जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2019 / डी- 1287 दिनांकः- 30/7/2019

-:कार्यवाही विवरणः-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 216वीं बैठक दिनांक 26.07.2019 को सांय 4.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट-"1" पर है।

1. एजेण्डा नम्बर 216.1 (26.07.2019):-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 को सम्पन्न हुई, 215वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 12.07.2019 को सम्पन्न हुई 215वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई एवं कार्यवाही पर संतोष व्यक्त किया गया।

2. एजेण्डा नम्बर 216.2 (26.07.2019)(जोन-02):-

1.	विषय	भूखण्ड संख्या ए-9, सेन्ट्रल स्पाईन, विद्याधर नगर, जयपुर के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	निदेशक, मॉ तारा सिरेमिक्स लि.
3.	वास्तुविद का नाम	श्रीमती संगीता शर्मा
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 98 / 23189
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2011.50 व.मी.
6	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	35 मीटर व 18 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू-उपयोग	व्यावसायिक
8.	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.05.2018 पृष्ठ संख्या 90 / सी के अनुसार आवेदक भूखण्ड सं. ए-9 की लीज डीड दिनांक 18.12.2002 को मा तारा सिरेमिक्स प्रा.लि. वास्ते श्री राधेश्याम अग्रवाल के नाम से जारी की हुई है। निदेशक श्री बजरंगलाल खेतान व श्री जगदीश प्रसाद खेतान जरिये मा तारा सिरेमिक्स प्रा.लि. द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में आवेदन किया गया। (पृष्ठ संख्या 111-115 / सी) जिन्हे मॉ तारा सिरामिक्स लि. को बोर्ड ऑफ डायेक्टर द्वारा अधिकृत किया हुआ है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.05.2018 पृष्ठ संख्या 90 / सी के अनुसार भूखण्ड की 3 / 2018 तक लीज राशि जमा है। भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 20,000 / - रू प्रति व.मी. व व्यावसायिक 40,000 / - रू. प्रति व.मी. है।
11.	मौका रिपोर्ट	पूर्व में उक्त भूखण्ड पर बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। प्रार्थी द्वारा मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल की छतें डाली जा चुकी हैं।
12.	**प्रकरण के तथ्य** जविप्रा द्वारा पूर्व में दिनांक 27.01.2003 को बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल = 11.60 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। प्रार्थी ने मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल की छतें डालकर स्केल्टन का निर्माण कर लिया गया है। अर्थात् तीन अतिरिक्त तल का निर्माण बिना अनुमति के कर लिया गया हैं, प्रार्थी द्वारा दिनांक 11.04.18 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये जिसके संबंध मे स्वामित्व / लेखा रिपोर्ट हेतु दिनांक 18.04.18 को जोन को यू.ओ.नोट प्रेषित किया गया। जोन द्वारा दिनांक 18.05.18 को स्वामित्व / लेखा के संबंध में यू.ओ.नोट प्राप्त हुआ। प्रार्थी को दिनांक 12.06.18 को 15 मीटर से अधिक उचांई का भवन निर्मित होने के कारण फायर स्टेयर केस का प्रोविजन करने हेतु सूचित किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 17.09.18 को पुनः इस संबंध मे पत्र के साथ शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। जिसमे प्रार्थी ने उल्लेख किया कि इनके द्वारा 2 माह के भीतर प्रस्तावित फायर स्टेयर केस का निर्माण व कन्सट्रक्सन हटा कर वापस 2 माह के भीतर प्रस्तावित अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माण कर दिया जायेगा। प्रार्थी को दिनांक 23.10.18 को विद्याधर नगर की निर्धारित स्पेशल कन्ट्रोल शीट व प्रावधान के अनुसार मानचित्र प्रस्तुत करने के लिये सूचित किया गया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 05.03.19 को बैसमेंट, ग्राउण्ड, प्रथम तल पर प्रस्तावित फायर स्टेयर केस से प्रभावित दुकानो के नहीं बेचने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकरण में यदि वर्तमान में न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन चल रहा है तो उसके संबंध में न्यायालय की आदेश की प्रति उपलब्ध कराने बाबत प्रार्थी को दिनांक 16.04.2019 को पत्र प्रेषित किया गया	

है। प्रार्थी द्वारा माननीय राष्ट्रीय आयोग की निर्णय की प्रति संलग्न कर दिनांक 23.04.19 को जविप्रा को पत्र प्रस्तुत किया गया । जिसमे राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग, बैंच सं. 2 राज0, जयपुर में परिवाद सं. 72/2011 विमल कुमार शर्मा बनाम मैसर्स मां तारा सिरेमिक लि.क. जविप्रा, जयपुर में निर्णय दिनांक 14.03.19 पारित किया गया था, जिसकी अपील मैसर्स मां तारा सिरेमिक्स लि.कम्पनी के द्वारा राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद आयोग नई दिल्ली मे प्रथम अपील सं. 626/2019 मैसर्स मां तारा सिरेमिक लि.क. बनाम विमल कुमार शर्मा व अन्य दायर की जिसका निर्णय दिनांक 26.04.19 को किया गया।

माननीय राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित निर्णय के संबंध में निदेशक विधि से प्राप्त राय के अनुसार माननीय राष्ट्रीय आयोग के आदेश दिनांक 16.04.19 का अवलोकन कर माननीय राष्ट्रीय आयोग ने राज्य आयोग के आदेश दिनांक 14.03.19 को अपास्त (Set aside) कर दिया है। तथा जविप्रा को जारी निर्देश को (Set aside) कर दिया है। <u>अतः उक्त नियमानुसार राज्य आयोग के निर्देशों के अनुसार जविप्रा के स्तर पर कोई कार्यवाही किया जाना नहीं है। मानचित्रों को संशोधन/अनुमोदन करने की कार्यवाही नियमानुसार करने के लिये जविप्रा स्वतंत्र है।</u> आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

क्र.		तकनीकी विश्लेषण	विद्याधर नगर भवन विनियम के कन्ट्रोल शीट/नीलामी अनुसार		पूर्व में दिनांक 27.01.2003 को अनुमोदित मानचित्रानुसार		आवेदक के प्रस्तावानुसार	
13	1.	सैटबैक						
		सामने–I	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	
		पार्श्व–I	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	
		पार्श्व–II	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	
		पीछे	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	
	2.	अधिकतम आच्छादन	100 प्रतिशत		100 प्रतिशत		100 प्रतिशत	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	21 मीटर (बी + जी +5)		11.60 मीटर (बी + जी +2)		21 मीटर (बी + जी +5)	
	4.	अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल	बेसमेन्ट	2011.50 व.मी.	बेसमेन्ट	2011.50 व.मी.	बेसमेन्ट	2004.75 व. मी.
			भूतल	2011.50 व.मी.	भूतल	2011.50 व.मी.	भूतल	1957.07 व. मी.
			प्रथम	1848.60 व.मी.	प्रथम	1848.60 व.मी.	प्रथम	1802.86 व. मी.
			द्वितीय	1685.70 व.मी.	द्वितीय	1685.70 व.मी.	द्वितीय	1647.63 व. मी.
			तृतीय	1522.80 व.मी.	–	–	तृतीय	1310.68 व. मी.
			चतुर्थ	1522.80 व.मी.	–	–	चतुर्थ	1310.68 व. मी.
			पंचम	1522.80 व.मी.	–	–	पंचम	1310.68 व. मी.
			कुल	12,125.70 व.मी	–	7,557.30 व.मी.	–	11,344.35 व.मी
	10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।			

14. *विचारणीय बिन्दु*

1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. पूर्व में दिनांक 27.01.2003 को बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल = 11.60 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। वर्तमान में प्रार्थी द्वारा मौके बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल = 21 मीटर अर्थात् 3 अतिरिक्त तल का बिना अनुमति के निर्माण कर लिया गया हैं जिसका कुल क्षेत्रफल 3932.04 वर्गमीटर हैं। अतः बिना अनुमति निर्माण की शास्ति लिया जाना अपेक्षित हैं। अतः निर्णय अपेक्षित हैं।
3. मौके पर 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन निर्मित हैं प्रार्थी द्वारा मौके पर भवन में फायर स्टेयर केस का प्रावधान नहीं किया गया हैं। इस हेतु प्रार्थी द्वारा संशोधित मानचित्रों में फायर स्टेयर केस का प्रावधान करते हुये संशोधित मानत्रित प्रस्तुत किये गये है, परन्तु मौके पर प्रावधान नहीं हैं। इस संबंध में

	आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया हैं कि वह 2 माह के भीतर प्रस्तुत संशोधित मानचित्रानुसार फायर स्टेयर केस का प्रावधान कर दिया जायेगा, (प्रतिलिपि संलग्न हैं।) एवं प्रार्थी द्वारा दिनांक 05.03.19 को शपथ पत्र में बैसमेंट, ग्राउण्ड, प्रथम तल पर फायर स्टेयर केस से प्रभावित दुकानो के नहीं बेचने के संबंध में भी शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। (प्रतिलिपि संलग्न है) अतः फायर स्टेयर केस के संशोधित मानचित्रों में दिये गये प्रस्ताव व फायर स्टेयर केस से प्रभावित दुकानो के संबंध में निर्णय अपेक्षित हैं। 4. प्रश्नगत भूखण्ड विद्याधर नगर की सेन्ट्रल स्पाईन योजना का नीलामी युक्त भूखण्ड ए–9 है, जिसके पैरामीटर विद्याधर नगर योजना की निर्धारित Architectural Control sheet मे उल्लेखित गाईड लाईन अनुसार प्रार्थी द्वारा संशोधित भवन मानचित्रों का प्रस्ताव दिया गया है, मौके पर प्रार्थी द्वारा बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल = 21 मीटर का स्केल्टन का निर्माण किया हुआ है। अतः विद्याधर नगर की निर्धारित Architectural Control sheet की पालना प्रार्थी द्वारा सुनिश्चित की जावें। अतः निर्णय अपेक्षित है। 5. पूर्व में दिनांक 27.01.2003 को बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल = 11.60 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। वर्तमान में प्रार्थी द्वारा मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल = 21 मीटर अर्थात् 3 अतिरिक्त तल का बिना अनुमति के निर्माण कर लिया गया हैं पूर्व के 11.60 मी. उचाई के अनुमोदित भवन मानचित्रों में सीढ़ीयो की चौड़ाई 1 मी. एवं 1.2 मी. अनुमोदित की गई थी। एवं मौके पर भी सीढीया 1 मी. व 1.2 मी. की चौड़ाई में निर्मित है प्रार्थी द्वारा संशोधित मानचित्रों में सीढ़ीयो की चौड़ाई को 1.5 मी. प्रस्तावित की गई है। जिन्हे प्रार्थी द्वारा मौके पर 1.5 मी. चौड़ाई किया जाना है। 6. नवीनतम लेखा व स्वामित्व की रिपोर्ट जोन से प्राप्त की जानी है। 7. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित संशोधित मानचित्र अनुसार मौके पर फायर स्टेयर केस का प्रावधान रखने व 14 (3) में उल्लेखित प्रभावित दुकानो के नहीं बेचने के संबंध में प्रस्तुत शपथ पत्र को स्वीकार करते हुए सीढीयों की चौडाई 1.5 मी. रखने के उपरान्त तथा बिन्दु सं. 14 (2) में उल्लेखित बिना अनुमति निर्माण की शास्ति नियमानुसार ली जाकर व एजेण्डा के बिन्दु सं. 14 उल्लेखित शर्त सं. 1, 4, 6 व 7 की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

3. एजेण्डा नम्बर 216.3 (26.07.2019)(जोन–07):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 88/1, 88/406, निजी खातेदारी, ग्राम–मदरामपुरा, अजमेर रोड, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री अनिल कॉस्टिया, मुख्त्यारआम
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अक्षित ठोलिया
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./12/57066
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	3284.56 वर्ग मीटर
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	48 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.07.2019 (पृष्ठ संख्या 53/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.07.2019 (पृष्ठ संख्या 53/सी) के अनुसार भूखण्ड़ के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 23000/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
10.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड़ के सेटबैक एवं ऊँचाई पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार हैं। आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्र मौके पर निर्माणानुसार हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 03.06.2014 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 161वीं बैठक दिनांक 15.07.2014 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त 60 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया। सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण होने उपरान्त दिनांक 26.12.2014 को बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल के मानचित्र जारी किये गये एवं राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के उपरान्त दिनांक 11.05.2015 को बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 19 तल के (60 मीटर ऊँचाई व एफ.ए.आर. 3.797) के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। आवेदक द्वारा दिनांक 17.05.2019 को संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली प्रस्तुत की गई। चूंकि प्रार्थी द्वारा मौके पर भवन का निर्माण (ऊँचाई व सेटबैक आदि) पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार किया जाकर केवल आंतरिक परिवर्तन (एफ.ए.आर. में जिस क्षेत्रफल पर स्टोर आदि की छूट ली गई थी उनका अन्य उपयोग में प्रस्तावित होने के कारण एफ.ए.आर. में सम्मिलित करते हुए) प्रस्तावित करते हुए भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। अतः संशोधित भवन मानचित्रों की गणना पूर्व में लागू भवन विनियम 2010 व यथा संशोधित 2012 व 2013 के प्रावधानों के अनुरूप की गई हैं। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 में प्रस्तुत किया गया जिसमें प्रकरण को **आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।** तदानुसार संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–	

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2012 अनुसार		दिनांक 11.05.2015 को जारी मानचित्रानुसार		आवेदक के प्रस्तावानुसार	
	1.	सैटबैक	40 मीटर ऊँचाई तक	40 मीटर से 60 मीटर ऊँचाई तक	40 मीटर ऊँचाई तक	40 मीटर से 60 मीटर ऊँचाई के मध्य	40 मीटर ऊँचाई तक	40 मीटर से 60 मीटर ऊँचाई के मध्य
		सामने–I	12.0 मी.	15.0 मी.	12.0 मी.	15.0 मी.	12.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	15.0 मी.	9.0 मी.	15.0 मी.	9.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	15.0 मी.	9.0 मी.	15.0 मी.	9.0 मी.	15.0 मी.
		पीछे	9.0 मी.	15.0 मी.	9.0 मी.	15.0 मी.	9.0 मी.	15.0 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत		35.37 प्रतिशत		39.32 प्रतिशत	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर एवं C.C.Z.M. के अनुसार 83 मीटर		60 मीटर		60 मीटर	
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 +94.89व.मी. (सड़क हेतु समर्पित भूमि) अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित असीमित (बीआरटीएस कॉरीडोर)		3.797 (12473.72 व.मी.)		4.015 (13189.63 व.मी.)	

	5	पार्किंग	212 ईसीयू 159 कार + 159 स्कूटर	220 ईसीयू 165 कार (30 मैकेनिकल कार) + 165 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	22969.88 व.मी.	
	7.	ग्रीन एरिया	दिनांक 11.05.2015 को स्वीकृत मानचित्रानुसार 687.42 वर्गमीटर	687.42 वर्गमीटर
	8	क्लब एरिया	एफ.ए.आर. क्षेत्र के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हैं।	450.96 वर्ग मीटर (3.41 प्रतिशत एफ.ए.आर. का)
	9	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	(CTE) प्रस्तुत है।

13. प्रस्तावः–

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैः–

1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना सुनिश्चिता एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र, पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना पूर्ण किये जाने तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. प्रकरण में मानक एफ.ए.आर. 1.33 + 94.89 व.मी. (सड़क हेतु समर्पित भूमि) अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित असीमित (बीआरटीएस कॉरीडोर) अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा 4.015 (13189.68 वर्गमीटर) एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः स्वीकृत (3.797) 12473.72 वर्गमीटर एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
4. विकासकर्ता द्वारा भूतल पर बिना निर्माण स्वीकृति 175.68 वर्गमीटर में लॉबी एरिया का निर्माण पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल का निर्माण कर लिया गया हैं। अतः बिना अनुमति किये गये निर्माण की बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. संशोधित मानचित्रानुसार भूतल आच्छादन 35 प्रतिशत से अधिक अर्थात् 39.32 प्रतिशत प्रस्तावित है, पूर्व में भूतल आच्छादन 35.37 प्रतिशत अनुमोदित किया गया था जिसमें 0.37 भूतल आच्छादन की बेटरमेन्ट लेवी ली गई थी। अतः प्रस्तातिव अतिरिक्त भूतल आच्छादन 3.95 के लिए बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत अधोलिखित अतिरिक्त शर्तो के साथ भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–*

