(2)

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 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 कठोतिया, 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. श्री बाबूलाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्री राजेश वर्मा, 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 बलवंत सिंह लिग्री, उपायुक्त जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री वीरेन्द्र सिंह भाटी, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री उदय सिंह, उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री गणराज बडगोती, तहसीलदार, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मन मोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
8. अरबन प्लानर/वास्तुविद–बीपीसी (एलपी), जोन– बीपीसी (एलपी), 04, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–05 (338/05.07.2023)–(जोन–07)

विषय:–क्वींस रोड की चौडाई गांधी पथ से सिरसी रोड तक जोनल विकास योजना 11बी में दर्शित 48.00 मीटर सडक का मार्गाधिकार निर्धारित करने बाबत्।

प्रकरण के तथ्य:–

क्वीन्स रोड के मार्गाधिकार के क्रम में अन्य पर आयुक्त, जविप्रा द्वारा प्रकरण को बीपीसी (एल.पी) में रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया है (प्रति पृ.सं. 35/सी पर संलग्न)। प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से संबंधित टिप्पणी निम्नानुसार है :

1. वर्ष 83–84 में बनाये गये सैक्टर प्लान 2 में क्वीन्स रोड की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गॉधी पथ तक 100 फीट तथा सैक्टर प्लान 3 में गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है।
2. क्वीन्स रोड़ पर (गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक) जोन की रिपोर्ट अनुसार 6 कॉपरेटिव योजनाएं अनुमोदित है, जिनका विवरण निम्नानुसार है :

क्र. सं.	योजना	मानचित्र अनुमोदन दिनांक	मानचित्रानुसार क्वीन्स रोड़ का मार्गाधिकार
1.	गुरू जम्भेश्वर नगर–ए	21.12.1994	100 फीट
2.	राठौड़ नगर	03.10.1994	100 फीट
3.	नेमी सागर कॉलोनी	06.02.2013	100 फीट
4.	वीर विहार कॉलोनी	22.06.1994	100 फीट
5.	करणी नगर	23.04.2010	100 फीट
6.	ग्रीन पार्क के–5	03.10.1994	100 फीट

अतः समस्त कमिटमेंट्स क्वीन्स रोड का मार्गाधिकार एक ही 100 फीट रखते हुए ही किये गये जबकि वर्ष 83–84 में बनाये गये सैक्टर प्लान–2 में क्वीन्स रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गॉधी पथ तक 100 फीट तथा सैक्टर प्लान–3 में गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित थी।

3. दिनांक 06.09.2011 को लागू मास्टर विकास योजना 2025 अनुसार प्रश्नगत सड़क (क्वीन्स रोड़) की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है।
4. वर्ष 2017 में बनाये गये जोनल विकास योजना 04 में क्वीन्स रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गॉधी पथ तक 100 फीट तथा गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है।
5. जोनल विकास योजना–04 से संबंधित पत्रावली में प्रश्नगत सड़क को 160 फीट किये जाने के संबंध में कोई निर्णय अंकित नही है। सम्भवतः वर्ष 83–84 के सैक्टर प्लान 03 के आधार पर प्रारूप जोनल विकास योजना–04 में प्रश्नगत सड़क को 160 फीट दर्शाया गया था। प्रारूप जोनल प्लान पर जोन द्वारा किये गये उपरोक्त कमिटमेंट अंकित नही करवाये जाने के

कारण एवं जोन द्वारा आपति/सुझाव प्रस्तुत नही करने के मध्येनजर सड़क का मार्गाधिकार Final Zonal Plan में 160 फीट (गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक) अनुमोदित किया गया है।

