जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 288 वीं बैठक दिनांक 12.11.2020 को प्रातः 11:00 बजे "मंथन कक्ष" में आयुक्त महोदय, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

1. श्री अवधेश सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमति श्रुति भारद्वाज, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमति रिंकू बंसल, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री गोपाल लाल सैनी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमति कुतल विश्नोई, उपायुक्त जोन–01, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन–02, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अबूसुफियान चौहान, उपायुक्त जोन–04 एवं 09, जविप्रा, जयपुर (आनलाईन)।
5. श्री नानूराम सैनी, उपायुक्त जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अरूण शर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री नरेन्द्र सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री प्रवीण अग्रवाल, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री नवल किशोर, उप निदेशक, जनसंपर्क, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री किशन खांडा, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री रविन्द्र यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
12. अरबन प्लानर / वास्तुविद–जोन 07, 12, व 13 जविप्रा जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–1 (288 / 12.11.2020)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 287 दिनांक 05.11.2020 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत।

बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 287 दिनांक 05.11.2020 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्याः–2 (288 / 12.11.2020) जोन–01

विषयः– जविप्रा द्वारा आवंटित संस्थानिक प्रयोजनार्थ भूखण्ड संख्या 1–ए क्षेत्रफल 3520 वर्ग मीटर तथा भूखण्ड संख्या–1 व बी–1 क्षेत्रफल 2365.39 वर्ग मीटर का पुर्नगठन करने बाबत।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। गत बैठक में प्रस्तावित भूमि के स्वामित्व का पूर्ण परीक्षण जोन स्तर पर किया जाकर प्रकरण पुनः आगामी बैठक में प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया था। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया है कि प्रकरण में स्वामित्व स्पष्ट है तथा स्वामित्व से सबंधित किसी प्रकार का विवाद नहीं है। समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्न शर्तो के साथ संस्थानिक प्रयोजनार्थ पुर्नगठन बाबत् निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. समिति द्वारा नोट किया गया कि भूखण्ड संख्या 1–ए एवं 1–बी का आवंटन पृथक पृथक किया गया है। नगर नियोजन के बिन्दु पर पुर्नगठन करने की अभिशंषा की जावे। परंतु चूंकि आवंटन राज्य के स्तर के किये गये हैं, अतः आवंटन की शर्तों के मद्देनजर पुर्नगठन बाबत् निर्णय हेतु प्रकरण राज्य सरकार को समस्त तथ्यों सहित प्रेषित किया जावे।
2. प्रकरण 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण पुर्नगठन हेतु राज्य सरकार को उक्त बिन्दु संख्या 1 के साथ ही यह तथ्य भी अंकित करत हुये प्रेषित किया जावे।
3. पुर्नगठित भूखण्डों पर पैरामीटर्स प्रचलित भवन विनियम अनुसार देय होगें।
4. पुर्नगठित भूखण्ड पर उंचाई नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार अधिकतम 15 मीटर देय होगी।
5. आवेदक से नियमानुसार पुर्नगठन राशि ली जावे।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा उपविभाजन/पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी. /विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–3 (288/12.11.2020) जोन–01</u>

विषयः– अनुमोदित आवासीय योजना सिद्धार्थ नगर ई–ब्लॉक मालवीय नगर जयपुर के आवासीय पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ई–21, 22 का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) किये जाने के सबंध में।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 15.10.2012 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग में पेट्रोल पम्प स्थापना हेतु निम्न प्रावधान लागू किये गये हैः–यदि प्रश्नगत भूखण्ड के पीछे आवासीय भूखण्ड है तो सुरक्षा की दृष्टि से पीछे का सैटबैक कम से कम 15 मीटर रखा जाना आवश्यक है।

चूंकि प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड के पीछे आवासीय भूखण्ड अवस्थित है एवं भूखण्ड के पीछे का सैंटबैक 15 मीटर छोडने के पश्चात् पर्याप्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होने के कारण एवं 100 मीटर से कम की दूरी पर ही एक अन्य पेट्रोल पम्प संचालित होने के कारण समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत प्रश्नगत भूखण्ड पर व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ स्वीकृति दिया जाना उचित ना होने के कारण प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–4 (288/12.11.2020) जोन–01</u>

