

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 340वीं बैठक दिनांक 11.08.23 को प्रातः 10.30 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 सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, (एमपी) जविप्रा, जयपुर।
4. 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 व 05, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री वीरेन्द्र सिंह भाटी, उपायुक्त जोन-07 व 08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री मेघराज सिंह मीना, उपायुक्त जोन-09 व 10, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री राधेश्याम मीणा, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री हरफुल पंकज, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री विरेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन-19, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन-13, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री किशन खाण्डा, उप नगर नियोजक, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री रामअवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन-06, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री मन मोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-07, जविप्रा, जयपुर।
14. सुश्री साक्षी बोहरा, उप नगर नियोजक, जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री दिलीप आहूजा, नगर नियोजक सहायक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
16. सुश्री वंशिका गोयल, अरबन प्लानर, जोन-05, जविप्रा, जयपुर।
17. सुश्री बलविन्दर कौर, अरबन प्लानर, जोन-08, जविप्रा, जयपुर।
18. नारायण सिंह, अरबन प्लानर, जोन-10, जविप्रा, जयपुर।
19. श्री अविरल दिक्षित, वास्तुविद, जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
20. श्री आदित्य पंवार, वास्तुविद, जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
21. श्री राजीव रतन मीणा, अरबन प्लानर, जोन-19, जविप्रा, जयपुर।
22. अरबन प्लानर/वास्तुविद-बीपीसी (एलपी), जोन- बीपीसी (एलपी), 04, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या-08 (340/11.08.2023)-(जोन-07)

विषय:- ग्राम हीरापुरा के खसरा नं. 212/225 रकबा 03 बीघा 14 बिस्वा भूमि में टैगोर नगर आवासीय योजना के भूखण्डों एवं सड़कों को विलोपन करने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्य:-

1. ग्राम हीरापुरा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नं. 212/225 रकबा 03 बीघा 14 बिस्वा भूमि की खातेदारी श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी श्री मुस्द्दीलाल यादव के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। (446/सी)
2. खसरा नम्बर 212/225 रकबा 03 बीघा 14 बिस्वा भूमि की 90-क करने हेतु दिनांक 11.07.2019 को श्रीमती कृष्णा देवी द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
3. खसरा नम्बर 212/225 पर टैगोर नगर योजना के मानचित्र में सहकारी समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 386, 389, 399, 400, 401, 402, 418, 419, 420, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433 सृजित किये गये है जो कि अनुमोदित योजना मानचित्र में अनुमोदित है व उपरोक्त भूखण्ड उक्त खसरे से पूर्ण व आंशिक प्रभावित है। खसरा नम्बर 212/225 के उत्तर दिशा में स्थित खसरा सं. 212/229 में भूखण्ड सं. 337ए, 338ए, 338, 339, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 412ए, 415, 416, 417 सृजित किये गये है जो कि अनुमोदित योजना मानचित्र में अनुमोदित है व उपरोक्त भूखण्ड उक्त खसरे से पूर्ण व आंशिक प्रभावित है।
4. उपरोक्त वर्णित खसरा नं. 212/229 की भूमि पर सृजित भूखण्डों में से भूखण्ड संख्या 404, 405, 407, 408, 412 एवं 416 की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी की जा चुकी है।
5. प्रकरण दिनांक 06.01.2020 को बीपीसी-एलपी की 277वीं बैठक में ग्राम हीरापुरा के खसरा सं. 212/225 रकबा 3 बीघा 14 बिस्वा व खसरा नं. 212/229 रकबा 01 बीघा 14 बिस्वा कुल रकबा 05 बीघा 09 बिस्वा भूमि में टैगोर नगर योजना के सृजित भूखण्डों एवं योजना की सड़कों को योजना से विलोपन की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया गया।
6. समिति की बैठक में निम्नानुसार निर्णय लिया गया "समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह नोट किया गया कि प्रशंगत योजना के ले-आउट प्लान का जविप्रा द्वारा पूर्व में तकनीकी रूप से अनुमोदन किया

