नागरिक सेवा केन्द्र **CCC-13**

90 B के प्रकरणों में

मानचित्र अनुमोदित किये जाने हेतु मार्गदर्शिका एवं प्रक्रिया

परिचय

जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में विभिन्न योजनाओं के अनुमोदन की प्रक्रिया में योजना मानचित्र अनुमोदन भी एक महत्वपूर्ण कडी हैं। अधिकांश निजी विकासकर्ताओं को योजना मानचित्र व एकल पटटा से संबन्धित तकनीकी बिन्दुओं एंव योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु पत्रावली के साथ कौन कौन से दस्तावेज संलग्न किए जाने हैं, की जानकारी नहीं होने के कारण निजी विकासकर्ता द्वारा अपूर्ण पत्रावली तथा सही मानचित्र प्रस्तुत नहीं किए जाते हैं जिससे प्राधिकरण द्वारा बार बार आवश्यक दस्तावेजों एवं सही योजना मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु निजी विकासकर्ता को पत्र लिखे जाते हैं जिससे योजना मानचित्र अनुमोदन में विलम्ब होता हैं।

निजी विकासकर्ताओं को इस समस्या से राहत दिलाने के उद्देश्य से योजना मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में मार्गदर्शिका तैयार की गई हैं जिसमें सभी तकनीकी बिन्दूओं एवं आवश्यक दस्तावेजों के सम्बन्ध में उल्लेख किया गया हैं। आवेदन का प्रारूप परिशिष्ट 'अ' पर हैं।

अतः निजी विकासकर्ता से इस मार्गदर्शिका का उपयोग कर प्राधिकरण के कार्यक्षत्र में सहयोग अपेक्षित हैं।

योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु संलग्न किये जाने वाले दस्तावेज

1. स्वामित्व संबंधी दस्तावेज
    1. जमाबन्दी की सत्यप्रतिलिपि
    2. पार्ट खसरा मैप की प्रति
    3. स्वामित्व के संबंध में अन्य आवश्यक दस्तावेज की सत्य प्रतिलिपि।
2. योजना की भूमि के सम्बन्ध में 90 बी के निर्णय की सत्य प्रतिलिपि।

    (यदि योजना मानचित्र अनुमोदन एवं 90 बी की प्रक्रिया साथ साथ की जानी हैं तो उसका उल्लेख करें।)

3. मास्टर विकास योजना 2011 में दर्शाये भू– उपयोग के अन्य भू–उपयोग की स्वीकृति चाहे जाने पर भू– उपयोग उपान्तरण के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अधिनियम 1982 की धारा 25 (1) की अधिसूचना की सत्य प्रतिलिपि।

4. योजना मानचित्र की 4 प्रतियां संलग्न की जावे योजना मानचित्र में निम्न का उल्लेख किया जावे।

1. स्केल 1'' – 50 छोटी योजनाओं में।
   1''–100'' बडी योजनाओं के लिये।
   योजनाओं मानचित्र में विभिन्न भू– उपयोगों की गणना शीट का उल्लेख हो।
2. योजना मानचित्र में उत्तर दिशा का उल्लेख।
3. योजना मानचित्र में की – प्लान होना चाहिए।
4. योजना मानचित्र पर आवेदक के हस्ताक्षर।
5. योजना मानचित्र पर खसरा सुपर इम्पोज किया हुआ होना चाहिए।
6. योजना मानचित्र पत्रावली के साथ सोफ्टकॉपी संलग्न की जावें
7. यदि आसपास रेल्वे लाईन हो तो रेल्वे लाईन के केन्द्र बिन्दू से योजना में दर्शित सड़क के मध्य की दूरी नियमानुसार दर्शायी जावें।
8. यदि योजना राष्ट्रीय मार्ग या राज्य मार्ग पर स्थित हैं तो सड़क के केन्द्र से योजना के बीच की दूरी का उल्लेख होना चाहिए।
9. यदि योजना में से हाईटेन्शन लाईन हो तो उसके केन्द्र से योजना की दूरी का उल्लेख होना चाहिए।
10. यदि योजना में से गैस पाईप लाईन गुजरी रही है तो गेस पाईप के केन्द्र से भूखण्ड के बीच की दूरी का योजना मानचित्र मे ंउल्लेख होना चाहिए।
11. यदि योजना नदी नाले के पास है तो सिचाई विभाग का अनापति प्रमाण पत्र समें नदी के बहाव क्षेत्र का उल्लेख हो।
12. 50 हैक्टेयर व इससे अधिक की योजना में पर्यावरण विभाग का अनापति प्रमाण पत्र संलग्न होना चाहिए।
13. योजना मानचित्र में अधिकतम आवासीय क्षेत्रफल 60 प्रतिशत एवं सुविधा क्षेत्र सड़कों का क्षेत्रफल 40 प्रतिशत होना चाहिए। योजना के आवासीय क्षेत्रफल

