

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 348वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 मध्याह्न पूर्व 11:00 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. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त-(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं 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. सुश्री वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन- 12, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री दीपक सिंह खटाना, उपायुक्त जोन- 14, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री विवेक कुमार यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:-01 (348 / 12.03.2024)

विषय:-बीपीसी (एलपी) की 347वीं बैठक दिनांक 05.03.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत
समिति का निर्णय:- समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 347वीं बैठक दिनांक 05.03.2024 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:-02 (348 / 12.03.2024) जोन-12

विषय:- मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया द्वारा ग्राम राजावास तह. आमेर के खसरा नम्बर 582 रकबा 0.08 हैक्ट., ख.नं. 583 रकबा 0.01 हैक्ट. व ख.नं. 584 रकबा 2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.9543 हैक्ट. पर आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन-12			
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु				
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.	
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 राजावास तह. आमेर के खसरा नम्बर 582 रकबा 0.08 हैक्ट., ख.नं. 583 रकबा 0.01 हैक्ट. व ख.नं. 584 रकबा 2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.9543 हैक्ट	-	
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं. क्षेत्रफल हैक्ट. किस्म	-
		582	0.08	
		583	0.01	
		584	2.13	चाही-ए
	90ए के पश्चात	खसरा नं. क्षेत्रफल है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	-
		582	0.08	
		583	0.01	
		584	2.13 हैक्ट. में (नवीन ख.नं. 973/584) से 1.8643 हैक्ट.	
		कुल किता 03	कुल रकबा 1.9543 हैक्ट.	



12.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम राजावास तह. आमेर के खसरा नम्बर 582 रकबा 0.08 हैक्ट., ख.नं. 583 रकबा 0.01 हैक्ट. व ख.नं. 584 रकबा 2.13 हैक्ट. में से 1.8643 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.9543 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.11.2023 को मैसर्स केडिया बिल्डर्स एण्ड कालोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गौरव केडिया पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार केडिया के पक्ष में पारित किया गया।	-
13.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	-
14.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	-
15.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	-
16.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लॉटेड ले-आउट है।	प्लॉटेड ले-आउट	-
17.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लॉटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी	प्लॉटेड ले-आउट	-
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
18.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	-
19.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 एचआईजेड दर्शित है।	-
20.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 एचआईजेड दर्शित है।	-
21.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-12 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	-
22.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
23.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
24.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित नहीं है।	-
25.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना-2025 की वॉल्यूम-4 डीपीसीआर के अनुसार यू-2 भू-उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential	-

26.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है। नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35) नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरों के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू-उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा-निर्देश प्रदान किये गये हैं। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू-2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू-2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होंगे।"	
पहुंच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
27.	विद्यमान पहुंच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य सीकर रोड से ग्राम राजावास को जाने वाली सड़क से 12 मीटर चौड़ी डब्ल्यूबीएम सड़क से पहुंच उपलब्ध है। जोन द्वारा खसरा नं. 618 की किस्म चारागाह जो कि जविप्रा के नाम दर्ज है में से प्रस्तावित योजना को पहुंच मार्ग हेतु 12 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुये योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त रास्ता प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित गैर अनुमोदित योजना तक प्रस्तावित है।	-
28.	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			
29.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	-
30.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	-
31.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	-
32.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से एल. टी. लाईन गुजर रही है।	-
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
33.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 /	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	-
34.	जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू-उपयोग विश्लेषण (99/सी) --: क्षेत्रफल विश्लेषण :-		
	भू-उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
	आवासीय	11866.73	60.72 %
	फुटकर व्यावसायिक	390.98	02.00 %
	पार्क	977.81	05.00 %
	ठोस कचरा प्रबंधन	53.44	00.27 %
	मोबाईल टावर	20.00	00.10 %
	पी.यू.	10.27	00.05
	सड़क	6223.77	31.86 %
	योजना का कुल क्षेत्रफल	19543.00	100.00 %
35.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	-