1. *पूर्व में स्वीकृत एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. 715.96 व.मी. को बी.ए.आर. में परिवर्तित कर 715.96 X 1.5 = 1073.94 व.मी. बी.ए.आर. की बेटरमेंट लेवी एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार लेय होगी तथा अतिरिक्त भू– आच्छादन 3.95 X 3284.56 = 129.74 व.मी. के लिए बेटरमेन्ट लेय होगी।*
2. *विकासकर्ता द्वारा भूतल पर बिना निर्माण स्वीकृति 175.68 वर्गमीटर में लॉबी एरिया का निर्माण पूर्व में स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल का निर्माण कर लिया गया हैं। अतः बिना अनुमति किये गये निर्माण की बिना अनुमति निर्माण शास्ति ली जावें।*

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

4. एजेण्डा नम्बर 216.4 (26.07.2019)(जोन–08):–

विषयः– खसरा नम्बर 22, 22/1, 23, 23/1 एवं 24/1, ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास, तहसील सांगानेर, जयपुर (महिमा एलान्जा) की मलबा धरोहर राशि, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि व अमानता राशि लौटाने के संबंध में।

प्रार्थीः– श्री कपिल राय सिंघानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर हरे कृष्णा बिल्डहोम डवलपर्स प्रा.लि.

प्रकरण में दिनांक 25.07.2017 को बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम तल से अठारह तल (59.77 मीटर ऊँचाई) के भवन मानचित्र जारी किये गये। आवेदक द्वारा दिनांक 02.05.2018 को पत्र प्रस्तुत कर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं। पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 206वीं बैठक दिनांक 14.09.2018 में प्रस्तुत किया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 05.10.2018 को जारी किया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.06.2019 को पत्र के साथ कैन्सिल चैक एवं चालान नम्बर 265344 दिनांक 23.05.2013, चालान नम्बर 300957 दिनांक 10.03.2014 की प्रति प्रस्तुत करते हुए मलबा धरोहर राशि रूपये 10,000/–, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि रूपये 5,00,000/– एवं अमानता राशि रूपये 20,00,000/– रूपये लौटाने हेतु निवेदन किया गया।

उल्लेखनीय हैं कि भवन विनियम 2010 संशोधित 2011 के अनुसार प्रस्तावित भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के उपरान्त अमानता राशि लौटायें जाने का प्रावधान हैं एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 14.15 (i) के अनुसार "स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वीकृति जारी करने से पूर्व न्यूनतम 5 लाख रूपये एवं अधिकतम 20 लाख रूपये अमानत राशि नगद/बैंक ड्राफ्ट/बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता को जमा कराने होगें। यह राशि कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी करते समय उपरोक्त प्रावधानों की पूर्ति सुनिश्चित करने के पश्चात भवन निर्माता को लौटाई जा सकेंगी।

वर्तमान में मौके पर सम्पूर्ण निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया हैं एवं दिनांक 05.10.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया जा चुका हैं।

अतः प्रकरण में मलबा धरोहर राशि, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि एवं अमानता राशि लौटायें जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की 206वीं बैठक दिनांक 14.09.2018 में प्रस्तुत किया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 05.10.2018 को जारी किया गया है। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 14.15 (i) के तहत विकासकर्ता के निवेदन पर मलबा धरोहर राशि, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि एवं अमानता राशि लौटायें जाने का निर्णय लिया गया।*

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

5. एजेण्डा नम्बर 216.5 (26.07.2019)(जोन–08):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 398/5, 398/6, ग्राम मोहनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री यशवीर शूरा, निदेशक, प्रधान रियल एस्टेट प्रा.लि.
3.	वास्तुविद का नाम	श्री सूर्या प्रकाश
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2006/37839
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2120.00 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	40'–00'' (12 मीटर)
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.05.2019 (पृष्ठ संख्या 64/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.05.2019 (पृष्ठ संख्या 64/सी) के अनुसार समस्त देय राशि जमा है।
10.	**मौका रिपोर्टः**–भूखण्ड की मौके पर चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड रिक्त हैं। जारी साईट प्लान में भूखण्ड के दक्षिण में दर्शित 40 फीट सड़क मौके पर निर्मित हैं। भूखण्ड तक पहुंच मार्ग 40 फीट की चौडाई मे मौके पर उपलब्ध हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः**–प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 16.04.2019 को प्रस्तुत की गई। उपायुक्त जोन–08 से स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 13.04.2019 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। उपायुक्त जोन–08 द्वारा दिनांक 10.05.2019 को स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट भिजवाई गई। वास्तुविद् के साथ भवन मानचित्रों का परिक्षण दिनांक 31.05.2019 को किया गया तथा पाई गई कमीयों को दूर कर मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु कहा गया। वास्तुविद् द्वारा दिनांक 28.06.2019 को प्रस्तुत किये गये। प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–	

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबेक		
		सामने–I	12.0 मीटर	12.0 मी.
		पार्श्व–I	6.0 मीटर	6.02 मी.
		पार्श्व–II	6.0 मीटर	6.22 मी.
		पीछे	6.0 मीटर	6.02 से 6.42 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबेक क्षेत्र के अन्दर	सेटबेक क्षेत्र के अन्दर
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (स्टिल्ट + G + 3 तल)	11.60 मीटर (प्लिन्थ + स्टिल्ट + 4 तल = 15 मीटर)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 1.33 X 1.5 = (1.995 बी.ए.आर.) (4229.40 व.मी.)	2.063 (4373.67 व.मी)
	5.	पार्किंग	47.53 ईसीयू 36 कार + 36 स्कूटर	48 ईसीयू 36 कार + 36 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	5294.96 व.मी.	
	7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
		ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत	10 प्रतिशत हैं।
	8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
		विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

13. **प्रस्तावः**– उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैः–
1. 144.27 अतिरिक्त बी.ए.आर हेतु बेटरमेंट लेवी की राशि विकासकर्त्ता द्वारा जमा कराई जानी होगी।
2. लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनाक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावेगा।
3. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

6. एजेण्डा नम्बर 216.6 (26.07.2019)(जोन–08):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 88, ग्रुप हाउसिंग ग्राम–सुखिया, (रामपुरा), तहसील–सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री उमेश गुप्ता, निदेशक, फॉर प्रेमसागर इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि.।
3.	वास्तुविद का नाम	श्री तुषार सोगानी
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26333
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9630.83 वर्गमीटर (लीजडीड दिनांक 26.12.2013)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर एवं 48 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	नवीनतम स्वामित्व रिपोर्ट हेतु जोन को दिनांक 11.06.2019 को लिखा जा चुका है।
10.	लेखा रिपोर्ट	नवीनतम लेखा रिपोर्ट हेतु जोन को दिनांक 11.06.2019 को लिखा जा चुका है।
11.	मौका रिपोर्टः– मौके पर भूखण्ड़ के अनुमोदित भवन मानचित्र में दर्शित "B" ब्लॉक पर लोवर बेंसमेन्ट + अपर बेंसमेन्ट + भू–तल + 7 तल छतें डाली जा चुकी हैं। आंशिक भाग में आठवें तल पर शटरिंग का कार्य किया हुआ हैं। ब्लॉक ए पर बेसमेन्ट खुदाई का कार्य किया हुआ हैं।	
12.	प्रकरण के तथ्यः– (continued below)	

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 211वीं बैठक दिनांक 03.04.2019 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

