



JAIPUR DEVELOPMENT AUTHORITY, JAIPUR

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Proceedings of Projects and Works Committee Meeting -05/2021-2022

Meeting of Projects and Works Committee 05/2021-22 was held on 26.07.2021 under the Chairmanship of Jaipur Development Commissioner Shri Gaurav Goyal in "Manthan" at 11.00 AM. The list of officers who attended the meeting is enclosed. After discussions on the agendas, the decisions made by the committee are as under:

Agenda Item No.	OIC	Subject/Agenda Details	Decision taken	Action to be taken by
1	MS PWC	Confirmation of proceeding of 3/2021-222 PWC meeting held on 25.06.2021	The Proceedings of 3/2021-22 PWC Meeting were confirmed.	MS PWC
2	MS PWC	Compliance report of decision taken in PWC Meeting 04 /2021-22 held on 19.7.2021	The compliance report be put up in next PWC meeting.	MS PWC/
3	ACTP (MP)	जयपुर मास्टर प्लान विकास योजना-2025 की प्रमुख सड़क गोपालपुरा बाईपास के मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में प्रस्तावित वाणिज्यिक भू-उपयोग के अनुरूप भू-उपयोग/भवन निर्माण की स्वीकृति बाबत तैयार गोपालपुरा बाईपास जोनल सड़क योजना के संबंध में।	The Agenda was presented by ACTP(MP). After discussions and deliberations, The committee taken following decisions.	ACTP(MP)
	Decision	प्रकरण के संबंध में समिति द्वारा निम्न तथ्य नोट किये गये:- 1. मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 14.02.21 में लिये निर्णय लिये के क्रम में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.1 (100) नविनि/जयपुर/2020 दिनांक 04.03.2021 द्वारा विषयाधीन परियोजना में निम्नानुसार नीतिगत निर्देश प्रदान किये गये थे:- (1) मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों में/सड़कों पर स्थित भूमि/भूखण्डों का मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट में प्रस्तावित भू-उपयोग अनुसार ही वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग की स्वीकृति दी जानी अपेक्षित है। ऐसी आवासीय योजनाएँ/क्षेत्र/भूखण्ड जिनका मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान		

में Alteration/ Modification पश्चात वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग प्रस्तावित किया जा चुका है, उनमें भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग अनुमत किया जावे।

(2) ऐसे क्षेत्र/सड़कों/आवासीय योजनाएँ जिनका विद्यमान भू-उपयोग मौके पर आवासीय के अतिरिक्त अन्य भू-उपयोग किया जा रहा है एवं मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में ऐसे क्षेत्रों में/सड़कों का भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित दर्शाया गया है, तो ऐसे क्षेत्रों में/सड़कों पर स्थित भूखण्डों/भवनों का विस्तृत सर्वे करवाया जाकर ऐसी प्रमुख सड़कों हेतु माननीय उच्च न्यायालय के जनहित याचिका संख्या-1554/2004 में दिये गये निर्देश दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या 54(e) की पालना में विस्तृत जोनल डवलपमेंट प्लान, जिसमें सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण, भवन रेखा/भवन मानदण्ड निर्धारण, पार्किंग सुविधा हेतु उपयुक्त स्थल का चयन एवं अन्य आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का प्रावधान किया जावे, तैयार किया जाकर ही नियमानुसार देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय की सक्षमता के अनुरूप नियमितिकरण की कार्यवाही की जावे।

2. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जनहित याचिका संख्या-1554/2004 में दिनांक 15.12.2018 को दिये गये निर्देश के बिन्दु संख्या 54(e) के तहत निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये हैं:-

54(e) The respondents are further directed not to permit conversion of land use/regularisation of unauthorised colony or individual unauthorised constructions until and unless the Zonal Development Plan and Sector Plans for the local area concerned governed by Master Development Plan are prepared, finalized and notified in accordance with law. Further, the conversion of the land use or regularisation of unauthorised development shall not be permitted unless the unauthorised development undertaken fulfills the norms laid down for requisite infrastructure facilities and amenities and conforms to the Master Development Plan/Zonal Development Plan/Sector Plans/Schemes duly notified.