36.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
37.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
38.	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।	—
39.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
40.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:— पत्रावली के पैरा 68/एन पर की गई है।		
41.	<p>प्रकरण के विचारणीय बिन्दु :-</p> <p>1. आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान-12 में यू-2 एच.आई.जेड दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम-4 के बिन्दु 10.9.1 के अनुसार इन्टीग्रेटेड टाऊनशिप के लिए 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क का प्रावधान है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार "विभिन्न शहरों के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू-उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा-निर्देश प्रदान किये गये हैं। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू-2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू-2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होंगे।"</p> <p>नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार "मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"</p> <p>प्रश्नगत योजना पत्रावली के पृष्ठ संख्या 40/सी पर संलग्न पटवारी, पटवार मण्डल नांगल सिरस तहसील आमेर की रिपोर्ट अनुसार यू-2 क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्राम राजावास के ख.नं. 307 से 310 किस्म गै.मु.आबादी क्षेत्र से 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित होने के कारण आवेदक द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 के अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गयी है। अतः आवेदक द्वारा मास्टर प्लान-2025 के यू-2 भू-उपयोग में 1.9543 हैक्ट. भूमि पर इन्टीग्रेटेड टाऊनशिप (आवासीय) योजना के अनुमोदन हेतु उपरोक्त वर्णित आदेशों के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य सीकर रोड से ग्राम राजावास को जाने वाली सड़क से 12 मीटर चौड़ी डब्ल्यूबीएम सड़क से प्रश्नगत भूमि को पहुँच उपलब्ध है। जोन द्वारा खसरा नं. 618 की किस्म चारागाह जो कि जविप्रा के नाम दर्ज है में से प्रस्तावित योजना को पहुँच मार्ग हेतु 12 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुये योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त रास्ता प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित गैर अनुमोदित योजना तक प्रस्तावित है। निदेशक (आयोजना) द्वारा पैरा संख्या.....उक्त सड़क को पहुँच मार्ग के रूप में मान्य किये जाने एवं सड़क के मार्गाधिकार के संबंध में बी.पी.सी. (एल.पी.) में निर्णय लिये जाने हेतु टिप्पणी अंकित की गई है। अतः पहुँच मार्ग एवं उक्त पहुँच मार्ग के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>3. धारा 90ए के आदेश अनुसार खसरा संख्या 582 क्षेत्रफल 0.08 हैक्ट. भूमि गै.मु.चाह का भाग है। जिसका धारा 90ए के आदेश के पश्चात् आवासीय प्रयोजनार्थ अंकित किया गया है। उक्त खसरों की किस्म के संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।</p> <p>4. आवेदित भूमि में से खसरा नं 582 गै.मु. चाह दर्ज है, उक्त खसरों की भूमि को रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु खुला क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>5. संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से एल.टी. लाईन गुजर रही है। अतः उक्त एल.टी. लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड एल.टी. लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>6. प्रश्नगत योजना के पूर्वी भाग की लम्बाई लगभग 300 मीटर से अधिक है किन्तु आवेदक द्वारा इस सीमा पर कोई भी ऑपनिंग प्रस्तावित नहीं की गई है। इस राजकीय गैर अनुमोदित योजना की सड़क के अनुसार सड़क कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>7. प्रस्तावित योजना में भूखण्ड संख्या 73 को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होने के क्रम में उक्त भूखण्ड को 74 से जोडा जावें।</p> <p>8. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में</p>		

<p>आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक 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 जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।</p>

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुख्य सीकर रोड से ग्राम राजावास को जाने वाली सड़क से 12 मीटर चौड़ी डब्ल्यूबीएम सड़क से पहुँच उपलब्ध है। जोन द्वारा खसरा नं. 618 किस्म चारागाह जो कि जविप्रा के नाम दर्ज है में से प्रस्तावित योजना को पहुँच मार्ग हेतु 12 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुये योजना प्रस्तुत की गई है। उक्त रास्ता से प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में स्थित गैर अनुमोदित योजना को भी पहुँच अंकित की गई है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त सड़क को पहुँच मार्ग मानते हुये प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है किन्तु उक्त रास्ते में आ रही भूमि एवं मार्गाधिकार के संबंध में सुनिश्चितता आज दिनांक तक भी नहीं की गई है। प्रथम दृष्टया रिकॉर्ड में उक्त भूमि गै.मु.चारागाह दर्ज है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा उक्त भूमि को पहुँच मार्ग के रूप में प्रस्तावित किये जाने हेतु सक्षम स्तर पर कोई कार्यवाही नहीं की गई है। अतः स्पष्ट है कि उक्त प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही बिना पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता करते हुए की गई है। आवेदक द्वारा चारागाह में उक्त प्रस्तावित 12 मीटर भू-पट्टी (पहुँच सड़क) को स्वयं की भूमि के समानान्तर सड़क हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया है ताकि उक्त रास्तों की अबाध्य पहुँच जनसामान्य को उपलब्ध हो। प्रश्नगत प्रकरण की पत्रावली में संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत भूमि के संलग्न सर्वे अनुसार आस-पास की निजी खातेदारी की भूमि पर प्रश्नगत भूमि तक डब्ल्यूबी.एम. सड़क निर्मित होने का उल्लेख है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त खसरा नं. 618 (किस्म चारागाह) में से प्रश्नगत योजना को उपलब्ध करवाई गई पहुँच की भूमि वर्तमान जमाबंदी में सड़क की भूमि में दर्ज नहीं होने के कारण एवं आवेदक द्वारा उक्त प्रस्तावित रास्तों की भूमि हेतु किसी प्रकार/स्तर पर आवेदन नहीं किये जाने के क्रम में उक्त भूमि को पहुँच सड़क के रूप में नहीं माना जानें का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि हेतु प्राप्त सर्वे में आस-पास की निजी खातेदारी की भूमि पर प्रश्नगत भूमि तक डब्ल्यूबी.एम. सड़क निर्मित होने के तथ्य के क्रम में निजी खातेदारी की भूमि में से पहुँच मार्ग की उपलब्धता एवं खातेदार की सहमति प्राप्त करने के उपरान्त प्रकरण को बैठक में रखा जाने अथवा प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच हेतु प्रस्तावित भूमि के लिये आवेदन किया जाने एवं उक्त भूमि की सड़क हेतु नियमानुसार सुनिश्चितता होने के पश्चात् प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये।