1. भवन मानचित्र समिति–बीपी की 168वीं बैठक दिनांक 11.12.2014 में लिये गये निर्णयानुसार दिनांक 12.02.2016 को 12.40 मीटर ऊँचाई एवं अग्निशमन प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने पर दिनांक 01.07.2016 को 26.90 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। परन्तु मांग राशि (6,08,08,728/– रूपये) सम्पूर्ण ऊँचाई 55.90 मीटर के लिए ली गई थी। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 13.03.2019 को जारी आदेशानुसार "दिनांक 12.08.2015 से पूर्व के प्रकरणों में अनुमोदित साईट प्लान/ले–आउट प्लान/सेक्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/मास्टर प्लान में अंकित सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई के आधार पर भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन की ऊँचाई एवं अन्य मानदण्ड स्वीकृत किये जावें।" प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड़ दिनांक 28.12.2013 को जारी की गई थी तथा उक्त भूखण्ड़ के सामने 48 मीटर सेक्टर सड़क प्रस्तावित हैं। अतः उक्त राज्यादेश के अनुसार प्रकरण में भवन की ऊँचाई 55.90 मीटर दिये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।
2. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 06.06.2015 के अनुसार मूल परियोजना में ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रस्तावित होने पर तथा प्रोजेक्ट में कुल प्रस्तावित एफ.ए.आर. 15,000 वर्गमीटर से अधिक 50,000 वर्गमीटर तक होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने की अवधि अधिकतम 5 वर्ष दिये जाने का प्रावधान हैं।

   प्रार्थी द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत आवेदन में मूल भूखण्ड़ पर ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. दिये जाने का प्रस्ताव दिया गया हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया एवं तदानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट की निर्माण की अवधि को भवन मानचित्र जारी किये जाने की तिथि से 5 वर्ष तक बढ़ाने की स्वीकृति प्रदान की गई। अतः प्रार्थी से तदानुसार संशोधित मानचित्र लिये जाकर परीक्षण कर बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

बीपीसी–बीपी की बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार प्रार्थी को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 16.04.2019 व स्मरण पत्र दिनांक 09.05.2019 द्वारा सूचित किया गया। चूंकि प्रकरण में 55.90 मीटर ऊँचाई हेतु मांग राशि रूपये 6,08,08,728/– पूर्व में ली जा चुकी हैं एवं भवन मानचित्र केवल 26.90 मीटर ऊँचाई के जारी किये गये हैं। अतः प्रकरण की जाँच भवन विनियम 2010 के अनुसार की गई हैं।

विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 25.06.2019 को भवन मानचित्रों में कमीयां दूर कर मानचित्र प्रस्तुत किये गये तथा एक पत्र भी प्रस्तुत किया गया जिसमें निवेदन किया गया कि भवन मानचित्र समिति की 168वीं बैठक दिनांक 11.12.2014 में प्रस्तुत मानचित्र से वर्तमान में कम एफ.ए.आर के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः एफ.ए.आर के अन्तर पर पूर्व में जमा बेटरमेंट लेवी की राशि को लौटाया जावें तथा हमारे द्वारा प्रस्तावित 55.90 मीटर ऊँचाई की नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र आने में समय लगेगा।

अतः प्रस्तावित 55.90 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जावें तथा CCZM की अनुज्ञेय ऊँचाई 41 मीटर तक भवन मानचित्र जारी किये जावें। शेष ऊँचाई के भवन मानचित्र नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर जारी किये जावें।

प्रकरण में भवन विनियम–2010 के तहत विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 25.06.2019 को प्रस्तुत भवन मानचित्रों का परीक्षण किया गया। बी ब्लॉक का निर्माण होने के कारण बी ब्लॉक के अन्दर अनुमोदन अनुसार 8 वर्गमीटर संवायतन शॉफ्ट को यथावत रखा गया हैं तथा ए ब्लॉक, जिसका अभी निर्माण नहीं हुआ हैं उसमें 9 वर्गमीटर संवायतन शॉफ्ट का प्रावधान एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखा गया हैं। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी परीक्षण भवन विनियम 2010 एवं संशोधित के तहत निम्नानुसार हैं:–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	दिनांक 01.07.2016 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व–I	15.0 मीटर (ऊँचाई अनुसार)	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व–II	15.0 मीटर (ऊँचाई अनुसार)	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पीछे	15.0 मीटर (ऊँचाई अनुसार)	15.0 मीटर	15.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	23.16 प्रतिशत	24.549 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	87 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 41 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	26.90 मीटर	55.90 मीटर (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + भूतल + 18 तल)
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 + 348.17 (सेक्टर रोड़ में समर्पित) + 0.5 अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1.5 = 3.75	1.66 (15987.30 व. मी.)	3.358 (32336.87 व.मी.)
	5.	ई.डब्यू.एस/एल.आई.जी	एफ.ए.आर का 5 प्रतिशत (1616.84 वर्ग मीटर)		ई.डब्यू.एस(18)/एल.आई.जी(16) (2060.282 वर्ग मी./6.37%)
	6.	पार्किंग	544 ईसीयू 408 कार + 408 स्कूटर + 50 स्कूटर ई.डब्यू.एस/एल.आई.जी		620.33 ईसीयू 420 कार + 601 स्कूटर
	7.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	59961.30 वर्गमीटर		
	8.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत		13.62 प्रतिशत (1312.13 व.मी.)
	9.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 3 प्रतिशत		1.71 प्रतिशत (553.38 व.मी.)
	10.	क्लब एरिया	एफ.ए.आर. क्षेत्र के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हैं।		872.51 वर्ग मीटर (2.69 प्रतिशत एफएआर का)
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	14.	उड्डयन विभाग का प्रमाण पत्र	आवश्यक है।		प्रस्तुत है। (पृष्ठ संख्या 72–73/सी)

14. प्रस्तावः–

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:–

1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों को सुनिश्चित एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र, पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना पूर्ण किये जाने तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति

प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिपार्टमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।

3. भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक होने के कारण एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14.7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानो के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. प्रकरण में C.C.Z.M. अनुसार 41 मीटर की ऊँचाई अनुज्ञेय हैं। पूर्व में नागरिक उड्डयन विभाग से 58 मीटर की एन.ओ.सी. दिनांक 16.05.2014 को 5 वर्ष हेतु जारी की गई थी, जो कि अब समाप्त हो चुकी हैं। अतः नवीनतम एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने पर मानचित्र जारी किये जावेगें।
5. उपायुक्त जोन से स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट प्राप्त की जावें।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