3. राज्य सरकार के उक्त नीतिगत निर्णय एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में जविप्रा की मास्टर प्लान शाखा द्वारा निदेशक (नगर आयोजना) के निर्देशन में विस्तृत प्रस्ताव तैयार किया गया है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा समिति के समक्ष माननीय उच्च न्यायालय के जनहित याचिका संख्या-1554/2004 में दिये गये निर्देश दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या 54(e) की पालना में निम्न बिन्दुओं के परीपेक्ष्य में परियोजना का विस्तृत प्रस्तुतीकरण किया गया:-
- प्रशासनिक:-परियोजना के अंतर्गत निर्मित भूखण्ड/रिक्त भूखण्ड आदि बाबत लेय राशि, नियमितिकरण,स्वामित्व से संबंधित मानदण्ड का परीक्षण आदि।
 - नगर नियोजन संबंधी मापदण्ड:- भवन रेखा/भवन मानदण्ड का निर्धारण, अनुज्ञेय उँचाई, पार्किंग आदि का निर्धारण।
 - सड़क मार्गाधिकार:- मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में निर्धारित अनुसार गोपालपुरा बाईपास (टोंक रोड से गुर्जर की थडी) का मार्गाधिकार 48 मीटर निर्धारित है।
 - अभियांत्रिकी मापदण्ड:- गोपालपुरा बाईपास (टोंक रोड से गुर्जर की थडी) के 48 मीटर चौड़े मार्गाधिकार का क्रॉस सेक्शन जिसमें बस/कार आदि हेतु सरफेस पार्किंग, बिजली के पोल, फुटपाथ, सुलभ शौचालय आदि आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का प्रावधान हेतु स्थल का निर्धारण।
4. समिति द्वारा यह भी अवलोकन किया गया कि गोपालपुरा बाईपास (टोंक रोड से गुर्जर की थडी) पर अधिकांश भूखण्डों पर व्यावसायिक/मिश्रित भू-उपयोग गतिविधियां संचालित है तथा मास्टर विकास योजना-2025 तथा इस क्षेत्र हेतु तैयार जोनल विकास योजना-03 में इस सड़क के दोनों ओर सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा तक व्यावसायिक भू-उपयोग निर्धारित किया गया है तथा प्रश्नगत भूखण्ड जयपुर रीजन की 20 प्रमुख व्यावसायिक सड़कों में से एक है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि उक्त परियोजना माननीय उच्च न्यायालय पारित निर्देश दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या 54(e) में प्रदत्त निर्देशों की अनुपालना में नियोजित की गई है।
5. गोपालपुरा बाईपास परियोजना क्षेत्र में पूर्व में सड़क क्षेत्र में जो निर्माण किये हुए थे, उन्हें जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में हटाया गया था तथा गोपालपुरा बाईपास परियोजना क्षेत्र में स्थित ऐसे भवनों में सड़क सीमा में आने वाले भाग को हटाने के पश्चात् शेष बचे भवन के भाग को ही भूखण्डधारियों द्वारा नया गेट/ दीवार /रिनोवेशन करवा कर उपयोग किया जा रहा है।

6. गोपालपुरा बाई पास सड़क के दोनों ओर स्थित भूखण्ड मार्केट के रूप में विकसित हो चुके हैं एवं सड़क पर खुलने वाले अधिकांश भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित हो रही हैं। मास्टर डवलपमेंट प्लान, भवन विनियम एवं सुनियोजित विकास की दृष्टि से यह आवश्यक है कि इस सड़क का प्रस्तावित योजना अनुसार विकास किया जावे। साथ ही वर्तमान में संचालित व्यावसायिक गतिविधियों को भू-उपयोग परिवर्तन पश्चात् भवन विनियम के अनुरूप रिनोवेशन/ नवीन निर्माण हेतु प्रोत्साहित किया जावे। इस प्रकार से प्रस्ताव अनुसार क्षेत्र विकसित होने से जहाँ एक तरफ मास्टर विकास योजना की क्रियान्विति हो सकेगी वहीं दूसरी तरफ व्यावसायिक गतिविधियों के प्रोत्साहन से हजारों की संख्या में रोजगार के नवीन अवसर भी सृजित हो सकेंगे।