गया है। जिसमें प्रश्नगत भूमि शामिल थी तदपि भूमि सोसायटी के स्वामित्व में नहीं थी। समान प्रकृति के दो भूमि की 90-क की जानी है, जिसमें एक ही प्रकरण का प्रस्ताव जोन द्वारा प्रेषित किया गया है। दोनों प्रकरणों को जोन स्तर पर दोनों प्रकरणों को पूर्व में तकनीकी अनुमोदित ले-आउट प्लान के परीपेक्ष में एक साथ परीक्षण कर समग्र प्रस्ताव तैयार किया जावे। जिससे समान रूप से कार्यवाही की जा सके। आयोजना शाखा द्वारा मौका निरीक्षण भी किया जावे। साथ ही योजना से संबंधित न्यायिक विवाद बाबत जोन द्वारा परीक्षण की जाकर प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।”

7. पूर्व के गत खसरा सं. 212/197/1 व 212/197/2 की कुल भूमि 11 बीघा 18 बिस्वा पर आनन्द गूनि.स.स. द्वारा टैगोर नगर योजना का मानचित्र अनुमोदन करवाया गया था। तत्पश्चात् अकृषि उपयोग एवं 90-बी होने के कारण तहसीलदार द्वारा 16.10.84 को उक्त भूमि सिवायचक दर्ज कर दी गई थी।
8. उपरोक्तानुसार सिवायचक होने के विरुद्ध अपील दर्ज होने के कारण श्रीमान कलेक्टर महोदय द्वारा दिनांक 31.03.2001 को तहसीलदार के आदेश को अपास्त कर दिया गया एवं दिनांक 05.03.2002 को तहसीलदार द्वारा उक्त आराजी कृषि भूमि 1/2 पश्चिमी भाग पुनः खातेदारों के नाम दर्ज करते हुये शेष 1/2 भाग खातेदारों के नाम रखा गया।
9. उपरोक्त के पश्चात् उपखण्ड अधिकारी जयपुर के वाद संख्या 1/2008 द्वारा उक्त हिस्से में आई भूमि खसरा नम्बर 212/225 एवं 212/229 खातेदार श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी श्री मुस्द्दीलाल यादव एवं खातेदारी श्री कालूराम, बन्हीलाल, सूथाराम, राजू यादव पुत्र श्री बोदूराम यादव व मूलचन्द यादव, सोहन लाल यादव पुत्र श्री तेजाराम यादव इत्यादि का तकासमा कर अन्तिम डिक्री पारित की गई।
10. टैगोर नगर योजना के भूखण्डधारियों द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वारा जारी की गई अन्तिम डिक्री एवं श्रीमती कृष्णा देवी व अन्य खातेदारों द्वारा 90-क कराये जाने के विरुद्ध न्यायालय आर.ए.ए. के समक्ष अपील दायर की जिसमें दिनांक 20.06.2019 को निर्णय पारित किया गया जो निम्नानुसार है “प्रकरण के इस स्तर पर मेरे द्वारा प्रार्थना पत्र 96 सी. पी.सी. का निस्तारण अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त होने से पूर्व किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली प्राप्त होने तक लंबित रखा जाकर पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात से प्रथमदृष्ट्या संतुष्ट होकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 02.04.2019 की क्रियान्विती को आगामी तारीख पेशी तक स्थगित रखे जाने के आदेश प्रदान किये जाते हैं। शेष रेस्पोंडेंट के नोटिस जारी हो। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब करें। पत्रावली दिनांक 30.08.2019 को पेश हो।”
11. तत्पश्चात् भूखण्डधारियों द्वारा राजस्व मण्डल में अपील प्रस्तुत की गई। जिस पर माननीय न्यायालय द्वारा निर्णय किया गया कि “अतः हमारा स्पष्ट मत है कि अधिनस्थ अपीलीय न्यायालय का आदेश गुणावगुण आधारित आदेश नहीं होने से इसके विरुद्ध द्वितीय अपील प्रस्तुत नहीं की जा सकती है बल्कि अपीलार्थी को धारा 96 पर पारित किए गए अधिनस्थ न्यायालय के आदेश के विरुद्ध मण्डल के समक्ष धारा 230 के तहत निगरानी प्रस्तुत कर चाराजोही करनी चाहिए थी। अतः योग्य अधिवक्ता अप्रार्थी पक्ष की ओर से उद्धरित प्राथमिक आपत्ति का प्रार्थना पत्र सारवान पाए जाने से स्वीकार किया जाता है। और यह अपील मण्डल के समक्ष अधिनियम की धारा 224 के तहत संधारण योग्य नहीं पाए जाने से इसी आधार पर खारिज की जाती है। चूंकि अपील संधारण योग्य नहीं होने से खारिज की जा चुकी है। अतः आदेश दिनांक 10.10.2019 भी अब प्रभाव में नहीं रहता है।” (262/सी से 266/सी)
12. इस प्रकार द्वितीय अपील खारिज की गई। ज्ञातव्य है कि जो तकासमा हुआ है वह भी बिना जविप्रा की सहमति के किया गया, क्योंकि जविप्रा द्वारा नियुक्त नहीं किये गये अधिवक्ता से सहमति बताकर प्राथमिक डिक्री राजीनामा जारी की गई, जिसकी जविप्रा द्वारा न्यायालय आर.ए.ए. जयपुर में अपील की गई। न्यायालय द्वारा मौके पर कब्जा अनुसार कुरेजात बनाकर कार्यवाही के लिए रिमाण्ड किया गया फिर भी अन्तिम डिक्री जारी कर दी गई। फलतः जविप्रा द्वारा भी द्वितीय अपील राजस्व मण्डल में दायर की गई। इनके अतिरिक्त भी योजना के भूखण्डों से सम्बन्धित कई वाद माननीय भण्ड (389/सी से 391/सी) एवं S.C. (338/सी से 342/सी) में जाकर पुनः अपीलीय अधिकरण में रिमाण्ड हुये। इन सभी वादों में योजना में पूर्वी भाग को जेडीए भूमि एवं पश्चिमी भाग को खातेदारी भूमि में माना गया।
13. अपर जिला एवं सेशन न्यायाधिश क्रम-5 जयपुर महानगर द्वितीय के समक्ष पट्टाधारी द्वारा भूखण्ड संख्या 404, 409, 412 व 416 बाबत एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिसमें प्रश्नगत भूखण्डों के पट्टे श्रीमती कृष्णा देवी के पक्ष में जारी नहीं करने का निवेदन किया गया। जबकि भूखण्ड संख्या 404, 409, 412 व 416 अनुमोदित मानचित्र के दृष्टिगत खसरा सं. 212/229 में दर्शित है तथा उपरोक्त वर्णित भूखण्ड श्रीमती कृष्णा देवी के खातेदारी खसरा सं. 212/225 में स्थित नहीं है।
14. जविप्रा पत्र क्रमांक 4538 दिनांक 12.11.2020 द्वारा तहसीलदार (मू0अ0) तहसील जयपुर कलेक्ट्रेट परिसर से प्रश्नगत खसरा सं. 212/225 की 90-क किये जाने के सम्बन्ध में वर्तमान स्थिति/न्यायिक वाद विवाद की जानकारी हेतु पत्र लिखा गया। पत्र के जवाब में कार्यालय तहसीलदार जयपुर के पत्र दिनांक 19.11.2020 एवं तहसील पटवारी की रिपोर्ट के अनुसार खसरा सं. 212/225 ग्राम हीरापुरा के खातेदार श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी श्री मुस्द्दीलाल यादव की भूमि राजस्व रिकॉर्ड (अन्तिम) चौसला आधार संवत् 2074 से 2077 जमाबन्दी 2076 (वर्ष 2019) से स्थायी अनुसार कोई स्थगन, अब्दुल रहमान प्रकरण, मन्दिर माफी प्रकरण, वाद विवाद आदि का नोट अंकित नहीं है। मौके पर भी उक्त खसरा व आस-पास आबादी भूमि स्थित है।
15. पत्रावली के पैरा सं. 72/एन पर राजस्व शाखा द्वारा की गई टिप्पणी अनुसार खसरा नं. 212/225 एवं 212/229 पर भूखण्ड संख्या 385, 386, 387, 372, 370, 418, 419, 420, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 389, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 412ए, 415, 416, 417, 339सी, 339ई, 338ए एवं 337ए सृजित है।