एजेण्डा संख्या:-03 (348 / 12.03.2024) जोन-14

विषय:- विषय:-श्री श्योजीराम चौधरी पुत्र श्री कानाराम द्वारा ग्राम मनोरियावाला तहसील सांगानेर के ख.नं. 757/453 (नवीन ख.नं. 816/757) रकबा 0.5876 हैक्ट. की आवासीय योजना "शुभ मंगल विला" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन-14
---	--------

प्रकरण पूर्व में बीपीसी (एलपी) की 340वीं बैठक दिनांक 11.08.2023 के एजेण्डा संख्या 64 पर रखा गया था जिसमें बी.पी.सी.(एल.पी.) समिति द्वारा बिन्दु संख्या 03 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-

समिति का निर्णय:-

3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में दर्शित 12 मीटर सड़क को योजना में पश्चिम दिशा में निरन्तरता में रखा जावे।

जोन द्वारा उपरोक्त बिन्दु की पालना रिपोर्ट में निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई है।
 "विकासर्ता द्वारा उक्त निर्णय की पालना में 12 मीटर सड़क को पश्चिम दिशा में निरन्तरता रखने हेतु निवेदन किया है:- (पृ.सं. 67/सी) क्योंकि पश्चिम दिशा में गृ.नि.स.स की गैर अनुमोदित योजना है, जिसमें भूखण्ड कायम किये गए हैं। जिसका मानचित्र व गूगल मानचित्र पृ. सं 69/सी व 34/सी पर अवलोकनीय है" एवं बीपीसी (एलपी) की बैठक के निर्णय में बिन्दु संख्या 03 के निर्णय के क्रम में पुनः विचारार्थ बीपीसी (एलपी) को भिजवाये जाने हेतु पत्रावली प्रस्तुत की है।

उपरोक्त बिन्दु के क्रम में प्रकरण को पुनः विचारार्थ बीपीसी (एलपी) के समक्ष रखे जाने हेतु अवलोकनार्थ, अनुमोदनार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

**RajKaj Ref
6084762**

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक के प्रतिवेदन को अमान्य करते हुये पूर्व बी.पी.सी. (एल.पी.) की 340वीं बैठक दिनांक 11.08.2023 के एजेण्डा संख्या 64 पर लिये गये निर्णय अनुसार पूर्व निर्णय में अंकित 12 मीटर सड़क नियमसम्मत होने के कारण पूर्व निर्णय के अनुसार अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या:-04 (348/12.03.2024) जोन-14

