जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी–34 दिनांकः– 05/01/2023

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 267वीं बैठक दिनांक 23.12.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन 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 267.1 (23.12.2022):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 266वीं बैठक दिनांक 23.12.2022 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

2. **एजेण्डा नम्बर 267.2 (23.12.2022)(जोन–05):–**

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 225, ग्राम सुशीलपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5462.49 व.मी. (6530.72 वर्गगज)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट (48 मीटर)
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 31.03.2010 को जारी की गई एवं नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 31.01.2017 को जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री प्रमोद सरावगी, मुख्त्यारनामा–खास, श्रीमती तारादेवी, श्रीमती मैना देवी जैन, श्री अशोक कुमार सरावगी एवं श्री किशोर कुमार सरावगी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.12.2022 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का श्रीमती तारादेवी सरावगी पत्नी श्री बाबूलाल सरावगी एवं श्रीमती मैना देवी जैन पत्नी स्व. श्री फूलचन्द जैन के पक्ष में 90बी के तहत दिनांक 31.03.2010 को क्षेत्रफल 6530.72 वर्गगज का पट्टा विलेख को जारी किया गया है। तत्पश्चात श्रीमती तारा देवी द्वारा उक्त भूखण्ड अविभाजित भाग क्षेत्रफल 816.34 वर्गगज तथा श्रीमती मैना देवी द्वारा अविभाजित भाग क्षेत्रफल 1632.68 वर्गगज जरिये उपहार पत्र दिनांक 09.02.2010 के द्वारा भंवर लाल सरावगी के पक्ष में उपहार किया गया है। उनकी मृत्यु दिनांक 11.11.2011 के पश्चात उनके पुत्रान श्री अशोक कुमार सरावगी एवं श्री किशोर कुमार सरावगी के पक्ष में उपरोक्तानुसार कुल अविभाजित क्षेत्रफल क्षेत्रफल 2449.02 वर्गगज का क्रमांक डी–4726 दिनांक 31.01.2017 से नाम हस्तान्तरण किया गया है। उपलब्ध रिकार्ड अनुसार शेष क्षेत्रफल 4081.70 वर्गगज का स्वामित्व वर्तमान में श्रीमती तारा देवी पत्नी श्री बाबूलाल सरावगी एवं श्रीमती मैना देवी जैन पत्नी स्व. श्री फूलचन्द जैन के पक्ष में ही है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.12.2022 अनुसार यदि भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा विलेख किया जाता है तो 6,53,072/– रूपये 2 वर्षीय लीज राशि लेय है। व्यावसायिक आरक्षित दर 46,000/– रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.12.2022 अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कपिल मिस्त्री, सी.ए./2008/41822

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–	
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	हाँ

• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं			NOCAS अनुसार 85 मीटर	
12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार /भवन विनियमानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक			
	सामने–I (160' road)	15.00 मी. (50'-00'')	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	9.00 मी. (30'-00'')	13.80 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.00 मी. (30'-00'')	10.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.00 मी. (30'-00'')	10.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	50%	43.91% (2398.00 sq mt)	नियमानुसार हैं।
3.	बी. ए. आर.	2 (10921.00 व.मी.)	4.513 (24645.20 व.मी.)	नियमानुसार 13,724.20 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	31870.30 व.मी.	—
5.	अधिकतम ऊँचाई	87 मीटर (भवन विनियमानुसार) NOCAS अनुसार 85 मीटर	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 40.00 मीटर (भूतल + 11 तल) + 7.50 मी. (मशीन रूम) कुल 48.25 मी.	नियमानुसार हैं।
6.	कुल तलों की संख्या	—	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 11 तल + रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट)	—
7.	पार्किंग	404 ईसीयू + 8 ईसीयू (रूफटॉप रेस्टोरेन्ट) 309 कार + 309 स्कूटर	404 ईसीयू + 8 ईसीयू (रूफटॉप रेस्टोरेन्ट) 242 कार + 67 मैकेनिकल कार + 309 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत अर्थात 243.95 व.मी.	400 व.मी.	नियमानुसार हैं।
9	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	4 मीटर	नियमानुसार हैं।
10.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	32 सीट्स हेतु 8 ईसीयू	नियमानुसार हैं।
11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक नहीं हैं।	—	—
12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	मानचित्रों में सातवें तल पर 201.00 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	स्टिल्ट को छोडकर भूतल + 11 तलों की कुल ऊँचाई 40 मी. प्रस्तावित है।
16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	23.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—** वर्तमान में मौके पर पृष्ठ संख्या 38/सी पर संलग्न सर्वे मेप अनुसार 53′ x 20′ का टीनशेड, 14′ x 18′ का कमरा, 40′ x 28′ की दुकान एवं पृष्ठ संख्या 36/सी पर संलग्न फोटो अनुसार आर.सी.सी. कॉलम निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड के सामने 160 फीट सडक उपलब्ध है। भूखण्ड की नापें सर्वे प्लान अनुसार उपलब्ध है। प्रस्तावित भूखण्ड पर एच.टी. लाईन के टॉवर की स्थिति पृष्ठ संख्या 51/सी पर संलग्न स्कैच प्लान पर दर्शित कर दी गई है एवं NOCAS अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु 85 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—**

1. विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.09.2022 को आवेदन किया गया हैं।
2. जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.12.2022 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का श्रीमती तारादेवी सरावगी पत्नी श्री बाबूलाल सरावगी एवं श्रीमती मैना देवी जैन पत्नी स्व. श्री फूलचन्द जैन के पक्ष में 90बी के तहत दिनांक 31.03.2010 को क्षेत्रफल 6530.72 वर्गगज का पट्टा विलेख को जारी किया गया है। तत्पश्चात श्रीमती तारा देवी द्वारा उक्त भूखण्ड अविभाजित भाग क्षेत्रफल 816.34 वर्गगज तथा श्रीमती मैना देवी द्वारा अविभाजित भाग क्षेत्रफल 1632.68 वर्गगज जरिये उपहार पत्र दिनांक 09.02.2010 के द्वारा भंवर लाल सरावगी के पक्ष में उपहार किया गया है। उनकी मृत्यु दिनांक 11.11.2011 के पश्चात उनके पुत्रान श्री अशोक कुमार सरावगी एवं श्री किशोर कुमार सरावगी के पक्ष में उपरोक्तानुसार कुल अविभाजित क्षेत्रफल क्षेत्रफल 2449.02 वर्गगज का क्रमांक डी—4726 दिनांक 31.01.2017 से नाम हस्तान्तरण किया गया है। उपलब्ध रिकार्ड अनुसार शेष क्षेत्रफल 4081.70 वर्गगज का स्वामित्व वर्तमान में श्रीमती तारा देवी पत्नी श्री बाबूलाल सरावगी एवं श्रीमती मैना देवी जैन पत्नी स्व. श्री फूलचन्द जैन के पक्ष में ही है। उपरोक्त के क्रम में भूखण्डधारियों श्रीमती तारादेवी, श्रीमती मैना देवी जैन, श्री अशोक