15. विचारणीय बिन्दु:–

1. विकासकर्त्ता द्वारा निवेदन किया गया कि भवन मानचित्र समिति की 168वीं बैठक दिनांक 11.12.2014 में प्रस्तुत मानचित्र से वर्तमान में कम एफ.ए.आर के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः एफ.ए.आर के अन्तर पर पूर्व में जमा बेटरमेंट लेवी की राशि को लौटाया जावें। पूर्व में प्रकरण में 55.90 मीटर की ऊचाई हेतु मांग राशि 6,08,08,728/– रूपये विकासकर्त्ता द्वारा जमा करवायी जा चुकी है, जबकि 26.90 मीटर ऊचाई के ही भवन मानचित्र जारी किये गये है। पूर्व में विकासकर्त्ता द्वारा 33114.19 वर्ग.मीटर एफ.ए.आर प्रस्तावित किया गया था। जिसकी कुल राशि 5,13,81,919/–रूपये की राशि बेटरमेंट लेवी के रूप मे ली गयी थी। कुल एफ.ए.आर का अन्तर 777.32 वर्ग मीटर है। अतः एफ.ए.आर के अन्तर पर पूर्व में जमा बेटरमेंट लेवी की राशि को लौटाया जावें अथवा नहीं, के संबंध में निर्णय लिया जाना हैं।
2. विकासकर्ता द्वारा निवेदन किया गया हैं कि प्रस्तावित 55.90 मीटर ऊँचाई की नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र आने में समय लगेगा। अतः प्रस्तावित 55.90 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जावें तथा C.C.Z.M. की अनुज्ञेय ऊँचाई 41 मीटर तक भवन मानचित्र जारी किये जावें। शेष ऊँचाई के भवन मानचित्र नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर जारी किये जावें, के संबंध में निर्णय लिया जाना है।
3. परियोजना में 2 बेसमेन्ट प्रस्तावित हैं। अपर बेसमेन्ट में मिनि थियेटर, टी एण्ड कॉफी कॉर्नर, मल्टीपर्पज हॉल, स्पा एवं सैलून आदि के साथ–साथ पार्किंग प्रस्तावित हैं। अपर बेसमेन्ट को सेटबैक क्षेत्र में विस्तारित किया गया हैं। भवन विनियम अनुसार केवल पार्किंग के उपयोग हेतु ही उपयोग किये जाने पर ही बेसमेन्ट की सीमाओं को सेटबैक के अन्दर विस्तारित किया जा सकता हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।
4. भवन विनियम 2010 व संशोधित के अनुसार 5000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग/हरियाली रखना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लेण्ड स्केपिंग रखी गई है, को न्यूनतम 5 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र की खुली भूमि पर रखा जाना अनिवार्य होगा। पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार कुल 1272.82 वर्गमीटर (13.20 प्रतिशत) ग्रीन एरिया के रूप में अनुमोदित किया गया था जिसमें से 1145.12 वर्गमीटर (11.89 प्रतिशत) बेसमेन्ट की छत पर तथा 127.7 व.मी. (1.32 प्रतिशत) खुले क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया था। अब कुल 1250.32 वर्गमीटर (12.98 प्रतिशत) लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें से बेसमेन्ट की छत पर 1198.90 वर्गमीटर (12.44 प्रतिशत) एवं खुली भूमि पर 51.42 व.मी. (0.533 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया की यद्यपि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित उचांई सड़क तल से मशीन रूम सहित 58 मी. हेतु नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति दिनांक 11.07.2019 को प्राप्त कर प्रस्तुत कर दी गई, तथापि D.B. Civil Writ Petition No. 1481/2018 पर माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 03.07.2019 की अनुपालना में जयपुर नगर निगम के स्तर पर 42 मी. उचांई तक के Hydraulic Ladder Platform/आग से बचाव हेतु उपकरण उपलब्ध है, अतः वर्तमान में 42 मी. उचांई तक के भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया यदि भविष्य में नगर निगम के स्तर पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित उंचाई हेतु आग से बचाव के लिये साधन उपलब्ध होते हैं तो विकासकर्ता के प्रस्ताव को बीपीसी–बीपी में रखा जाकर शेष प्रस्तावित उंचाई के संबंध में निर्णय लिया जाना होगा। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या 14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 1, 2, 3, 5, 6 की पालना सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत एवं निम्न अतिरिक्त शर्तो के तहत संशोधित भवन मानचित्र विकासकर्ता से प्राप्त कर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक के स्तर से परीक्षण कर जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

1. *विकासकर्ता द्वारा 42 मी. उचांई तक के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जावेंगे।*
2. *सेटबेक में विस्तारित प्रथम बेसमेंट का उपयोग केवल पार्किंग हेतु किया जावेगां। यदि नियमानुसार व्यावसायिक उपयोग हेतु कर्य में लिया जाता है तो विस्तारित बेसमेंट अनुज्ञेय नहीं होगा।*
3. *भवन विनियम 2010 व संशोधित के अनुसार 5000 वर्गमीटर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर 10 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग/हरियाली रखना अनिवार्य होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेन्ट की छत पर लेण्ड स्केपिंग रखी गई है, तो न्यूनतम 5 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र की खुली भूमि पर रखा जाना अनिवार्य होगा। अतः उक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने होंगे।*
4. *चुंकि पूर्व के प्रचलित भवन विनियमों के तहत भवन मानचित्रों का अनुमोदन कर जारी किये जा चुके है एवं मांग पत्र अनुसार विकासकर्ता द्वारा राशि जमा कराई जा चुकी है। अतः तत्समय के प्रचलित भवन विनियमों के तहत 42 मी. की उचांई में प्राप्त एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.* आवासों के प्रस्ताव के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जावें।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

42

7. एजेण्डा नम्बर 216.7 (26.07.2019)(जोन–09):–

विषयः– खसरा नम्बर 2540/2, 2542/2, 2540/3 व 2542/3, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर, जयपुर के होटल प्रयोजनार्थ अनुमोदित मानचित्रों के निर्माण अवधि विस्तार के संबंध में।

प्रार्थीः– श्री आर.के. सिंह, निदेशक, मैसर्स ई.एम.सी.आई.पी.आई. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि.

प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत खसरा नम्बरों 2540/2, 2542/2, 2540/3 व 2542/3, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित होटल हेतु बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 31.01.2011 में भवन मानचित्रों का अनुमोदन कर दिनांक 01.06.2012 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा माह मई–2019 तक प्रभावी थी। विकासकर्ता द्वारा पत्र दिनांक 23.04.2019 द्वारा निवेदन किया गया हैं कि उनके द्वारा भूखण्ड पर भवन निर्माण की अवधि का विस्तार किया जावें।

मौका रिपोर्टः–

मौका रिपोर्ट दिनांक 1.06.2019 के अनुसार मौके पर भूखण्ड के आंशिक भाग में बेसमेन्ट की खुदाई की हुई हैं। भूखण्ड के दक्षिण पश्चिम सीमा के कोने पर पुराना कमरा (टी.एस.) निर्मित हैं। भूखण्ड के दक्षिणी व पश्चिमी सीमा पर चारदीवारी तथा उत्तर व पूर्व की सीमा पर तारबंदी की हुई हैं।

प्रस्तावः–

एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 15.1 में निम्न अनुसार प्रावधान किया गया हैं:–**"अनुज्ञा प्राप्ति के 2 वर्ष में भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। उक्त निर्धारित अवधि निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने पर भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जावेंगी। भवन निर्माण प्रारम्भ करने की अवधि अधिकतम 2 वर्ष तक निर्धारित जाँच की शुल्क की 25 प्रतिशत राशि वसूल कर बढ़ाई जा सकेंगी। लेकिन भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि मूल स्वीकृति के अवधि के अनुसार यथावत रहेगी।"**

विकासकर्ता द्वारा मौके पर अभी तक निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 15.1 के अनुसार प्रकरण में भवन मानचित्र निरस्त किये जाने एवं मांग पत्र दिनांक 08.02.2011 के अनुसार भवन अनुज्ञा शुल्क 13,93,192/--, मलबा धरोहर राशि 10,000/– रूपये, शेष प्रार्थना पत्र शुल्क 200/– रूपये व अमानता राशि 20,00,000/– रूपये, शेल्टर फण्ड बी.एस.यू.पी. 4,64,397/– रूपये कुल राशि 38,67,789/– रूपये के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि भवन के मानचित्र वर्ष–2012 में जारी किये गये एवं तत्समय लागू भवन विनियम–2010 व संशोधित में 2 वर्ष तक निर्माण नहीं करने पर भवन मानचित्र स्वीकृती स्वतः ही निरस्त होने का प्रावधान नहीं था। अतः निर्णय लिया गया कि प्रकरण में जोन से भवन की पुर्नग्रहण राशि व निर्माण अवधि एवं नवीनम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त की जावें। यदि जोन से निर्माण अवधि बढायी जाती है तो नियमानुसार राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि का नवीनीकरण कर दिया जावें।*

