके पर भी लगभग 12 मी. उपलब्ध हो रही है अतः इन्हें 12 मी. ही रखने का निर्णय लिया गया। मात्र कुछ स्थानों पर ये 12 मी. उपलब्ध नही हो रही है उन स्थानों बाबत निर्णय लिया गया कि न्यूनतम सड़क की चौडाई 30' रख ली जाये तथा यदि मौके पर ये 30' से अधिक उपलब्ध है तो मौके की स्थिति के अनुसार सडक की चौडाई रखी जायें। यह इन स्थानों पर लागू होगा।

(1) चर्च के सामने पीछे की दोनो सडके।
(2) भू.सं. 532 से 535 के सामने वाली सडक
(3) भू. सं. 562 से 567 के सामने वाली सडक
(4) भू.स. 590 से 595 के सामने वाली सडक
(5) भू.सं. 139 ए व 139 बी के सामने वाली सडक
(6) भू.सं. 137 व 136 के सामने वाली सडक
(7) भू. सं. 513, 514ए, 513 बी के सामने वाली सडक
(8) भू. सं. ए-15 व स्कूल के सामने वाली सडक
(9) भू. सं. 10 ए, 11ए, 45 ए के सामने वाली सडक
(10) भू. सं. ए 7 बी, ए 9, ए 10 के सामने वाली सडक

6 प्रस्तावित चौपड क्षेत्र को विधाधर नगर योजना प्लॉन अनुसार यथावत रखने का निर्णय लिया गया। भू. सं. ए 7 बी व 53 ए को चौपड की तरफ से कोई निकास मार्ग देने का भी निर्णय लिया गया। इन भूखण्डों का वह भाग जो चोपड की तरफ की 60 मी. रोड की तरफ आता है वहॉं दीवार बनाने का निर्णय लिया गयास ताकि उक्त भूखण्डधारी इस रोड पर कोई निकासद्वार नही कर सके।

7 विधाधर नगर योजना में नियम अनुसार मुख्य सडकों की तरफ भूखण्डों की निकास नही रखी जा सकती है, परन्तु वर्तमान में 55 मी. सडक की तरफ कई भूखण्ड ऐसे है जिन्हे मात्र उसी रोड से निकास उपलब्ध हो रहा है अतः इन भूखण्डधारियों की व्यवहारिक परेशानी को ध्यान में रखते हुए इस नियम में शिथिलता देने का निर्णय लिया गया। मात्र उन्ही भूखण्डधारियों को इस रोड पर निकास देय होगा। जिन्हें अन्य किसी रोड से निकास उपलब्ध नही हो रहा है। शेष इस रोड पर आने वाले वे भूखण्ड जिन्हें अन्य साईड सडकों से निकास उपलब्ध है उन्हें उस सडक पर निकास नही देय होगा।

8 मौके पर जो चर्च निर्मित है उसे सुविधा क्षेत्र में माना जाये तथा चर्च द्वारा नियमानुसार भूमि आवंटित कराई जायें।

9 वे भूखण्ड जिस में व्यवसायिक या अन्य रिहायशी के अलावा गतिविधियॉं चल रही है उन्हे नियमानुसार कार्यवाही किया जावें।

10 जविप्रा भूमि मानते हुए दर से नियमन की कार्यवाही की जावें।

11 इस योजना के संबंध में जविप्रा द्वारा विद्याधर नगर योजना की अवाप्तशुदा भूमि पर बसी अन्य योजनाओ के प्रकरण में नियमन संबंधी लिये गये निर्णय की भांति दर से नियमन की कार्यवाही की जावें।

बैठक अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ सम्पन्न हुई।

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान)

क्रमांक :- जविप्रा/वननि/बी.पी.सी./2004/डी- 84
दिनांक :- 28/5/05
प्रतिलिपि :-

1. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
2. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
3. निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
4. अति0 आयुक्त भूमि (पूर्व)/(पश्चिम), जविप्रा, जयपुर।
5. वरिष्ठ नगर नियोजक(प्रोजेक्ट/एम.पी.) जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन .... जविप्रा, जयपुर।
7. जनसम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।