16. पत्रावली के पृ.सं. 564/सी पर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में आवेदिका के खातेदारी खसरा सं. 212/225 व 212/232 के 90-क की कार्यवाही करने का निवेदन किया गया है, जिसमें खसरा सं. 212/225 क्षेत्रफल 0.935 हैक्टेयर व खसरा सं. 212/232 क्षेत्रफल 0.0379 हैक्टेयर कुल 2 किता कुल क्षेत्रफल 0.9729 हैक्टेयर भूमि हेतु 90-क की कार्यवाही किये जाने का निवेदन किया गया है।
17. प्रश्नगत खसरा सं. 212/225 का विभाजन होने से नवीनतम खसरों सहित अद्यतन पी.टी. सर्वे के अनुसार नवीन खसरें 224/212, 225/212, 226/212 सृजित किये गये हैं, जो कि वर्तमान में राधे कृष्णा इन्फ्रावेल एल.एल.पी. के नाम से खातेदारी दर्ज है। खसरा नं. 222/212 श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी मुसद्दीलाल यादव के नाम से खातेदारी दर्ज है।
18. खातेदार श्रीमती कृष्णा देवी द्वारा प्रश्नगत खसरा सं. 212/225 की भूमि के साथ पास स्थित अतिरिक्त अन्य खसरों की भूमि को अपने क्षेत्राधिकार में लेते हुये चार दीवारी का निर्माण किया हुआ है। उक्त योजना टैगोर नगर के भूखण्डों को मुख्य सड़क से पहुँच मार्ग उक्त खसरों के अतिरिक्त अन्य खसरों में से है।
19. प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग 200 फीट सड़क अजमेर-दिल्ली बाईपास की 60 मीटर चौड़ी सड़क की 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क से प्राप्त होता है। पी.टी. सर्वे में उक्त भूमि के पहुँच मार्ग में खसरा सं. 150/1, 149/1 व 208/215 दर्शाये गये हैं। जिनका स्वामित्व निम्नानुसार है। खसरा सं. 150/1 जयपुर विकास प्राधिकरण, 149/3 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, 208/215 जयपुर विकास प्राधिकरण व भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के नाम दर्ज है। प्रश्नगत खसरों से पहुँच मार्ग उपलब्ध होने के सम्बन्ध में निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।
20. बीपीसी-एलपी की 277वीं बैठक दिनांक 06.01.2020 के निर्णय अनुसार दोनों प्रकरणों का परीक्षण किया गया। परीक्षण उपरान्त खसरा संख्या 212/229 में भूखण्ड संख्या 404, 405, 407, 412 एवं 516 की लीजडीड जविप्रा द्वारा जारी की गई है एवं उक्त खसरा सं. 212/229 पर स्थगन आदेश एवं न्यायिक विवाद न्यायालय में लम्बित है। अतः दोनों समान प्रकरणों में से खसरा सं. 212/229 में न्यायिक विवाद लम्बित होने के कारण उक्त प्रकरण पर कार्यवाही किया जाना उचित नहीं है। प्रश्नगत प्रकरण खसरा सं. 212/225 में कोई न्यायिक विवाद लम्बित नहीं होने एवं जविप्रा द्वारा भूखण्डों की लीजडीड जारी नहीं किये जाने के कारण खसरा सं. 212/225 में टैगोर नगर आवासीय योजना के दर्शाये गये भूखण्डों एवं सड़कों को विलोपन किया जाना प्रस्तावित है।
21. बीपीसी-एलपी की 277वीं बैठक दिनांक 06.01.2020 के निर्णय अनुसार आयोजना शाखा द्वारा गठित टीम द्वारा मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण की रिपोर्ट पत्रावली के पृष्ठ सं. 600/सी पर संलग्न है।