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

43

8. एजेण्डा नम्बर 216.8 (26.07.2019)(जोन–09):–

1.	विषय	नीलामी के भूखण्ड संख्या एस–22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	एस.वी. चैम्बर, (प्रो.) श्रीमती नीता जगतानी
3.	वास्तुविद का नाम	श्री रविन्द्र कुमार
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2001 / 28578
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7800.00 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	24 मीटर व 24 मीटर की दो सड़कें है।
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.05.2018 (पृष्ठ संख्या 43/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है तथा पृष्ठ संख्या 49/सी के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 15.07.2019 तक बढ़ाई जा चुकी हैं।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.05.2018 (पृष्ठ संख्या 43/सी) के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। एक मुश्त लीज जमा है। (77/सी)
11.	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की सीमाओं की मौके पर चार दीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड के अन्दर साईट ऑफिस, स्टोर (टीनशेड़) निर्मित हैं। शेष भूखण्ड रिक्त हैं। जारी साईट प्लान में दर्शित भूखण्ड के पश्चिमी एवं दक्षिणी सीमा पर दर्शित 24 मीटर सड़क निर्मित हैं।	
12.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में क्रय किया गया हैं, जिसकी लीजडीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र समिति–बीपी की 144वीं बैठक दिनांक 03.09.2013 में प्रस्तुत किया गया जिसमें शर्त संख्या 2 में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– "प्रश्नगत भूखण्ड वर्ष 2008 में नीलामी से क्रय किया गया है, नीलामी की शर्तो में EWS/LIG के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने का कोई उल्लेख नहीं है, चूंकि आवेदक द्वारा भवन विनियम 2010/2011 के विनियम 19.5 का लाभ एफ.ए.आर. व ऊँचाई में प्रस्तावित किया है ऐसी दशा में अतिरिक्त एफ.ए.आर. बाबत् अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार EWS/LIG का प्रावधान करवाया जाना है अथवा नहीं, राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे।" उपरोक्त शर्त संख्या 2 के क्रम मे राज्य सरकार को पत्र दिनांक 18.09.2013 प्रेषित किया गया। राज्य सरकार द्वारा संदर्भित पत्र के क्रम में दिनांक 04.10.2013 को निम्नानुसार राय प्रस्तुत की गईः– "––चूंकि आवेदक द्वारा वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के मानदण्ड का लाभ लिया जा रहा हैं ऐसी स्थिति में प्रचलित भवन विनियमों के अन्य मानदण्ड भी लागू किये जाने की स्वीकृति एतद्द्वारा प्रदान की जाती हैं।" राज्य सरकार से प्राप्त उपरोक्त मार्गदर्शन अनुसार विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान करने हेतु सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी से एल.आई.जी. के कुल 5 फ्लैट्स (202.85 व.मी.) एवं ई.डब्ल्यू.एस. के कुल 7 फ्लैट्स (183.19 व.मी.) क्रय किये गये जिनका कुल क्षेत्रफल 386.04 वर्गमीटर हैं। विकासकर्ता के उक्त प्रस्ताव के साथ प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की 166वीं बैठक दिनांक 21.10.2014 में प्रस्तुत किया, एजेण्डा में प्रस्तावित किया गया था कि प्रश्नगत भूखण्ड पर स्वीकृत मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. 7369.55 वर्गमीटर के 5 प्रतिशत के हिसाब से 368.47 वर्गमीटर क्षेत्र ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना हैं। समिति द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए बीपीसी–बीपी की 144वीं बैठक दिनांक 03.09.2013 में लिये गये निर्णयों की पूर्ति होने के पश्चात भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें, का निर्णय लिया गया। उक्त क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 13.11.2014 (111/सी) को 2,35,00,302/– रूपये का मांग पत्र जारी किया गया। मांग पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.12.2014 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों का पुनः परीक्षण कर बीपीसी–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में प्रस्तुत किया गया जिसमें भवन मानचित्रों को स्वीकृत करते हुए कतिपय निर्णय लिया गया कि नीलामी की शर्त संख्या 13 के अनुसार प्रार्थी को 10 वर्ष में निर्माण किया जाना हैं। भूखण्ड का पट्टा दिनांक 26.03.2008 को जारी हुआ हैं। अतः अनुज्ञा दिनांक 25.03.2018 की जारी की जावें। विकासकर्ता को दिनांक 05.06.2015 (124/सी) को 2,34,77,734/– रूपये का मांग पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.07.2015 को मांग राशि जमा करवा दी गई। तत्पश्चात् दिनांक 03.08.2016 को अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये गये।	

44

विकासकर्ता द्वारा पुनः दिनांक 11.04.2018 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये, अतः भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया गया। मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं। दिनांक 04.06.2018 (नवीन पत्रावली–पैरा 48/C) को आवेदक को पत्र प्रेषित कर सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड नीलामी द्वारा क्रय किया गया है तथा लीज डीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई थी। लीज डीड की शर्त संख्या 13 अनुसार क्रय किये गये भूखण्ड पर लीज डीड जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण करवाये जाना होगा। यदि 10 वर्ष में निर्माण नहीं किया जाता है तो, भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जायेगा। दिनांक 03.08.2016 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा दिनांक 25.03.2018 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। दिनांक 18.07.2018 को उपायुक्त जोन–09 से प्राप्त यू.ओ. नोट के अनुसार प्रकरण में भवन निर्माण अवधि दिनांक 15.07.2019 तक (एक वर्ष) बढ़ाई गई हैं।

विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिनमें पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में एक तल की वृद्धि कर अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया हैं, किन्तु प्रस्तावित अतिरिक्त निर्माण हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं करने के कारण पत्र दिनांक 12.09.2018 द्वारा सूचित किया गया कि मानक एफ.ए.आर. (1.8) को बी.ए.आर. में परिवर्तित करने पर (1.8 X 1.5) = 2.7 बी.ए.आर. (21060.00 व.मी.) बनता हैं। मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. (34739.91–21060) = 13679.91 व.मी. हेतु 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. क्षेत्रफल 683.99 व.मी. बनता हैं। पूर्व में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु 386.04 व.मी. क्षेत्रफल स्वीकृत किया हुआ हैं। अतः आप शेष 297.95 व.मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. क्षेत्रफल हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत करें।

पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.09.2018 को ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव 297.95 मी. की एवज में 335.10 वर्गमीटर क्षेत्रफल हेतु मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट-बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर अनुमोदित योजना में प्रस्ताव दिया गया हैं। Split Location की आवासीय आरक्षित दर 9200/–रू. मी. (66/C) एवं प्रस्तावित योजना की आवासीय आरक्षित दर 18400/– रू. (43/C) हैं। प्रकरण में भवन मानचित्रों का परीक्षण किया गया तथा दिनांक 08.02.2019 को भवन मानचित्रों में पाई गई कमियों हेतु विकासकर्ता को सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.03.2019 को संशोधित भवन मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई जिनमें पुनः कमियां पाई गई अतः इस संबंध में पत्र दिनांक 26.03.2019 प्रेषित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.04.2019 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये एवं पूर्व पत्रावली का भी परीक्षण किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में ऊँचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र 5 वर्ष की अवधि हेतु जारी किया गया हैं। अतः नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने हेतु सूचित किया गया तथा भूखण्ड की लीजडीड की शर्त संख्या 13 के अनुसार भूखण्ड के आवंटन अथवा पुर्नग्रहण शुल्क आदि के संबंध में दिनांक 15.07.2019 को जोन में यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नीलामी की शर्तो अनुसार	आवेदक के संशोधित प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I (24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		सामने–II (24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	10.61 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	10.61 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या (5.4.4)(ii) के अनुसार	29.86 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर (एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार) तथा CCZM अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड RED ZONE में आ रहा हैं जिसके लिए नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना हैं। विकासकर्ता को पत्र दिनांक 07.06.2019 द्वारा सूचित किया जा चुका हैं।	स्टिल्ट + 13 तल = 42.55 मीटर + 0.6 प्लिन्थ (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 13 तल)
	4.	बी. ए. आर.	नीलामी में 1.8 (1.8 X 1.5 = 2.7 बी.ए.आर.) 21060.00 व.मी.	4.40 (34322.97 व.मी.
	5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	43348.70 व.मी.	