	कुमार सरावगी एवं श्री किशोर कुमार सरावगी द्वारा जरिये अपंजीकृत मुख्यरनामा–खास श्री प्रमोद सरावगी एवं श्री किशोर सरावगी को अधिकृत किया गया है। 3. प्रश्नगत भूखण्ड के पूर्वी भाग में 132 के.वी. की हाईटेंशन लाईन का पोल है, जिस पर जोन द्वारा नियमानुसार नो कन्स्ट्रक्शन जोन मार्क कर स्थल मानचित्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा उक्त क्षेत्र को छोडते हुए भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है जिससे पूर्वी भाग का सेटबैक 13.80 मीटर प्रस्तावित किया गया है। 4. प्रश्नगत भूखण्ड आर्मी एरिया से 100 मीटर की परिधि क्षेत्र में होने के कारण जविप्रा द्वारा दिनांक 07.10.2022 को स्टेशन कमाण्डर, हैड क्वार्टर–61, सबएरिया, जयपुर मिलिट्री केन्ट, जयपुर को पत्र प्रेषित कर अनापत्ति चाही गई, जिसके क्रम में दिनांक 09.12.2022 को कर्नल/ले. कर्नल, एस.ओ. (लेण्ड) स्टेशन हैड क्वार्टर सेल, जयपुर द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड व आर्मी क्षेत्र के मध्य हाईराईज एलीवेटेड सडक होने के कारण प्रकरण में अनापत्ति की आवश्यकता नहीं होना बताया गया है। 5. प्रश्नगत भूखण्ड के सामने एलीवेटेड सडक के पिल्लर मुख्य सडक 160 फीट के मिडियन पर ही निर्मित है जिसके कारण भूखण्ड के सामने राईट ऑफ वे सम्पूर्ण 160 फीट उपलब्ध होता है।
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. भूखण्डधारियों श्रीमती तारादेवी, श्रीमती मैना देवी जैन, श्री अशोक कुमार सरावगी एवं श्री किशोर कुमार सरावगी द्वारा जरिये मुख्यरनामा–खास श्री प्रमोद सरावगी एवं श्री किशोर सरावगी को अधिकृत किया गया है, जो कि पंजीकृत नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा पंजीकृत मुख्यरनामा–खास प्रस्तुत करने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे। 2. जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.12.2022 अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। उक्त निर्माण अवधि में विकासकर्त्ता द्वारा नियमानुसार भू–आच्छादन का 1/5 निर्माण किया जाना संभव नही है। अतः जोन में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.03.2023 से दिनांक 31.03.2024 (एक वर्ष में नियमानुसार निर्माण ना होने की स्थिति में आगामी वर्ष में भी) तक नियमानुसार पुनर्ग्रहण राशि जमा करवाई जावेंगी। संबंधित जोन में पुनर्ग्रहण राशि जमा होने के पश्चात् निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2024 तक देय होगी। 3. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 29.11.2022 को भवन विनियम 2020 के विनियम संख्या 8.11 में किये गये संशोधन अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा की अवधि लीजडीड/पट्टे में उल्लेखित भवन निर्माण अवधि या 7 वर्ष, जो भी कम हो, देय होगी। लीजडीड/पट्टें में उल्लेखित निर्माण अवधि में विस्तार होने पर भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि में स्वतः ही विस्तार माना जावेंगा। अतः प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि जमा करायें जाने के पश्चात भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2024 तक देय होगी। 4. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार सातवें तल पर 201 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग अथवा ऑफिस में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रस्तावित रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 में वर्णित शर्तो की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
13. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा।
14. मौके पर पृष्ठ संख्या 38/सी पर संलग्न सर्वे मेप अनुसार 53' x 20' का टीनशेड, 14' x 18' का कमरा, 40' x 28' की दुकान एवं पृष्ठ संख्या 36/सी पर संलग्न फोटो अनुसार आर.सी.सी. कॉलम निर्मित है, जिन्हें हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे।
15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.513 (24645.20 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (10,921.00 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 13,724.20 व.मी. पर पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
16. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 67 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 67 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
17. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
18. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रश्नगत भूखण्ड मुख्य अजमेर रोड पर स्थित है एवं सामने एलीवेटेड सडक निर्मित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 के विनियम 10.14 के अनुसार "All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and **all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use commercial use permission.** Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, and Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities."

चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड के सामने एलीवेटेड सडक के पिल्लर मुख्य सडक 160 फीट के मिडियन पर ही निर्मित है जिसके कारण भूखण्ड के सामने राईट ऑफ वे सम्पूर्ण 160 फीट उपलब्ध होता है। अतः उपरोक्त के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु के संबंध यह तथ्य नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 के विनियम 10.14 के अनुसार फ्लाई ओवर के साईड में भूतल + 1 तल से अधिक के व्यावसायिक गतिविधियाँ निषेध की गई है जबकि प्रश्नगत भूखण्ड के सामने फ्लाई ओवर ना होकर एलीवेटेड सडक निर्मित है, जिसके पिल्लर 160 फीट मुख्य सडक के मिडियन पर ही निर्मित है जिससे भूखण्ड के सामने सडक का ROW प्रभावित नहीं होता है एवं मौके पर सम्पूर्ण 160 फीट चौडी सडक उपलब्ध होती है। अतः समिति द्वारा उपरोक्त तथ्यों एवं कर्नल/ले. कर्नल, एस.ओ. (लेण्ड) स्टेशन हैड क्वार्टर सेल, जयपुर द्वारा जारी अनापत्ति अनुसार सम्पूर्ण सड़क मार्गाधिकार यातायात हेतु उपलब्ध होने के दृष्टिगत प्रश्नगत लोकेशन पर एलीवेटेड सड़क को फ्लाई ओवर एवं आर.ओ. बी. की श्रेणी में नही रखते हुए उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला व्यावसायिक भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्याः–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

05/01/2023

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

3 एजेण्डा नम्बर 267.3 (23.12.2022)(जोन–10):–

विषयः– खसरा नम्बर 107, ग्राम उदयपुर गिलारिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के संबंध में।
आवेदक का नामः– श्री अशोक सम्पतराम