अतः बीपीसी-एलपी के निर्णय की अनुपालना में समस्त तथ्यों की जाँच की गई। जाँच अनुसार ग्राम हीरापुरा के खसरा सं. 212/229 में स्थित भूखण्डों की लीजडीड जारी होने के कारण एवं उक्त खसरों पर स्थगन आदेश एवं न्यायिक विवाद न्यायालय में लम्बित होने के कारण उक्त खसरों को पृथक रखते हुये केवल श्रीमती कृष्णा देवी के अधिकारिक खसरा सं. 212/225 जो कि उपविभाजित होकर खसरा सं. 222/212, 223/212, 224/212, 225/212, 226/212 व 227/212 में सृजित हुये हैं, में से खसरा नं. 224/212, 225/212, 226/212 एवं 229/212 कुल किता 4 एवं कुल रकबा 0.8232 हैक्टेयर भूमि राधेकृष्णा इन्फ्रावेल एल.एल.पी. के नाम दर्ज है। खसरा सं. 222/212 श्रीमती कृष्णा देवी पत्नी श्री मुसद्दीलाल यादव के नाम दर्ज है। प्रश्नगत खसरा सं. 212/225 के उपविभाजित खसरा 224/212, 222/212, 226/212 एवं 225/212 जो कि पत्रावली के पृ. सं. 585/सी पर पी.टी. सर्वे के अनुसार दर्शित है, के सम्बन्ध में टैगोर नगर आवासीय योजना के भूखण्डों का एवं योजना की सड़कों का विलोपन प्रश्नगत खसरों में से किये जाने हेतु प्रकरण बीपीसी (एलपी) की बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने वाला एजेण्डा नोट तैयार कर संलग्न है।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरान्त शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:-