45

	6.	पार्किंग	360.43 ईसीयू 271 कार + 271 स्कूटर	363.63 ईसीयू 272 कार + 274 स्कूटर
	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत खुले में (15% पोडियम + 5% खुले में)	पोडियम पर 721.15 व.मी. (9.24%) खुले में 962.65 व.मी. (12.34%) कुल 21.58%
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	437.75 व.मी. (1.27 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5 प्रतिशत	1055.70 वर्ग मीटर (3.07 प्रतिशत)
	10.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	उड्डयन विभाग का प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत नहीं है।

14. प्रस्तावः–

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:–

1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना सुनिश्चिता एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र, पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना पूर्ण किये जाने तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा दिनांक 22.10.2013 को जारी अनापत्ति प्रमाण पत्रानुसार के अनुसार भवन की ऊँचाई 46 मीटर अनुज्ञेय की थी। उक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 21.01.2018 तक वैद्य था। वर्तमान में नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी C.C.Z.M. अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड RED ZONE में आ रहा हैं जिसके लिए नागरिक उड्डयन विभाग का नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर ही मानचित्र जारी किये जावेगें।

15. विचारणीय बिन्दुः–

1. वर्तमान में भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम–2017 के तहत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है जबकि विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी की 166वीं बैठक दिनांक 21.10.2014 में लिये गये निर्णय "प्रश्नगत भूखण्ड पर स्वीकृत मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. 7369.55 वर्गमीटर के 5 प्रतिशत के हिसाब से 368.47 वर्गमीटर क्षेत्र ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जावें! विकासकर्ता द्वारा समिति के निर्णय अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास प्रस्तावित किये गये है! नीलामी के भूखण्डों पर अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास की अनिवार्यता नहीं थी, के संबंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 23.05.2016 द्वारा आदेश जारी किये गये हैं कि वर्तमान में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के स्थान पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 लागू की गई हैं जिसमें स्वतंत्र आवास योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत तथा फ्लैट निर्माण प्रस्तावित करने पर 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी आवास हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान हैं! नीलामी द्वारा विक्रय किये गये आवासीय भूखण्डों पर भी मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत उक्त प्रावधान लागू होगें। चूंकि विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार आवेदन किया गया हैं एवं भूखण्ड भी मौके पर रिक्त हैं। अतः वर्तमान एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत ही प्रकरण में समस्त कार्यवाही की जानी हैं। वर्तमान नियमों के अनुसार कुल बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत EWS/LIG हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित हैं। अतः निर्णय अपेक्षित हैं।
2. उक्त भूखण्ड नीलामी द्वारा क्रय किया गया है तथा लीज डीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई थी। लीजडीड की शर्त संख्या 13 अनुसार क्रय किये गये भूखण्ड पर लीजडीड जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण करवाये जाना होगा। यदि 10 वर्ष में निर्माण नहीं किया जाता है तो, भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जायेगा। प्रकरण में पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन कर दिनांक 03.08.2016 को जारी किये गये थे। जारी स्वीकृती पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा दिनांक 25.03.2018 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। दिनांक 18.07.2018 को उपायुक्त जोन–09 से प्राप्त यू.ओ. नोट के अनुसार प्रकरण में भवन निर्माण अवधि दिनांक 15.07.2019 तक (एक वर्ष) बढ़ाई गई हैं, जो कि वर्तमान में समाप्त हो चुकी हैं। इस संबंध में दिनांक 15.07.2019 को उपायुक्त जोन को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया।

A-6

3. एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 15.1 में निम्न अनुसार प्रावधान किया गया हैं:—"अनुज्ञा प्राप्ति के 2 वर्ष में भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। उक्त निर्धारित अवधि निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने पर भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जावेंगी। भवन निर्माण प्रारम्भ करने की अवधि अधिकतम 2 वर्ष तक निर्धारित जाँच की शुल्क की 25 प्रतिशत राशि वसूल कर बढ़ाई जा सकेंगी। लेकिन भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि मूल स्वीकृति के अवधि के अनुसार यथावत रहेगी।"

विकासकर्ता द्वारा मौके पर अभी तक निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 15.1 के अनुसार प्रकरण में भवन मानचित्र निरस्त किये जाने एवं मांग पत्र दिनांक 05.06.2015 के अनुसार निम्न प्रकार जमा राशि के संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित हैं:—

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	19,24,524/—
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/—
3	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत	रू0	1,29,14,545/—
4	अमानत राशि	रू0	15,00,000/—
5	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि	रू0	3,00,000/—
6	शेल्टर फण्ड मय अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	रू0	46,89,753/—
7	अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	21,38,972/—
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	2,34,77,794/—

4. एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 5.4.4(ii) के अनुसार "पूर्व स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी के रिक्त भूखण्डों अथवा सम्पूर्ण भवन तोड़कर नया भवन निर्मित किया जाना प्रस्तावित होने पर, पूर्व स्वीकृत सेटबैक या इन विनियमों के प्रस्तावित सेटबैक जो भी अधिक हो रखते हुए वर्तमान भवन विनियमों के तहत ऊँचाई व अन्य समस्त मापदण्ड रखते हुए स्वीकृति प्रदान की जा सकेगी। लेकिन यदि नीलामी/आवंटन के समय भवन की अधिकतम ऊँचाई निर्धारित की हुई हो तथा इन विनियमों के प्रावधानों के तहत अधिक ऊँचाई स्वीकृत किये जाने पर इस अतिरिक्त ऊँचाई में निर्मित गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी। पूर्व में देय मानक एफ.ए.आर. को बी.ए.आर. में परिवर्तित कर तदानुसार पूर्व के एफ.ए.आर. के आधार पर परिवर्तित बी.ए.आर. को मानक बी.ए.आर. माना जाकर अतिरिक्त बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी ली जावेंगी।" उक्त भूखण्ड की नीलामी में अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर अनुज्ञेय थी। अतः मानक बी.ए.आर. (2.7) से अधिक बी.ए.आर. व 30 मीटर से अधिक ऊँचाई पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।

निर्णयः—*समिति द्वारा प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा **Split Locations** पर प्रस्तुत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के निर्माण स्थिति की जानकारी के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।* विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार ***Split Locations*** पर प्रस्ताव दिये गये हैं:—

1. *मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट—बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर।*
2. *मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी से एल.आई.जी. के कुल 5 फ्लैट्स (202.85 व.मी.) एवं ई.डब्ल्यू.एस. के कुल 7 फ्लैट्स (183.19 व.मी.) क्रय किये गये जिनका कुल क्षेत्रफल 386.04 वर्गमीटर हैं।*

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

9. एजेण्डा नम्बर 216.9 (26.07.2019)(जोन–14):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 675/224, 677/225, 678/226, 679/227, 681/228 ग्राम मानपुरा नागल्या तहसील सांगानेर, जयपुर के भूखण्ड पर होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में।
2.	आवेदक का नाम	श्री अजय गंगवाल पुत्र श्री अनुपचंद गंगवाल
3.	वास्तुविद का नाम	श्री किर्ती सिंह
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2007/41327
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7163.38 व.मी. + 1136.62 व.मी. (सड़क हेतु समर्पित भूमि)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	300 फीट (90 मीटर)
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	व्यावसायिक
8.	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक (होटल)
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.02.2019 (पृष्ठ संख्या 41/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.02.2019 (पृष्ठ संख्या 41/सी)के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं।

11. **मौका रिपोर्टः–**

मौके पर भूखण्ड की पूर्वी, उत्तरी व दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी तथा पश्चिमी सीमा पर डिर्माकेशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। भूखण्ड में बेसमेन्ट हेतु खुदाई की हुई हैं। दक्षिणी सीमा पर अस्थाई (टीनशेड) साईट साईट ऑफिस निर्मित हैं। जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड के उत्तरी सीमा पर 40 फीट सड़क मौके पर उपलब्ध हैं तथा दक्षिण की ओर 300 फीट टौंक रोड़ उपलब्ध हैं जिस पर फ्लाईओवर के रोड़ डिवाईडर के मध्य बिन्दु से 150 फीट छोड़कर भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित की हुई हैं।

12. **प्रकरण के तथ्यः–**

विकासकर्ता द्वारा हरी पत्रावली में दिनांक 05.02.2019 को होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 05.12.2014 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी की गई है। तत्पश्चात राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर भूखण्ड की संशोधित लीजडीड दिनांक 26.11.2018 को व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ एकल पट्टे की जारी की गई। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2025 में व्यावसायिक भू उपयोग में आरक्षित हैं। प्रश्नगत खसरा नम्बरों की भूमि को पर्यटन विभाग द्वारा दिनांक 15.02.2018 को पर्यटन इकाई (होटल) के रूप में पंजीकृत किया गया हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा निवेदन किया गया हैं कि राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी 2015 के तहत समस्त लाभ इस परियोजना में दिये जावें। टौंक रोड़ की चौडाई मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार 300 फीट प्रस्तावित हैं व सड़क के दोनों ओर 100–100 फीट चौड़ा प्लान्टेशन कॉरीडोर भी रखा गया हैं। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निर्णय लिया गया कि *"समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में विस्तृत परीक्षण नहीं किया गया हैं। अतः सम्पूर्ण परीक्षण कर आगामी बैठक में मय नवीनतम लेखा रिपोर्ट प्राप्त कर रखें जाने का निर्णय लिया गया।"* प्रस्तावित भवन मानचित्रों में पाई गई कमियों को वास्तुविद से दूर करवाकर भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	100 फीट	30.48 मीटर
		सामने–II	30 फीट	9.14 मीटर
		पार्श्व–I	30 फीट	9.14 मीटर
		पीछे	30 फीट	9.14 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	39.89 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	167.64 मीटर (भवन विनियमानुसार) तथा 176 मीटर CCZM अनुसार	31.86 मीटर (लोअर + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल)
	5.	बी. ए. आर.	मानक 7163.38 X 2 = 14326.76 + 1136.62 = 15463.38 वर्गमीटर	2.111 (15123.52 व.मी.)
	6.	पार्किंग	189 कार + 189 स्कूटर = 252 ईसीयू	191 कार + 195 स्कूटर = 256 ईसीयू
	7.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	22492.71 व.मी.	