विषयः– मौजी कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 119 के संपूर्ण भाग की लीजडीड जारी करने के सबंध में।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव व पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया किः–

1. श्री मौजी हाउसिंग कॉपरेटिव सोसायटी की योजना मौजी नगर का तकनीकी रूप से अनुमोदन दिनांक 19.09.1987 में किया गया था जिसके अन्दर रेल्वे लाईन के साथ 50 फीट जगह छोडकर योजना का अनुमोदन किया गया। बी.पी.सी. निर्णयानुसार मौजी नगर के जवाहर लाल नेहरू मार्ग से 300 फीट में आने वाले भूखण्डों एवं रेल्वे लाईन के समान्तर 80 फीट (24 मीटर) ट्रैक में आने वाले भूखण्डों को निरस्त किया गया तथा पूर्व में अनुमोदित मानचित्र को संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया। बी.पी.सी. के निर्णय दिनांक 04.01.2000 के अनुसार मौजी नगर का योजना मानचित्र संशोधित कर जारी नहीं किया गया तथा पूर्व योजना मानचित्र पर ही बी.पी.सी. निर्णय अंकन किया गया।
2. जोन द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान द्वारा प्रदान की गयी शक्तियों एवं मौके पर जो सैक्टर रोड पूर्णतया उपलब्ध ही नही थी उनको विलोपित कर नियमन करने के आदेशों के क्रम में भूखण्ड संख्या–107, 121 व 122 के आवेदन पर रेल्वे लाईन के समानान्तर प्रस्तावित 80 फीट सडक जो मौके पर भूखण्ड संख्या–122 से जे.एल.एन. मार्ग तक निर्मित नहीं होने तथा मौके पर भूखण्डों पर निर्माण होने के कारण रोड का बनना ही सम्भव नहीं होने के कारण इस रोड को विलोपित किये जाने का निर्णय जोन स्तरीय समिति द्वारा लिया गया है। जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 10.04.2013 में सैक्टर सडक विलोपित करने के संबंध में राज्य सरकार के आदेश क्रमांक एफ–3(54)नगरीय विकास विभाग/3/201/पार्ट दिनांक 19.02.2013 प्रशासन शहरों के सग अभियान के अन्तर्गत जविप्रा की जेड.एल.सी. ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु अधिकृत थी।
3. जोन द्वारा बी.पी.सी. के निर्णय बैठक दिनांक 04.01.2000 के पश्चात् प्रशासन शहरों के संग अभियान में जोन स्तरीय समिति के द्वारा प्रकरण में लिये गये निर्णयों के पश्चात् प्रकरण तथा भूखण्डों का नियमन कर लीजडीड जारी करने के पश्चात् प्रकरणों को पुनः बी.पी.सी. की बैठक संख्या–229वीं दिनांक 29.07.2015 में समिति द्वारा विचार–विमर्श कर प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।
4. प्रशासन शहरों के संग अभियान से पूर्व जारी किये गये सेक्टर प्लान संख्या–9, में भूखण्ड संख्या–107, 121, 122 के सामने व रेल्वे लाईन के मध्य कोई रोड ही प्रस्तावित नहीं थी।
5. वर्तमान में जयपुर मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल प्लान संख्या–1 में प्रश्नगत भूखण्डों के सामने 80 फीट सडक को विलोपित किया जा चुका है।
6. भूखण्ड संख्या–119 में सहकारी समिति द्वारा दिनांक 25.01.1989 को श्री बेनी प्रसाद शर्मा पुत्र श्री शंकर लाल एवं श्रीमती सरिता शर्मा पत्नी श्री बेनी प्रसाद शर्मा के नाम 200 वर्गगज का आवंटन पत्र जारी किया गया था, परन्तु जविप्रा द्वारा 80 फीट रोड से प्रभावित भाग को छोडकर 160.45 वर्गगज का पट्टा दिया गया है। वर्तमान में जोनल प्लान संख्या–1 में भूखण्ड के सामने 80 फीट रोड नहीं दर्शाई गई है। अतः जोन स्तरीय समिति के निर्णय दिनांक 18.04.2013 के निर्णय अनुसार संशोधित क्षेत्रफल दिये जाने हेतु आवेदन किया है।

7. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प–18(13)नविवि/जयपुर/2016 जयपुर दिनांक 03.05.2018 में यह स्पष्ट किया गया है कि रूपान्तरण/नियमन/भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में रेल्वे सीमा के पश्चात् नियमन कर पट्टे जारी किये जा सकते है परन्तु रेल्वे सीमा से लगते हुई 30 मीटर भूमि पर निर्माण से पूर्व संबंधित रेल्वे अधिकारी को सूचित किया जाना है। जिसके प्रकरण में कार्यवाही की जा सकती है।

8. बीपीसी की बैठक संख्या–229वीं दिनांक 29.07.2015 के निर्णय में समिति द्वारा विचार–विमर्श कर प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय के उपरान्त प्रभावित भूखण्डधारियों को लीज–डीड निरस्त करने हेतु नोटिस जारी किया गया। भूखण्ड संख्या 122 के पट्टाधारी को दिनांक 13.06.2018 को नोटिस जारी किया गया एवं उक्त नोटिस के कम में भूखण्डधारी द्वारा माननीय न्यायालय में वाद दायर कर अपील संख्या–440/2018 में अंतरिम आदेश प्राप्त कर लिया है।

9. इसी योजना मौजी कॉलोनी, मालवीय नगर के एक अन्य प्रकरण भूखण्ड संख्या 132–ए के नियमन के सम्बन्ध में बी.पी.सी.–एल.पी. की 279वीं बैठक दिनांक 28.02.2020 में जोन द्वारा यह एजेण्डा रखा गया कि बी.पी.सी. की बैठक दिनांक 29.07.2015 में समिति द्वारा विचार–विमर्श कर प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। परन्तु यह स्पष्ट नही है कि जेड.एल.सी. के निर्णय को निरस्त किया गया है या बी.पी.सी. में भेजे गये एजेण्डा को निरस्त किया गया है। बी.पी.सी. द्वारा दिनांक 28.02.2020 को उक्त प्रकरण स्थगित किये जाने एवं जोन उपायुक्त के स्पष्ट अभिशंषा सहित आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

समिति द्वारा विचार–विमर्श कर यह नोट किया गया है कि जोन स्तरीय समिति को प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत विभिन्न अधिकार दिये गये थे। जेड.एल.सी. द्वारा बैठक दिनांक 10.04.2013 में 80 फीट सड़क से प्रभावित भूखण्ड संख्या 122, 121 व 107 को 80 फीट सेक्टर रोड को भूखण्ड संख्या 122 से पूर्व तक विलोपित करते हुए उक्त भूखण्डों का नियमन कर लीज–डीड जारी करने का निर्णय लिया गया। जेड.एल.सी. के निर्णय पश्चात् भूखण्ड संख्या 121 व 122 को लीज–डीड जारी की जा चुकी है। यदि जेड.एल.सी. के निर्णय को अंतिम माना जाता है तो भूखण्ड संख्या 119 के आवेदन अनुसार भूखण्डधारी को सम्पूर्ण भाग की लीज–डीड जारी की जा सकती है।

बी.पी.सी. द्वारा बैठक दिनांक 29.07.2015 में प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया परन्तु प्रकरण को निरस्त करने का कोई कारण अंकित नहीं किया गया। पत्रावली पर तत्कालीन सचिव महोदय द्वारा यह टिप्पणी अंकित की गई थी कि क्या जेड.एल.सी. को 80 फीट सड़क को विलोपित करने का निर्णय लेने तथा उक्त निर्णय के कम में भूखण्डों का नियमन करने के अधिकार थे अथवा नही।

सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण की उक्त टिप्पणी के कम में प्रकरण को बी.पी.सी.–एल.पी. के समक्ष निर्णय हेतु प्रेषित किया गया एवं बी.पी.सी. द्वारा प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय अंकित किया गया। परन्तु निरस्त करने का कोई अन्य कारण अंकित नहीं किया गया।

चूंकि प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान राज्य सरकार के आदेश दिनांक 19.02.2013 के द्वारा ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु जेड.एल.सी. को अधिकृत किया गया था एवं जेड.एल.सी. द्वारा मौका स्थिति के अनुसार मौके पर रोड बनाना संभव नहीं होने के कारण जेड.एल.सी. की बैठक दिनांक 18.04. 2013 में 80 फीट सेक्टर रोड को भूखण्ड संख्या 122 से पूर्व तक विलोपित करते हुए भूखण्ड संख्या 122, 121 एवं 107 को नियमन कर लीज–डीड जारी करने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय के कम में भूखण्ड संख्या 121 व 122 की लीज–डीड जारी की गई। तत्पश्चात् उसी निर्णय के कम में भूखण्ड संख्या 119 के भूखण्डधारी द्वारा उक्त 80 फीट सड़क विलोपित करने के कारण पूर्व में जारी 160.45 वर्ग गज के पट्टे को संशोधित कर पूर्ण 200 वर्ग गज का पट्टा जारी करने के प्रार्थना पत्र पर बी.पी.सी. की बैठक दिनांक 29.07.2015 में प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि वर्ष 2015 में मूल कार्यवाही भूखण्ड संख्या 119 के पट्टे को संशोधित करने के कम में प्रारम्भ हुई थी परन्तु बी.पी.सी.–एल.पी. की 229वीं बैठक दिनांक 29.07.2015 के समक्ष एजेण्डा 80 फीट सेक्टर रोड विलोपित करते हुए भूखण्ड संख्या 122, 121 व 107 जो इस सड़क से प्रभावित थे, को नियमन करने का प्रस्तुत किया गया। समिति ने उक्त एजेण्डा पर विचार–विमर्श कर प्रकरण निरस्त करने का निर्णय लिया। परन्तु भूखण्ड संख्या 122,121 व 107 को 80 फीट सेक्टर रोड विलोपित करते हुए नियमन कर लीज–डीड जारी करने का निर्णय तो जेड.एल.सी. द्वारा बैठक दिनांक 10.04.2013 में पूर्व में ही किया जा चुका था एवं निर्णय के कम में भूखण्ड संख्या 121 व 122 की लीज–डीड भी जारी की जा चुकी थी।

अतः प्रकरण में मूल प्रश्न यह है कि क्या प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान प्रत्यायोजित शक्तियों के तहत 80 फीट सड़क को मौका स्थिति अनुसार विलोपित कर ले–आउट में संशोधन करने एवं प्रभावित भूखण्डों के नियमन करने हेतु जेड.एल.सी. सक्षम प्राधिकारी थी एवं क्या जेड.एल.सी. द्वारा लिये गये निर्णय एवं जेड.एल.सी. के निर्णय के कम में जारी की गई लीज–डीड के उपरान्त बी.पी.सी. द्वारा उक्तानुसार निर्णय किया जा सकता है। चूंकि जेड.एल.सी. को शक्तियाँ राज्य सरकार के आदेश से प्रत्यायोजित की गई थी, अतः यह निर्णय लिया गया कि उक्त अनुसार प्रकरण में समस्त तथ्य अंकित करते हुए प्रकरण मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।