6. यदि जोनल विकास योजना 4 अनुसार क्वीन्स रोड़ की चौडाई गॉधी पथ से सिरसी रोड तक 160 फीट किया जाना प्रस्तावित है, जबकि प्रश्नगत सड़क को 30 मीटर चौडाई रखते हुये ही एक ओर विभिन्न आवासीय योजनाओं नेमीसागर, राठौड़ नगर, गिर्राज नगर, करणी नगर, वीर विहार कॉलोनी आदि/अनेक भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा स्वीकृत किये जा चुके है तथा पैट्रोल पम्प संचालित है तथा दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। उक्त सड़क को 30 मीटर मानते हुए ही उक्त अनुमोदित योजनाओं के अग्र सैटबेक 6.00 मीटर स्वीकृत किये गये है। उक्त सड़क की चौड़ाई दोनों ओर 30--30 फीट बढ़ाये जाने की स्थिति में निर्मित/स्वीकृत भूखण्डों के सामने के सैटबेक शून्य करने के उपरान्त भी निर्मित भवन भी प्रभावित होंगे तथा आर्मी एरिया की भूमि भी प्रभावित होगी।

7. जोन द्वारा बीपीसी (एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु तैयार एजेण्डा में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30.05.2022 के अनुसार अजमेर रोड़ से सिरसी रोड तक क्वीन्स रोड की चौडाई एक समान 30 मीटर रखे जाने की अनुशंषा की गई है।

8. जोन के एजेण्डा के बिन्दु संख्या- 9 अनुसार प्रश्नगत सड़क पर लगती हुई योजना गुरू जम्बेश्वर नगर--ए के भूखण्ड संख्या--9 एवं 10 तथा भूखण्ड संख्या 19, 20, 21 को पुर्नगठित कर स्थल मानचित्र 160 फीट रोड़ दर्शाते हुए जारी किया गया है, उक्त योजना के अनुमोदित मानचित्र में भूखण्ड संख्या--10 से 20 के सामने गैर अनुमोदित दुकाने दर्शाई गई है जिनकी नाप 10'X30' है। उक्त दुकानों को सड़क सीमा में शामिल करते हुये भूखण्ड संख्या--9 व 10 के सामने 160 फीट सड़क दर्शाते हुए स्थल मानचित्र जारी किया गया है, जबकि इन्ही भूखण्डों से लगते हुए अन्य भूखण्डों के साईट प्लान में अनुमोदित मानचित्र अनुसार 20 फीट सड़क के पश्चात Not Approved दुकाने दर्शाते हुए स्थल मानचित्र जारी किये गये है। उक्त भूखण्ड संख्या--9, 10 एवं 19, 20, 21 की पत्रावलियों का अवलोकन किया गया, जिसके अनुसार गुरू जम्बेश्वर नगर--ए योजना के भूखण्ड संख्या-9 व 10 का पुर्नगठन 160 फीट सड़क पर दर्शाते हुए जोन स्तरीय समिति बैठक दिनांक 20.01.2022 के द्वारा किया गया है, जिसके बिन्दु संख्या--6 के अनुसार "भविष्य में जोनल विकास योजना--04 की प्रश्नगत प्रस्तावित 160 फीट सड़क की चौड़ाई में जविप्रा द्वारा कोई संशोधन/परिवर्तन किया जाता है तो इसके संबंध में प्रार्थीगण सहमत होंगे इस आशय का शपथ पत्र लिये जाने का उल्लेख किया गया है। इसी प्रकार इसी योजना के भूखण्ड संख्या--19, 20 व 21 का पुर्नगठन 160 फीट सड़क दर्शाते हुय जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 20.01.22 के बिन्दु संख्या--7 में उक्तानुसार की अंकन किया हुआ है। उक्तानुसार शपथ पत्र उक्त भूखण्डों की मूल पत्रावली में संलग्न है। इसी योजना व इससे लगती हुई अन्य योजनाओं में प्रश्नगत सड़क 100 फीट दर्शाते हुये पट्टी जारी किये जा चुके है।

9 जोनल विकास योजना--4 पर अंकित नोट के अनुसार जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान किया गया है।