- प्रश्नगत खसरा सं. 212/225 के उपविभाजित खसरा 224/212, 222/212, 226/212 एवं 225/212 के स्वामित्व की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जानी प्रस्तावित है।
- प्रश्नगत योजना टैगोर नगर के भूखण्डों का एवं योजना की सड़कों का विलोपन प्रश्नगत खसरों में से किये जाने का अंकन जोन द्वारा योजना के मूल मानचित्र में किया जाना प्रस्तावित है।
- प्रशासन शहरों के संग अभियान-2021 में कार्यलय आदेश दिनांक 29.10.2021 के अनुसार वर्ष 17.06.99 से पूर्व बसी गृह निर्माण सहकारी समिति की अनुमोदित योजनाओं में संशोधित ले-आउट अनुमोदन हेतु जोन स्तरीय समिति को अधिकृत किया गया है। अतः प्रश्नगत खसरों में उक्त योजना के भूखण्डों एवं सड़कों का विलोपन होने से योजना में प्रभावित हो रहे अन्य भूखण्डों व सड़कों के संबंध में जोन स्तरीय समिति द्वारा कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
- टैगोर नगर आवासीय योजना के भूखण्डों का एवं योजना की सड़कों का विलोपन प्रश्नगत खसरों में से किये जाने हेतु प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक में रखे जाने हेतु अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह नोट किया गया कि प्रकरण पूर्व में बीपीसी एलपी की 227वीं बैठक दिनांक 06.01.2020 में रखा गया था। जिसमें लिये गये निर्णय की अनुपालना में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में समिति द्वारा प्रश्नगत खसरा नं. 212/225 के उपविभाजित खसरा 224/212, 222/212, 226/212 एवं

225/212 में सृजित टैगोर नगर योजना के मूखण्डों एवं उपरोक्त वर्णित खसरो में आ रही योजना की सड़कों का विलोपन किये जाने का निर्णय निम्न शर्तों के साथ लिया गया:-

- प्रश्नगत खसरा सं. 212/225 के उपविभाजित खसरा 224/212, 222/212, 226/212 एवं 225/212 के स्वामित्व की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।
- टैगोर नगर के मूखण्डों एवं योजना की सड़कों का विलोपन प्रश्नगत खसरो में से किये जाने बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रण की कार्यवाही की जावे।
- टैगोर नगर की योजना का संशोधन पश्चात् पृथक से मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावे।

एजेण्डा संख्या:-50 (340/11.08.2023)-(जोन-12)

विषय:- आवासीय योजना "इन्फिनिटी होम्स फेज-II" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।