एजेण्डा संख्याः–5 (288/12.11.2020) जोन–02

विषयः–गुलाबबाडी गृह निर्माण सहकारी समिति की अनुमोदित योजना मल्होत्रा नगर एवं पथिक गृह निर्माण सहकारी समिति की गैर अनुमोदित योजना स्कीम नम्बर 14बी (मल्होत्रा) से प्रभावित 45.0 मीटर चौडी मास्टर प्लान/जोनल प्लान रोड को विलोपति किये जाने बाबत्।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा नोट किया गया कि मल्होत्रा नगर योजना की भूमि पर न्यायालय में वाद विचाराधीन है जिसके सबंध में जोन द्वारा पूर्ण रूप से टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की गई है। साथ ही मास्टर विकास योजना 2025 में मल्होत्रा नगर योजना की भूमि व् नाले के पश्चात् उपलब्ध भूमि (नाले के सहारे सहारे दर्शित

30.00 मीटर रोड की सीमा तक) के स्वामित्व के सबंध में भी जोन द्वारा परीक्षण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत करने बाबत् निर्देशित किया गया। प्रकरण को स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–6 (288/12.11.2020) जोन–04

विषयः– भूखण्ड 2 व 4 आवेदक की कब्जाशुदा व भूखण्ड संख्या 1 व 3 ग्राम पंचायत से नीलामी द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के अपंजीकृत पट्टों को पुर्नवैध करने पर नया पट्टा व पट्टे में अंकित भू–उपयोग से भिन्न उपयोग हेतु पट्टा चाहने बाबत्।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत बीपीसी (एलपी) की बैठक संख्या 284 दिनांक 04.09.2020 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या 01 में लिये गये निर्णय को जोन उपायुक्त की रिपोर्ट अनुसार उक्त निर्णय की शर्तो की पालना नहीं होने के कारण उक्त निर्णय को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–7 (288/12.11.2020) जोन–05

विषयः– मित्र गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना न्यू सागांनेर बाईपास योजना के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या एस.एम.–13, (14,58) (15,57) (16, 56) (17,55) (17ए) (18,54) (19,53) (20,52) (21,51),(22,50), (59ए, .. 61) तथा खसरा नं. 123, 262, 263, 264, 265, ग्राम बृजलालपुरा व देवरी तहसील के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरण में संशोधन बाबत।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया है कि प्रकरण में पूर्व में 21533.81 वर्ग मीटर भूमि का पट्टा राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त जारी किया गया था। तत्पश्चात् जयपुर मेट्रो के लिए आवेदित भूमि में से आंशिक भूमि अधिग्रहण किये जाने के फलस्वरूप प्रार्थी ने एकल भूखण्ड के संशोधन हेतु आवेदन किया है।

पत्रावली में विधिक राय अनुसार प्रकरण में गुलाब कोठारी, मंदोला एवं अब्दुल रहमान के प्रकरणों में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी आदेशों के क्रम में यह सुनिश्चित किया जाना उचित होगा कि प्रकरण में संशोधन से उक्त आदेशों की अवहेलना तो नहीं हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व में प्रकरण में मास्टर विकास योजना 2011 में दर्शित नाले (Water Body) के सम्बन्ध में निदेशक (आयोजना) और अभियांत्रिकी प्रकोष्ठ से टिप्पणी ली गई थी एवं अभियांत्रिकी प्रकोष्ठ द्वारा यह स्पष्ट किया गया था कि यह भूमि नाले से प्रभावित नहीं है तथा इस भूमि और नाले के बीच एक अन्य योजना भी स्वीकृत है। इसी आधार पर प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त एकल पट्टा जारी करने की कार्यवाही की गई थी। मौके पर प्रश्नगत भूमि के समीप अन्य कोई वाटर बोडी अवस्थित नहीं है एवं आवेदित भूमि व द्रव्यवती नदी के मध्य जविप्रा द्वारा गृह निर्माण सहकारी समिति की आवासीय योजना स्वीकृत की जा चुकी है। आवेदित भूमि में आवासीय प्रयोजनार्थ लीज–डीड पूर्व में ही जारी की जा चुकी है। जो कि जविप्रा के कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता है। आवेदित भूमि में से