विषय:- मैसर्स लक्जरी एस्टेट्स जरिये प्रोपराईटरशिप श्री जितेन्द्र कुमार दुआ पुत्र श्री कमल किशोर दुआ द्वारा ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 475/403 रकबा 0.1250 हैक्ट. पर आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।		जोन-14			
आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु					
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ.सं		
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स लक्जरी एस्टेट्स जरिये प्रोपराईटरशिप श्री जितेन्द्र कुमार दुआ पुत्र श्री कमल किशोर दुआ।	—		
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के ख.नं. 475/403 रकबा 0.1250 हैक्ट.।	—		
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	—		
		खसरा नं. 475/403		क्षेत्रफल हैक्ट. 0.1250	किस्म बारानी-2
		कुल कित्ता 01		कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.	
90ए के पश्चात्	—	क्षेत्रफल हैक्ट. 0.1250 हैक्ट.	आवासीय प्रयोजनार्थ		
	—	कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.			
	—	कुल रकबा 0.1250 हैक्ट.			
9.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	90-ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2022-23/102432 दिनांक 25.08.2023 के द्वारा 0.1250 हैक्ट. मैसर्स लक्जरी एस्टेट्स जरिये प्रोपराईटरशिप श्री जितेन्द्र कुमार दुआ पुत्र श्री कमल किशोर दुआ के नाम जोन द्वारा जारी किया गया।	—		
10.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ।	—		
11.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ।	—		
12.	आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—		
13.	एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लॉटेड ले-आउट है।	एकल भूखण्ड ले-आउट	—		
14.	एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लॉटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले-आउट	—		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु					
15.	मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—		
16.	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय एवं कॉमर्शियल (12 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	—		
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना-08 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग सेक्टर कॉमर्शियल (12 मीटर गहराई तक) एवं आंशिक आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—		
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-08 की प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित है एवं विकासकर्ता की 348.20 वर्ग मीटर सड़क 24	—		
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित				

	है अथवा नहीं।	मीटर रोड से प्रभावित होती है।	
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है।	—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम-4(DPCR) के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	—
23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पहुंच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पहुंच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 24 मीटर चौड़ी सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जिसका निर्माण अनुमोदित योजना वृन्दावन गार्डन-प्रथम की विद्यमान सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है।	—
25.	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			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	—
31.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (15/सी)		
	Sr.No	PARTICULARS	AREA IN (SQ.MTR.)
	1.	PLOT AREA	901.80
	2.	ZDP 24.00 MTR ROAD AREA	348.20
		TOTAL AREA	1250.00
32.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
34.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट के विचारणीय बिन्दु 2 अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट नविवि के आदेश 04.05.2015 के क्रम में चाही गई है।	—
35.	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।	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट के विचारणीय बिन्दु 2 अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट नविवि के आदेश 04.05.2015 के क्रम में चाही गई है।	—
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है	राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

	अथवा नहीं।		
37.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंशा:— ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या (36/एन) पर की गई है।		
38.	<p>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:—</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 24 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तावित भूमि के पूर्व दिशा में खसरा नं. 474/403 में जविप्रा से पूर्व अनमोदित योजना वृन्दावन गार्डन-प्रथम के 09 मीटर विद्यमान रास्ता जो कि 24 मीटर जेडडीपी रोड पर आकर मिलता है, से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। अतः पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 24 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित है। अतः उक्त सड़क से प्रभावित भूमि जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. पत्रावली में संलग्न मानचित्र 15/सी एवं खसरा सुपरइम्पोज पी.टी. सर्वे में प्रस्तावित भूमि के खसरों का सीमांकन जोन से प्रमाणित नहीं है। उक्त सीमांकन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वीं बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है व सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है। अतः आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम हैं एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से लगभग 27.85 प्रतिशत भूमि प्रभावित हो रही है। जोन द्वारा उक्त भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत भूमि में नविवि के आदेश 04.05.2015 के क्रम में छूट चाही गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे। <p>समिति का निर्णय:—</p> <p>समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र एवं खसरा सुपरइम्पोज पी.टी. सर्वे में प्रस्तावित भूमि के खसरों का सीमांकन जोन से प्रमाणित नहीं है। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि भविष्य में सभी पत्रावलियों पर यह सुनिश्चित किया जावे कि प्रकरण में खसरे का सीमांकन ले-आउट मानचित्र पर जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी द्वारा किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण को बीपीसी (एल.पी.) बैठक में रखे जाने हेतु प्रेषित की जावे।</p> <p>समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 ,02 , 04 व 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले-आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे। 2. प्रश्नगत भूमि के खसरे का जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा के अधिकारी द्वारा मानचित्र पर सीमांकन का प्रमाणिकरण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे। 3. प्रकरण में फ्रन्टेज चार्ज लेय होंगे। 4. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 5. प्रकरण के भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे। 6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे। 7. 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। 		

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

क्रमांक: जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2024/डी-

RajKaj Ref
6084762

दिनांक:—

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 12 व 14, जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
6084762