जोन-12

आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु

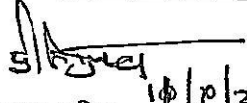
क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		ट्रूसिटी डवलपर्स एलएलपी जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री राजेश जैन।			-
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नृसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख.न.108/1 रकबा 7.27 हैक्ट. में से 6.3760 हैक्ट. (तरमीम के पश्चात् ख.नं. 812/108) 108 रकबा 0.39 हैक्ट., 108/570 रकबा 0.10 हैक्ट. 712/107 रकबा 0.75 हैक्ट. में से 0.5377 हैक्ट. (तरमीम के पश्चात् ख.नं. 814/712), 811/108 रकबा 0.7777 हैक्ट. में से 0.1163 हैक्ट. तरमीम के पश्चात् 830/811 कुल किता 5 कुल रकबा 7.52 हैक्ट. व ग्राम महापुरा तह. सांगानेर के ख. न. 1954/70 रकबा 0.08 हैक्ट., 2020/51 रकबा 0.38 हैक्ट., 50/1872 रकबा 0.25 हैक्ट, 70/1874 रकबा 0.34 हैक्ट, 72 रकबा 0.39 हैक्ट, 72/1 रकबा 0.19 हैक्ट. 73 रकबा 0.61 हैक्ट. व 73/1 रकबा 0.24 हैक्ट. किता 8 कुल रकबा 2.48 हैक्ट. दोनो ग्रामों कुल किता 13 रकबा 10.00 हैक्ट.			-
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	ख.नं. (नृसिंहपुरा)	क्षेत्रफल है०	किस्म	-
			108/1	7.27 में से 6.3760	बारानी-2	
			108	0.39	बारानी-2	
			108/570	0.10	बारानी-2	
			712/107	0.75 में से 0.5377	बारानी-2	
			811/108	0.7777 में से 0.1163	बारानी-2	
			ख.नं. (महापुरा)	क्षेत्रफल है०	किस्म	
			1954/70	0.08	चाही-1	
			2020/51	0.38	चाही-1	
			50/1872	0.25	चाही-1	
			70/1874	0.34	चाही-1	
			72	0.39	चाही-1	
			72/1	0.19	चाही-1	
			73	0.61	चाही-1	
			73/1	0.24	चाही-1	
			कुल किता 13	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		
	90ए के पश्चात		ख.नं.	क्षेत्रफल है०	आवासीय प्रयोजनार्थ	-
			812/108	6.3760		
			108	0.39		
			108/570	0.10		
			814/712	0.5377		
			830/811	0.1163		
			ख.नं. महापुरा	क्षेत्रफल है०		
			1954/70	0.08		
			2020/51	0.38		

			50/1872	0.25		
			70/1874	0.34		
			72	0.39		
			72/1	0.19		
			73	0.61		
			73/1	0.24		
			कुल किता 13	कुल रकबा 10.00 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90-ए/90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम नृसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख. न. 108/1 रकबा 7.27 हैक्ट. में से 6.3760 हैक्ट., 108 रकबा 0.39 हैक्ट., 108/570 रकबा 0.10 हैक्ट. 712/107 रकबा 0.75 हैक्ट. में से 0.5377 हैक्ट. कुल किता 4 रकबा 7.4037 हैक्ट. व ग्राम महापुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 1954/70 रकबा 0.08 हैक्ट., 2020/51 रकबा 0.38 हैक्ट., 50/1872 रकबा 0.25 हैक्ट., 70/1874 रकबा 0.34 हैक्ट., 72 रकबा 0.39 हैक्ट., 72/1 रकबा 0.19 हैक्ट. 73 रकबा 0.61 हैक्ट. व 73/1 रकबा 0.24 हैक्ट. कुल किता 8 कुल रकबा 2.48 हैक्ट.पर भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 29.03.2023 व ग्राम नृसिंहपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 811/108 रकबा 0.7777 हैक्ट. में से 0.1163 हैक्ट. की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 03.07.2023 को ट्रूसिटी डवलपर्स एलएलपी जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री राजेश जैन के पक्ष में पारित की गई है।				-
5.	90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				-
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना				-
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				-
9.	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						
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 यू-2 एचआईजेड दर्शित है।				-
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग	जोनल विकास योजना-16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग यू-2 एचआईजेड व आंशिक यू-2 एलआईजेड दर्शित है।				-
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-16 की 30 मीटर सडक से प्रभावित है जो भिन्न दर्शित है।				-
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।					
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।					
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है। परन्तु जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू-2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के सहारे-सहारे सडक की चौडाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी आरक्षित रखे जाने की पालना में आवेदित भूमि यू-2 भू-उपयोग में होने तथा 30.00 मीटर सडक पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी से प्रभावित है।				-