अतः एम्पावर्ड समिति के निर्णय की पालना में गोपालपुरा बाईपास स्पेशल प्रोजेक्ट रिडवलपमेंट प्लान के प्रारूप को निम्नानुसार संशोधित कर, स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान में सवाई माधोपुर रेलवे प्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित भूखण्डों सहित अधिकांश भूखण्डों का विद्यमान भू-उपयोग व्यावसायिक होने के कारण, टोक रोड़ से गुर्जर की थड़ी तक सड़क के दोनों ओर स्थित समस्त भूखण्डों (सवाई माधोपुर रेलवे प्लाई ओवर के दोनों ओर स्थित भूखण्डों सहित) का भू-उपयोग व्यावसायिक निर्धारित किया जावे।
2. गोपालपुरा बाईपास सड़क पर स्थित योजना श्री गोपाल नगर के करतापुरा नाला के समीप स्थित सुविधा क्षेत्र के भूखण्ड को परियोजना क्षेत्र की पार्किंग आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए अन्य सुविधाओं के साथ-साथ मल्टीलेवल पार्किंग हेतु भी आरक्षित रखा जावे।
3. गोपालपुरा बाईपास परियोजना क्षेत्र में सड़क की गहराई का 1.5 गुणा अथवा एकल भूखण्ड गहराई, जो भी कम हो, तक व्यावसायिक भू-उपयोग अनुज्ञेय होगा। मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्डों का पुर्नगठन पीछे स्थित भूखण्डों से किया जाने पर, पुर्नगठित भूखण्ड का भू-उपयोग, सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा तक, व्यावसायिक किया जा सकेगा एवं भवन की उँचाई जविप्रा जयपुर रीजन भवन विनियम, 2020 के अनुसार देय होगी। तथापि पुर्नगठित भूखण्ड पर भवन का प्रवेश एवं निकास मुख्य सड़क की ओर ही अनुज्ञेय होगा।

4. गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना क्षेत्र की विशिष्ट परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये जोन द्वारा व्यावसायिक भू-उपान्तरण किये जाने हेतु कैम्प आयोजित किया जाकर, ऐसे भूखण्ड जिनका विद्यमान भू-उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित है तथा ऐसे भूखण्डधारी जो कि भविष्य में व्यावसायिक उपयोग करना चाहते हैं, को भू-उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित शुल्क प्राप्त करते हुए गोपालपुरा बाईपास स्पेशल प्रोजेक्ट डवलपमेंट प्लान के अनुसार भू-उपान्तरण की कार्यवाही की जावे। इन भूखण्डों पर वर्तमान में स्थित निर्माण के संबंध में अग्रिम निर्णय होने तक भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु देय समस्त शुल्क जमा करवाया जावे। अतः इस चरण में निर्मित भवनों को नियमित नहीं माना जावेगा, अपितु केवल भू-उपान्तरण की प्रक्रिया पूर्ण कर निर्धारित शुल्क लेते हुए भू-उपान्तरण आदेश जारी किये जावे।
5. गोपालपुरा बाईपास परियोजना क्षेत्र में स्थित भूखण्डों की परियोजना मानचित्र में निर्धारित भवन रेखा को ही अग्र सैटबैक की सीमा माने जाने का निर्णय लिया गया। भूखण्डधारियों द्वारा विद्यमान निर्माण ध्वस्त कर नवीन निर्माण हेतु/**Renovation** हेतु/विस्तार हेतु आवेदन करने पर प्रचलित भवन विनियम 2020 के अनुसार समस्त मापदण्ड लागू होंगे। भू रुपान्तरण हेतु आवेदन पत्र के साथ के साथ इस बाबत **undertaking** भी प्राप्त की जावे।
6. भवन में अग्निशमन सुरक्षा संबंधी मानदण्डों की पालना राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.01.2020 के अनुसार की जावेगी।
7. नियमानुसार देय समस्त शुल्क जमा करवाया जाकर ही नियमन की कार्यवाही की जा सकेगी। अन्य मानदण्ड एवं शर्तें/प्रावधान विस्तृत प्रस्ताव में वर्णित शेष मापदण्डों/प्रावधानों के अनुसार होगी।
8. गोपालपुरा बाईपास परियोजना क्षेत्र के सड़क मार्गाधिकार में प्रस्तावित विकास की क्रियान्विती हेतु अभियांत्रिकी शाखा द्वारा गोपालपुरा बाईपास विशेष परियोजना डवलपमेंट प्लान की अधिसूचना जारी होने के 15 दिवस में निविदा जारी की जावे।