राजकीय उपक्रम हेतु भूमि अधिग्रहित किये जाने के फलस्वरूप पूर्व में जारी एकल पट्टा में संशोधन हेतु निवेदन किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों के क्रम में समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विधिक राय अनुसार प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी आदेशों के परिपेक्ष में सम्बन्धित जोन उपायुक्त एवं निदेशक (आयोजना) द्वारा प्रकरण को पुनः परीक्षण किया जावे। तदोपरान्त जोन उपायुक्त की टिप्पणी, निदेशक (आयोजना) की टिप्पणी व अन्य समस्त तथ्य अंकित करते हुए प्रकरण प्रस्तावानुसार आवेदित भूमि 21533.81 वर्ग मीटर में से मेट्रो स्टेशन एवं पार्किंग स्थापित करने हेतु अधिग्रहित की गई 6583.68 वर्ग मीटर तथा सेक्टर प्लान की 18.00 मीटर सड़क से प्रभावित 673.73 वर्ग मीटर भूमि छोड़ने के उपरान्त शेष 14276.40 वर्ग मीटर भूमि की Correction Deed जारी करने की स्वीकृति के सम्बन्ध में निर्णय हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः-8 (288 / 12.11.2020) जोन-07</u>

विषयः-सेक्टर 56 की 24 मीटर सडक का अलाईमेंट बीपीसी (एलपी) की 229वीं बैठक दिनांक 29.07.2015 एवं 234वीं बैठक दिनोंक 10.12.2015 के निर्णय अनुसार रखने बाबत्।

<u>समिति का निर्णयः-</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि बीपीसी एलपी की 229वीं बैठक दिनांक 29.07.2015 एवं 234वीं बैठक दिनोंक 10.12.2015 के निर्णय अनुसार रंगोली गार्डन के सामने से होती हूई सिरसी को जाने वाली आंशिक निर्मित सडक को सेक्टर 56 में 24 मीटर किये जाने व उक्त का अलाईमेंट संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया था। किन्तु जोनल विकास योजना तैयार करते समय उक्त अलाईमेंट का समायोजन होना सहवन से रह गया है। अथोरिटी की 64वीं बैठक के बिन्दु संख्या 64.11 के बिन्दु संख्या 10 में यह उल्लेख किया गया है कि "अनुमोदित जोनल विकास योजना में भविष्य कोई विषमाता या विशेष स्थिति आने पर बीपीसी ले-आउट प्लान के स्तर पर आपत्ति / सुझाव आमंत्रित करके संशोधित किया जावे। जिसका अनुमोदन पत्रावली पर माननीय मंत्री महोदय द्वारा करवाया जाकर निस्तारण किया जावे। बिन्दु संख्या 11 में यह भी उल्लेख किया गया है कि जविप्रा के जोन कार्यालय द्वारा उपलब्ध करवाये कमिटमेंटस को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है यदि कोई कमिटमेंटस त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुये अपेक्षित कार्यवाही की जावे।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि बीपीसी एलपी की 229वीं बैठक दिनांक 29.07.2015 एवं 234वीं बैठक दिनोंक 10.12.2015 के निर्णय के पश्चात् दिनांक 22.05.2018 में जोनल विकास योजना अनुमोदित किये जा चुके हैं जिसमें उक्त अलाईमेंट का समायोजन होना शेष रह गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श कर अथोरिटी की 64वीं बैठक के बिन्दु संख्या 64.11 के बिन्दु संख्या 10 में प्रावधानानुसार अनुमोदित जोनल विकास योजना में उपरोक्त संशोधन करवाने हेतु नियमानुसार आपत्ति / सुझाव आमंत्रित करते हुये नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही करने बाबत् जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–9 (288/12.11.2020) जोन–09

विषयः– ग्राम चतरपुरा सांगानेर के **खसरा** नम्बर 214, 560/215, 215/2 कुल किता 3 रकबा 0.66 **हैक्टेयर भूमि क्षेत्र पर आवासीय योजना "बॉस एनक्लेव नोर्थ" का मानचित्र अनुमोदन बाबत।**