60 प्रतिशत में से अधिकतम 4 प्रतिशत सामान्य वाणिज्यिक क्षेत्र व कम से कम 2 प्रतिशत खुदरा व्यवसाय क्षेत्र आवश्यक है।

14. योजना मे आंतरिक सड़कों की कम से कम चौड़ाई 9.0 मीटर आवश्यक हैं।
15. यदि योजना की भूमि का सेक्टर प्लान बना है तो सेक्टर प्लान के अनुसार सेक्टर रोड दर्शाया जाना आवश्यक हैं।
16. जिस क्षेत्र का सेक्टर प्लान नहीं बना हैं वहां पर लिंग सड़क की चौड़ाई निम्नानुसार होना आवश्यक है जो निम्नानुसार है।

    5 एकड़ तक की योजना के लिय 40 सड़क

    5 एकड़ से 10 तक की योजना के लिए 60 सड़क

    10 एकड़ से 50 एकड़ तक योजना के लिए 80 सड़क

    50 एकड़ से अधिक तक की योजना के लिए 100 सड़क

    यदि उपरोक्तानुसार सड़क उपलब्ध नही हो तो निर्धारित सड़क हेतु भूमि निःशुल्क समर्पण, सहमति पत्र 100.00 रूपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर प्रस्तुत करें।
17. जो भूमि सेक्टर प्लान का भाग हो उसमें 80 या 80 से अधिक चौडी सड़कों पर वाणिज्यिक भू–पटटी दर्शायी जानी होगी।
18. सेक्टर रोड़ो स्थित भू– खण्डों में निर्धारित सैटबैक छोड़ने के पश्चात आच्छादित क्षेत्रफल उपलब्ध होना आवश्यक है।

समयाविधि

आवेदक को योजना मानचित्र प्रस्तुत करना होगा। योजना मानचित्र का अनुमोदन एवं 90 बी कार्यवाही समानान्तर परीक्षण जारी रहेगा एवं जविप्रा द्वारा योजना का मानचित्र सक्षम स्तर पर अनुमोदन किया जाकर पत्रावली में रखा जावेगा जिसको प्राधिकरण द्वारा भू–उपयोग उपान्तरण एवं 90 बी के अन्तिम आदेश/निर्णय किये जाने क पश्चात आवेदक द्वारा देय राशि जमा कराने के पश्चात 15 दिवस अवधि में आवेदक को अनुमोदिक मानचित्र उपलब्ध करवा दिया जावेगा।

ऐसे प्रकरण जिनमें आवेदित भूमि का भू– उपयोग मास्टर प्लान के दर्शाय भू–उपयोग के अनुरूप हैं उन प्रकरणों में 90 बी व मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही समान्यतः आवेदन पत्र प्राप्त होने के 60 दिवस के अन्दर पूर्ण की जावेगी। प्रकरण जिनमें

भू–उपयोग उपान्तरण की कार्यवाही अपेक्षित हैं का निस्तारण सामान्यतः 120 दिवस के अन्दर किया जावेगा। निर्धारित अवधि में निस्तारण नहीं होने पर स्थिति में कारण की सूचना प्राधिकरण की वेबसाईट www.jaipurjda.org पर उपलब्ध कराई जाएगी।

अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न

1. प्रश्नः– मानचित्र अनुमोदन (ले–आउट प्लान) की आवश्यकता क्यों हैं?