17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना-2025 की वॉल्यूम-4 डीपीसीआर के अनुसार यू-2 भू-उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क होना आवश्यक है।	-
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का कुल क्षेत्र 10 हैक्ट. एवं जेडडीपी की 30 मीटर सड़क पर स्थित है।	-
पहुँच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पहुँच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व में अनुमोदित आवासीय योजना इन्फिनिटी होम्स के 60 फिट BT रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	-
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित इन्फिनिटी होम्स की सड़क दर्शित है तथा आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में विद्यमान सड़क दर्शित है, जिसे जोनल प्लान में 30 मीटर निर्धारित किया हुआ है।	-
मौका स्थिति से संबंधित बिन्दु			
21.	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।	-
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	-
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	-
24.	गैस पाइप लाइन/एचटी लाइन/रेलवे लाइन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है। परन्तु संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि विद्युत लाइन से प्रभावित 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 (96/सी)		
-: क्षेत्रफल विश्लेषण :-			
भू-उपयोग		क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
आवासीय		46839.45	48.21 %
इंडब्ल्यूएस/एलआईजी		4863.41	05.01 %
रिटेल कॉमर्शियल		992.52	01.02 %
पार्क		5002.50	05.15 %
सुविधा क्षेत्र		9718.58	10.00 %
ठोस कचरा प्रबंधन		50.86	00.05 %
पीयू/टॉयलेट		37.06	00.04 %
मोबाईल टावर		102.94	00.11%
सड़क		29558.86	30.42 %
क्षेत्रफल (ए)		97166.18	100.00 %
क्षेत्रफल विश्लेषण सैक्टर कॉमर्शियल			
खातेदार कॉमर्शियल		708.46	25.00 %
जविप्रा कॉमर्शियल		426.50	15.05 %
रोड		1698.86	59.95 %
सैक्टर कॉमर्शियल क्षेत्रफल (बी)		2833.82	100.00 %
कुल योजना का क्षेत्रफल ए + बी		100000.00 (10.00 हैक्ट.)	
27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/ भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	-
28.	इंडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	इंडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं।	-

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 अनुशंसा:-पत्रावली के पैरा 33/एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:- 1. आवेदित भूमि का भू-उपयोग जोनल विकास योजना में यू-2(HIZ) व यू-2(LIZ) दर्शित है। मास्टर विकास योजना-2025 की वॉल्यूम-4 डीपीसीआर के अनुसार यू-2(HIZ) व यू-2(LIZ) भू-उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क से पहुच मार्ग होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट. एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क पर स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं है। परन्तु जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू-2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों के सहारे-सहारे सड़क की चौड़ाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी आरक्षित रखे जाने की पालना में आवेदित भूमि यू-2 भू-उपयोग में होने तथा 30.00 मीटर सड़क पर स्थित होने के कारण सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी से प्रभावित है। अतः प्रार्थी द्वारा उक्त 30 मीटर जेडडीपी सड़क के सहारे-सहारे 15 मीटर गहराई की सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी प्रस्तावित की गई है। जिसमें आवेदक द्वारा (खातेदार व्यावसायिक 25.00 प्रतिशत) (जविप्रा व्यावसायिक 15.05 प्रतिशत) कॉमर्शियल प्रस्तावित किये गये हैं शेष 59.95 प्रतिशत जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क में निहित हो रही है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड का क्षेत्रफल सम्पूर्ण योजना का 1.02 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। जिसे न्यूनतम 2 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में 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 अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। 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।		
समिति का निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 03 व 04 को मान्य करते हुए निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "इन्फिनिटी होम्स फेज-II" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:- 1. जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार यू-2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों के सहारे-सहारे सड़क की चौड़ाई के आधी गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी रखे जाने के प्रावधान के क्रम में प्रार्थी द्वारा उक्त 30 मीटर जेडडीपी सड़क के सहारे-सहारे 15 मीटर गहराई की सेक्टर व्यावसायिक भू-पट्टी में आवेदक द्वारा खातेदार हेतु सेक्टर व्यावसायिक 25.00 प्रतिशत तथा जविप्रा हेतु सेक्टर व्यावसायिक 15.05 प्रतिशत रखे जावें। 2. जेडडीपी की 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें। 3. योजना में सुविधा क्षेत्र का अंकन लम्बी पट्टीनुमा आकृति में है, जिसका आंशिक भाग ही 12 मीटर चौड़ी सड़क पर है व अधिकांश भाग 9 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है, जिसमें विभिन्न सुविधाओं हेतु भूमि आरक्षित की जानी होगी। अतः योजना में दर्शित पार्क व सुविधा क्षेत्र की स्थिति में संशोधन कर संशोधित मानचित्र अनुमोदन किया जावें। 4. योजना में फुटकर व्यावसायिक ब्लॉक के भूखण्ड की प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार की जावे। 5. भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।			

6. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।
7. योजना में आंतरिक विकास हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जावे।
8. 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।

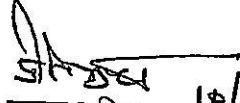

 सदस्य सचिव
 भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
 जविप्रा, जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/स.स./बीपीसी (एल.पी.)/2023/डी- 203

दिनांक:- 11/10/2023

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 एवं 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।