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव **पत्रावली** का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना **"बॉस एनक्लेव नोर्थ"** का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. योजना क्षेत्र मे सृजित भूखण्डों के पैरामीटर्स एवं सैट बैक्स एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा जाना जावे।
2. आवासीय योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्डों के एवज में नियमानुसार राशि ली जावे।
3. प्रश्नगत योजना में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जानी है।
4. ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर हेतु भूमि योजना में दर्शित पार्क के अतिरिक्त अन्य स्थल पर नियमानुसार क्षेत्रफल के भूखण्ड दर्शाते हुये योजना मानचित्र जारी किया जावे।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा पुर्नगठन/पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–10 (288/12.11.2020) जोन–09

विषयः– ग्राम चतरपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 131/518, 132, 133 कुल किता 3 रकबा 0.53 हैक्टे. का 90–ए हेतु पहूंच मार्ग के सबंध में।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत प्रकरण में किसी अन्य भूमि से आवेदित भूमि तक संपर्क सडक की उपलब्धता बाबत् पुनः परीक्षण करने जाने हेतु सबंधित उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया। प्रकरण को स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–11 (288/12.11.2020) जोन–11

विषयः– आवेदक फेण्डस हाउसिंग INC जरिये अधिकृत श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र स्व. श्री के.सी. शर्मा, 119/552, अग्रवाल फार्म, मानसरोवर, जयपुर ने ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 553 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 556 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 557 रकबा 0.05 हैक्ट. ख.नं. 560 रकबा 0.04 हैक्ट. ख.नं. 561 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 566 रकबा 0.01 हैक्ट. ख.नं. 567/1 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 568 रकबा 0.16 हैक्ट. ख.नं. 1080/552 रकबा 1.3672 हैक्ट. कुल रकबा 1.9572 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "श्री राधा–गोविन्द विला" का का मानचित्र अनुमोदन बाबत।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री राधा–गोविन्द विला" के मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. योजना में उत्तर–दक्षिण क्षेत्र में दर्शित 9.0 मीटर चौडी, दो सडकों में से, एक सडक की चौडाई न्यूनतम 12.00 मीटर रखी जावे, ताकि भविष्य में आस पास के क्षेत्र में लैण्ड लॉक की स्थिति उत्पन्न ना हो।
2. योजना के भूखण्डों पर पर पैरामीटर्स प्रचलित भवन विनियम अनुसार देय होगें।
3. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही की जानी है।
4. ठोस कचरा प्रबंधन एवं मोबाईल टावर हेतु भूमि योजना में दर्शित पार्क के अतिरिक्त अन्य स्थल पर नियमानुसार क्षेत्रफल के भूखण्ड दर्शाते हुये योजना मानचित्र जारी किया जावे।
5. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा उपविभाजन / पुर्नगठन / पुर्नग्रहण / बी.एस. यू.पी. / विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–12 (288 / 12.11.2020) जोन–12

विषयः– आवेदक श्री दानाराम पुत्र श्री किशनलाल, श्रीमती गुलाब पत्नि श्री दानाराम, श्रीमती मंजू देवी पत्नि श्री रामलाल, श्री रामलाल पुत्र श्री श्रीकिशन जाति जाट निवासी एन.एच. 8, छितरोली, बस स्टैंड, जयपुर द्वारा ग्राम बगरूकला तहसील सांगानेर के खसरा 625, 626, 627, 637, 638 कुल किता 05 रकबा 1.4657 हैक्टयर भूमि की होटल (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन बाबत्।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरांत समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रकरण में माननीय न्यायालय द्वारा अंतिम निर्णय पारित होने तक प्रकरण को स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–13 (288 / 12.11.2020) जोन–14