48

	8.	ग्रीन एरिया	आवश्यक नहीं हैं।	प्रस्तावित हैं।
	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
	10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
	11.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावः–

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैः–

1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों को सुनिश्चित एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र, पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना पूर्ण किये जाने तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक होने के कारण एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14.7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड़ के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. तृतीय तल पर फायर स्टेयर केस को Pressurised passge से होते हुए दूसरी फायर स्टेयर केस तक ले जाया गया हैं। कोरीडोर में Pressurised system का प्रावधान रखा गया हैं। अतः Pressarised system के प्रावधान को सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

15. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ मास्टर विकास योजना 2025 में व्यावसायिक भू उपयोग में टौंक रोड पर फ्लाईओवर के साईड मे स्थित हैं। टौंक रोड़ की चौडाई मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार 300 फीट प्रस्तावित हैं व सड़क के दोनों ओर 100–100 फीट चौड़ा प्लान्टेशन कॉरीडोर भी रखा गया हैं। इस संबंध में पत्रावली के पैरा 20/एन पर प्राधिकरण की 60वीं बैठक के परिपेक्ष्य में जोन से जानकारी चाही गई जिसके संबंध में मास्टर प्लान शाखा से रिपोर्ट प्राप्त की गई। मास्टर प्लान शाखा द्वारा अवगत करवाया गया कि "18 मीटर एवं इससे बड़ी सड़कों के जंक्शन तथा फ्लाईओवर/आर.ओ.बी. के सहारे व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 2 चैप्टर–4 (DEVELOPMENT POLICIES AND PLAN IMPLEMENTATION) के पृष्ठ संख्या 164 पर निम्न प्रस्ताव दिया गया हैः–

"All plots situated at junctions of 18 mtr. And above where rotaries/traffic islands are provided for regularization of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use/Commercial use permission in future. Existing establishments may be continued and regularized as per policy of State Government. New permission shall not be granted, if traffic generation activities are sought to be established such as Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments etc. Only convenient shops or mixed use can be considered as part of commercial activities on such places.

प्रश्नगत भूखण्ड टोंक रोड़ पर फ्लाई ओवर के साईड में स्थित है। फ्लाई ओवर/ROB के सहारे व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 3(26) में वाणिज्यिक भू उपयोग हेतु प्रस्तावित सड़कों की सूची के क्रम संख्या 1 पर टौंक रोड़ को रामबाग सर्किल से रिंग रोड़ तक वाणिज्यिक भू उपयोग हेतु प्रस्तावित सड़कों की सूची में सम्मिलित किया गया हैं। उक्त सूची के अन्त में यह भी अंकित किया गया हैं कि "यातायात के सफल संचालन हेतु प्रस्ताव हैं कि उक्त ऐसी सभी सड़कें जिन पर व्यावसायिक भू उपयोग प्रस्तावित किया गया हैं ऐसी सड़कों के जंक्शन पर व आर.ओ.बी./फ्लाईओवर के दोनों ओर स्थित सड़कों पर व्यावसायिक भू उपयोग प्रतिबंधित रहेगा व नियमन भी नहीं किया जावेगा। ऐसी सड़कों पर यदि औद्योगिक इकाईयां स्थित हैं तो उनका भू उपयोग व्यावसायिक ना होकर मास्टर प्लान में अंकित विशिष्ट उपयोग हेतु ही रहेगा व राज्य सरकार के निर्णय के अनुरूप ही ऐसी औद्योगिक इकाईयों का भू उपयोग निर्धारण हो सकेगा जो इस मास्टर प्लान का भाग माना जायेंगा।"

इस संबंध में पत्रावली के पैरा 33/एन से 36/एन पर निदेशक (आयोजना) द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी की गई हैः–

"Examined the matter. The land in question on Tonk road at village Manpur Nanglya, Teh. Sanganer. JDA has already issued patta for hotel use and Applicant has now submitted building plans for hotel purpose.

	Since JDA has approved the plot for hotel use. The plot situated along the Flyover constructed by NHAI. 18 Meter wide service road is already constructed on both side of flyover. Therefore the provision made in Master Development Plan-2025 is already fulfilled. Moreover, the provision made in the Master Development Plan is for extensive commercial use which generates permanent as well as floating Traffic. However, the proposed use is for hotel use which as per Development promotion and control regulation is not extensive commercial and is defined as different activity.' अतः प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 3(26) के निर्णय के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत व्यावसायिक भूखण्ड पर होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जावें अथवा नहीं, के संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित हैं। 2. परियोजना में 2 बेसमेन्ट प्रस्तावित हैं। अपर बेसमेन्ट में होटल से संबंधित गतिविधियां यथा स्पा, जिम आदि के साथ–साथ पार्किंग प्रस्तावित हैं। अपर बेसमेन्ट को सेटबैक क्षेत्र में विस्तारित किया गया हैं। भवन विनियम अनुसार केवल पार्किंग के उपयोग हेतु ही उपयोग किये जाने पर ही बेसमेन्ट की सीमाओं को सेटबैक के अन्दर विस्तारित किया जा सकता हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः–*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 में उल्लेखित विचारणीय बिन्दु–1 के कम में निर्णय लिया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड रिंग रोड से बाहर शहर के* ***outer side*** *में स्थित है तथा फ्लाईओवर के साथ 18 मी. चौडी सर्विस रोड़ भी उपलब्ध है तथा निदेशक आयोजना की राय के परिपेक्ष में होटल एक* ***extensive commercial use*** *नहीं हैं। अतः फ्लाईओवर के साथ होटल गतिविधि को अनुमति प्रदान की गई एवं होटल के भवन मानचित्रों का अनुमोदन अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक के स्तर से निर्णय निम्न शर्तो की पूर्ति के उपरान्त जारी किये जाने का लिया गया है।*

1. *प्रथम बेसमेंट को व्यावसायिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है। अतः* ***Extended*** *बेसमेंट अनुज्ञेय नहीं किया जावें।*
2. *बिन्दु सं. 14(4) में उल्लेखित शर्त के कम में* ***Pressurised*** *फायर स्टेयर केस को अलग–अलग स्थानों पर* ***Split*** *कर प्रस्तावित करने की बजाय एक स्थान पर रखा जावें।*

(हस्ताक्षर)

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2019/डी–1287 दिनांकः–30/7/2019

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राज.।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–02, 07, 08, 09 एवं 14, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. उप निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

(हस्ताक्षर)

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

50

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 216वीं बैठक दिनांक 26.07.2019 को सांय 4.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1. श्री टी.रविकान्त, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्रीमती अर्चना सिंह, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री गिरीश पाराशर, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

विशेष आमंत्रित :–

1. श्री अबू सुफियान चौहान, उपायुक्त जोन– 07, 09, 10 व 14, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री सुभाष महरिया, उपायुक्त जोन–4, 11 व 12, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री बलवन्त सिंह लिगरी, उपायुक्त जोन–05, 08, पी.आर.एन., जविप्रा, जयपुर।
4. श्री बीरबल सिंह, उपायुक्त जोन–1 व 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री सीताराम मीणा, उपनिदेशक (जनसम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मुकेश जांगिड एवं श्री [illegible]सिंह राठौड़, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।