उपरोक्त निर्णय को गोपालपुरा बाईपास स्पेशल प्रोजेक्ट डवलपमेंट प्लान विनियम में सम्मिलित करते हुये संशोधित गोपालपुरा बाईपास स्पेशल प्रोजेक्ट डवलपमेंट प्लान बाबत मास्टर प्लान शाखा द्वारा जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(3) के तहत जनसाधारण से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने एवं आपत्ति/सुझाव के निस्तारण के पश्चात् गोपालपुरा

		बाईपास स्पेशल प्रोजेक्ट डवलपमेंट प्लान परियोजना को स्वीकृति हेतु प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग के माध्यम से माननीय अध्यक्ष जविप्रा एवं मंत्री महोदय नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।	
4	EE-Traffic Works-III	Proposal for revision of A&F sanction for the work of "Installations of Sculptures of Freedom Fighters at Laxmi Mandir junction on Tonk Road JDA, Jaipur from Rs. 252.25 lacs to Rs. 339.45 lacs.	EE-Traffic Works-III
5	EE-Project-II	Approval of change in scope consultancy work and revision of A&F of consultancy works for Construction of Rajasthan International Centre, Jhalana Doongri, Jaipur.	EE-Project-II

6	DC-4	ग्राम रामजीपुरा तह.सांगानेर के खसरा न० 25/197 व 26.क्षेत्रफल 4089 वर्गमीटर भूमि पर जविप्रा की योजना का मानचित्र अनुमोदन करने के संबंध में।	The Agenda was presented by DC-4. After discussions and deliberations, the committee approved the layout plan of new JDA Scheme on Khasra No. 25/197 and 26, measuring 4089 sqm of village Ramjipura Tehsil Sanganer.	DC-4
---	------	--	---	------

The meeting ended with vote of thanks to the chair.

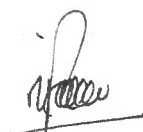

(Niranjana Mathur)
 Addl. Chief Engineer-IV &
 MS PWC

No.JDA/EE-5/PWC/2020-21/D-238

Dated: 05-08-2021

Copy to following for kind perusal and necessary action:

1. P.S. to Jaipur Development Commissioner, Jaipur.
2. P.S. to Secretary, Jaipur Development Authority, Jaipur.
3. P.S. to Collector, Jaipur
4. Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur.
5. Director (Engineering-I), Jaipur Development Authority, Jaipur.
6. Director (Engineering-II), Jaipur Development Authority, Jaipur.
7. Director (Finance), Jaipur Development Authority, Jaipur.
8. Director (T.P.), Jaipur Development Authority, Jaipur.
9. Addl. Chief Engineer, I/II/III/V/VI, Electrical, JDA, Jaipur
10. Addl. Commissioner (East/West/LPC/ Land/Admn, JDA, Jaipur.
11. S.E.-I/II/III/IV/V/VI/VII/VIII/IX/X/XI/XII/XIII,XIV,Electrical, JDA, Jaipur.
12. Deputy Commissioner (), Jaipur Development Authority, Jaipur.
15. Executive Engineer (), Jaipur Development Authority, Jaipur.
16. PRO, Jaipur Development Authority, Jaipur.
17. System Analyst, JDA, Jaipur. /PMIS Cell


 Executive Engineer-5,
 JDA, Jaipur