   उत्तरः– मानचित्र अनुमोदन के पश्चात ही अनुमोदित क्षेत्रफल के अनुसार राशि जमा किये जाने के पश्चात ही साइट प्लान व लीजडीड (पटटा) अनुमोदित क्षेत्रफल का जारी किया जा सकता हैं। अनुमोदित होने व मानचित्र जारी होने के पश्चात ही विकासकर्ता भूखण्डों की बुकिंग कर सकता हैं।

2. प्रश्नः– मानचित्र अनुमोदन से क्या आशय हैं?

   उत्तरः– जिन खसरों की जविप्रा द्वारा 90 बी की गयी हैं उन्ही खसरों के भू–भाग क्षेत्र का जविप्रा के नियमों के अन्तर्गत ही (ले–आउट प्लान) अनुमोदित किया जाता हैं। अनुमोदित क्षेत्रफल के अनुसार ही साइट प्लान आदि तैयार किया जाते हैं। मानचित्र में भूमि उपयोग का पूर्ण विवरण का परीक्षण कर अनुमोदित किया जाता हैं।

3. प्रश्नः– प्रार्थना पत्र किसको प्रस्तुत किया जावेगा।

   उत्तरः– प्रार्थना पत्र उपायुक्त जोन को प्रस्तुत किया जावेगा।

4. प्रश्नः– शूल्क क्या होगा?

   उत्तरः– आवेदन के समय कोई नही हैं। मानचित्र के अनुमोदित क्षेत्रफल के अनुसार ही राशि की गणना की जाती हैं अतः (ले–आउट प्लान) अनुमोदन उपरान्त ही राशि की गणना किये जाने के पश्चात ही मांग पत्र द्वारा जानकारी दी जाती हैं।

जेडीए की प्रमुख योजनाएँ

- ✎ बस रेपिड ट्रांजिट सिस्टम परियोजना (BRTS): 469 करोड़ रूपये की लागत को केन्द्र द्वारा स्वीकृत।
- ✎ शूटिंग रेन्ज : 20 करोड़ लागत की घुडसवारी एवं तीरंदाजी कॉम्पलेक्स।
- ✎ रिंग रोड़ परियोजनाः सुगम यातायात एवं ट्रैफिक की समस्या के निवारण हेतु लगभग 1275 करोड़ रूपये लागत की स्वीकृति।

- ✐ खोले के हनुमानजीः वैष्णो देवी की तर्ज पर मंदिर के यौन्दर्यीकरण पर 10 करोड़ रूपये व्यय होंगे।
- ✐ स्मृति वनः 8 करोड़ रूपये लागत से कर्पूर चन्द कुलिश स्मृति वन का विकास।
- ✐ नाईट ब्यूटीफिकेशनः 5 करोड़ रूपये लागत से नाईट ब्यूटीफिकेशन का कार्य।
- ✐ स्पोट्र्स सिटीः ग्राम अचरोल में 500 एकड़ भूमि पर एक विहंगम स्पोर्ट्स सिटी का निर्माण।
- ✐ फिल्म सिटीः जामडोली के निकट लगभग 1000 बीघा भूमि पर प्रस्तावित जेडीए फिल्म सिटी योजना।
- ✐ कम्प्यूटरीकृत जनसुनवाई केन्द्रः जनसुनवाई को सुदृढ़ बनाने के उद्देश्य से जेडीए परिसर मे ंकम्प्यूटरीकृत जनसुनवाई केन्द्र का निर्माण।

संस्कृति और पर्यावरण की रक्षा करना
हमारा राष्ट्रीय कर्त्तव्य हैं।
भारत का संविधान
भाग 4 (अ)
अनुच्छेद 51 (अ)

मूल कर्त्तव्य : भारत के प्रत्येक नागरिक का यह कर्त्तय होगा कि वह –

(च) हमारी सामाजिक संस्कृति की गौरवशाली परम्परा का महत्व समझे और उसका परिरक्षण करें।

(छ) प्राकृतिक पर्यावरण की, जिसके अर्न्तगत वन, झील, नदी और वन्यजीव है, रक्षा करे, उसका संवर्धन करें तथा प्राणीमात्र के प्रति दया भाव रखे।

कृपया अपनी संस्कृति एवं पर्यावरण से प्रेम करें एवं इसकी रक्षा करें।

जयपुर विकास प्राधिकरण
जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर
फोन नं. 0141–2563234, फैक्स : 0141–2563614
e-mail: info@jaipurjda.org, website : www.jaipurjda.org