क्वीन्स रोड़ जयपुर शहर की एक महत्वपूर्ण सड़क है, जिस पर यातायात का दबाव प्राय बना रहता है। यह सड़क दक्षिण में 48 मी. चौड़ी अजमेर रोड़ को उत्तर में 48 मी. चौड़ी सिरसी रोड़ से कनेक्ट करती है। जोनल विकास योजना--04 में क्वीन्स रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गाँधी पथ तक 100 फीट तथा गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है। उक्त क्षेत्र के रोड़ नेटवर्क में क्वीन्स रोड़ की उपयोगिता को देखते हुए सम्पूर्ण क्वीन्स रोड़ की चौड़ाई (अजमेर रोड से सिरसी रोड तक) 48 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। प्रकरण में वर्तमान स्थिति के अनुसार निम्न विकल्पों के क्रम में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है:-

i. वर्तमान में मौके पर स्थित 30 मीटर सड़क को उपरोक्तानुसार 48 मीटर सड़क प्रस्तावित करने की स्थिति में अतिरिक्त 18 मी. सडक का मार्गाधिकार पट्टी आर्मी भूमि की ओर से लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त प्रस्ताव के क्रम में आर्मी के सक्षम अधिकारियों से जोन द्वारा वार्ता कर सहमति प्राप्त की जानी होगी। इससे इस सड़क पर पूर्व में किये गये समस्त कमिटमेंट प्रभावित नही होंगे।

ii. उपरोक्त बिन्दु संख्या (i) के अनुसार यदि सहमति प्राप्त नही होती है, तो इस जोनल सड़क के मध्य बिन्दु से दोनों तरफ 9--9 मी. सडक मार्गाधिकार पट्टी लिया जाना प्रस्तावित है। इसके लिये वर्तमान में इस सड़क पर आने वाले समस्त भूखण्डों के सामने का सैटबेक 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। ताकि, उपरोक्तानुसार सहमति प्राप्त न होने पर उक्त 9 मीटर सैटबेक को सड़क की चौड़ाई में सम्मिलित किया जा सकता है।

जोन की रिपोर्ट अनुसार क्वीन्स रोड़ पर 6 कॉपरेटिव योजनाएं अनुमोदित है, जिनके मानचित्र में क्वीन्स रोड़ का मार्गाधिकार 100 फीट दर्शित है। अतः कमिटमेंट्स के आधार पर क्वीन्स रोड़ की चौड़ाई गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक 100 फीट मानते हुए सामने का सैटबेक 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।

अतः उक्त विकल्पों के क्रम में निर्णय हेतु जोन द्वारा संलग्न एजेण्ड़ा के साथ प्रकरण बीपीसी (एल.पी) को भिजवाये बाबत प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि दिनांक 06.09.2011 को लागू मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार प्रश्नगत सड़क (क्वीन्स रोड़) की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है तथा वर्ष 2017 में बनाये गये जोनल विकास योजना–04 में क्वीन्स रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गॉधी पथ तक 100 फीट तथा गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है। क्वीन्स रोड पर गॉधी पथ से सिरसी रोड़ तक के भाग में 30 मीटर चौड़ाई रखते हुये जविप्रा द्वारा वर्ष 1994 से 2013 तक की अवधि में सहकारी समिति की 6 आवासीय योजनाएं नेमीसागर, राठौड़ नगर, गिर्राज नगर, करणी नगर, वीर विहार, ग्रीन पार्क के–5 100फिट सडक के आधार पर अनुमोदित की गई है। उक्त योजनाओं में अनेक भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा स्वीकृत किये जाकर मौके पर निर्माण हो चुके है। सडक के दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। जोनल विकास योजना–4 पर अंकित नोट के अनुसार "जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है।"

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत यह निर्णय लिया गया कि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाओं में दर्शित क्वींस रोड के मार्गाधिकार को यथावत रखते हुये जोनल प्लान में वर्णित प्रावधान अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजनाओं/स्वीकृतियों को कमिटमेंट मानते हुये उक्त भूखण्डों पर समस्त कार्यवाही यथा पट्टे/लीजडीड जारी करने, भवन मानचित्र अनुमोदन, उपविभाजन/पुर्नगठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि कार्यवाही की जावे। सडक के इस भाग में नवीन प्रकरणों में धारा 90ए/रूपान्तरण की कार्यवाही जोनल विकास योजना संख्या–04 के अनुरूप सडक मार्गाधिकार रखते हुये की जावे।

3/8/23

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

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2023/डी– 150

दिनांकः– 3/8/2023

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

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।