विषयः–मास्टर विकास योजना 2025 में प्रस्तावित स्पेशल एरिया व यू–2 एवं जोनल डवलपमेंट प्लान प्लानिंग जोन–15 में प्रस्तावित ग्रीनफिल्ड एयरपोर्ट के भू–उपयोग के निर्धारण के सबंध में।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2011 में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग आवासीय, रिटेल कॉमर्शियल, सामान्य व्यवसायिक, राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय, रूलर बेल्ट, पार्क ओपन स्पेस प्लें ग्राउण्ड रिक्रेशनियल, तालाब, नाला आदि दर्शित है एवं मास्टर विकास योनजा 2025 के अनुसार भू–उपयोग स्पेशल एरिया एवं यू–2

(एल.आई.जेड. व एच.आई.जेड.), यू–3, जी–1 व जी–2 दर्शाया गया है। जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–8 के अनुसार भू–उपयोग स्पेशल एरिया दर्शित है।

समिति द्वारा में मास्टर विकास योजना 2025 में प्रश्नगत भूमि क्षेत्र पर जविप्रा के स्वामित्व की भूमि का स्पष्ट अंकन करते हुये खसरा सुपरईम्पोज के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने बाबत् संबधित जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:–01 (288 / 12.11.2020) जोन–11

विषय:–ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा के खसरा नं. 344 / 1, 345, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 345 / 1078, 347 / 1079, 348 / 1080, 349 / 1081, कुल किता 14 कुल रकबा 7.22 हैक्टेयर भूमि पर अनुमोदित योजना "श्री राधा विहार" के मानचित्र निरस्त करने के सबंध में।

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि खसरा नं. 344 / 1, 345, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 345 / 1078, 347 / 1079, 348 / 1080, 349 / 1081, कुल किता 14 कुल रकबा 7.22 हैक्टेयर भूमि पर योजना श्री राधा विहार का अनुमोदन आयुक्त जविप्रा द्वारा दिनांक 08.08.2013 को किया जा चुका है किन्तु आवेदक द्वारा नियमानुसार देय राशि जमा नहीं कराये जाने के कारण योजना मानचित्र जारी नहीं किया गया है। उक्त भूमि में से खसरा नम्बर 348 रकबा 0.23 हैक्ट. ख.नं. 349 रकबा 0.57 हैक्ट. ख.नं. 348 / 1080 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 349 / 1081 रकबा 0.19 हैक्ट. कुल किता 4 कुल रकबा 1.01 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना राधा विला का अनुमोदन बीपीसी एलपी की 284वीं बैठक दिनांक 04.09.2020 में अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया। परंतु 2020 में अनुमोदित मानचि. को जारी करने से पूर्व आयुक्त महोदय ने पूर्व में 2013 में स्वीकृत मानचित्र निरस्त करने के निर्देश दिये है जिससे कि भविष्य में कोई विवाद की स्थिति ना रहे।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि जविप्रा द्वारा दिनांक 08.08.2013 को अनुमोदित आवासीय योजना श्री राधा विहार रकबा 7.22 हैक्टेयर को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

अतिरिक्त एजेण्डा संख्या:–02 (288 / 12.11.2020) जोन–14

विषय:–ग्राम रघुनाथपुरा उर्फ रातल्या के खसरा नं. 956 / 90 रकबा 0.19496 हैक्टेयर भूमि वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन बाबत्।

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एंव पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा निम्न शर्तों के साथ निम्न शर्तों के साथ वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया :–

1. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।
2. योजना के भूखण्डों में पैरामीटर्स प्रचलित भवन विनियम अनुसार देय होगें।

3. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अर्न्तगत योजना का अनुमोदन किया जावे।
4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा उपविभाजन/पुर्नगठन/पुर्नग्रहण/बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
5. एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 8.2.2 (ज) के अनुसार पैट्रोल पम्प भूखण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य जिला सड़क/अन्य जिला सड़क पर स्थित होने पर संबंधित एजेन्सी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण/पी.डब्ल्यू.डी. से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जावें।

25/11/2020

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

क्रमांकः जविप्रा/स.स./बीपीसी(एल.पी.)/2020/डी–162 दिनांकः– 25/11/2020

प्रतिलिपि 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. वरिष्ठ 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।

25/11/2020

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