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत खसरा नम्बर 107, ग्राम उदयपुर गिलारिया, तहसील सांगानेर, जयपुर की भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ख के तहत आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 10.09.2013 को जारी की गई।
2. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 171वीं बैठक दिनांक 12.03.2015 में प्रस्तुत किया जाकर आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ 44.95 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट–2 + बेसमेन्ट–1 + भूतल + 14 मंजिल) के भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
3. प्रकरण में राज्य सरकार से दिनांक 16.02.2016 को 44.95 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति एतद्द्वारा प्रदान की गई।
4. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.07.2016 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 185वीं बैठक दिनांक 01.08.2016 में प्रस्तुत किया जाकर भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं विकासकर्ता को दिनांक 10.08.2016 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	11,19,702 /–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000 /–
3	जाँच शुल्क	रू0	6,847 /–
4.	वर्षा जल संग्रहण शुल्क	रू0	3,00,000 /–
5.	शेल्टर फण्ड	रू0	2,23,941 /–
6.	अमानता राशि	रू0	15,00,000 /–
7.	अग्निशमन की सुविधा / सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	12,60,059 /–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	44,20,549 /–

विकासकर्ता द्वारा चैक नम्बर 325057 के माध्यम से चालान नम्बर 511023 दिनांक 06.10.2016 द्वारा राशि 44,20,549 /– रूपये जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई। उक्त चैक नम्बर 325057 अनादरित होकर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में प्राप्त हुआ।

5. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.10.2016 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 187वीं बैठक दिनांक 26.10.2016 में प्रस्तुत किया जाकर भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं विकासकर्ता को दिनांक 17.11.2016 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	11,19,419 /–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000 /–
3	जाँच शुल्क	रू0	6,847 /–
4.	वर्षा जल संग्रहण शुल्क	रू0	3,00,000 /–
5.	शेल्टर फण्ड	रू0	2,23,884 /–
6.	अमानता राशि	रू0	15,00,000 /–
7.	अग्निशमन की सुविधा / सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	13,17,640 /–
	कुल राशि	रू0	44,77,790 /–

6. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार उक्त राशि 44,77,790 /– रूपये जरिये चालान नम्बर 517657 दिनांक 28.11.2016 द्वारा जमा करवाते हुए चालान की प्रति प्रस्तुत की गई।
7. उक्त परियोजना सेक्टर 34–35 के अन्तर्गत आती है, जो कि जविप्रा के पूर्व मास्टर प्लान 2011 के अन्तर्गत ईकोलोजिकल जोन में दर्शित है, जिसका भू–उपयोग वर्ष 2006–2007 में आवासीय एवं मिश्रित किया जा चुका था। सेक्टर 34–35 का सम्पूर्ण क्षेत्र ईकोलोजिकल जोन होने से माननीय उच्चतम न्यायालय के वाद संख्या 1554 / 2004 दिनांक 12.01.2017, गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार प्रभावित हो रहा है। उक्त वाद के बिन्दु संख्या 205 के उपबिन्दु xxx में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्न निर्देश दिये गयेः–

The State Government is directed to produce the original record of the proceedings taken for permitting the change of the user of the land measuring 1222.93 hectares situated between KhoNagoria to Goner Road, covered by the Master Development Plan of Jaipur, 2011 from ecological zone to residential and mixed land use, by way of zonal layout plan of Sector 34 and Sector 35 for perusal of this court on the next date of hearing. No permission for raising construction on the aforesaid land shall be granted by the concerned local authority and the status quo as it exists today shall be maintained qua the open land in the aforesaid area till further orders.

गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार वर्तमान में माननीय उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन होने के कारण प्रकरण में आज दिनांक तक भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये है।

8. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 22.11.2022 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि *"उक्त ग्रुप हाउसिंग योजना सेक्टर 34–35 के अन्तर्गत आती है, जो कि जविप्रा के पूर्व मास्टर प्लान 2011 के अन्तर्गत ईकोलोजिकल जोन में दर्शित है। सेक्टर 34–35 का सम्पूर्ण क्षेत्र ईकोलोजिकल जोन होने से गुलाब कोठारी केस से प्रभावित हो रहा है। गुलाब कोठारी केस न्यायालय में विचाराधीन होने के कारण हमारे प्रकरण में किसी भी प्रकार की अनुमोदन एवं मानचित्र जारी होने की कार्यवाही नहीं की गई है। अतः उक्त योजना के भवन मानचित्र निरस्त करते हुए हमारे द्वारा जमा राशि पुनः हमारे खाते में लौटायें जाने का श्रम करावें।"*

9. **मौका रिपोर्ट दिनांक 21.12.2022 के अनुसार** मौके पर भूखण्ड रिक्त है।

प्रस्तावः– उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रस्ताव निम्नानुसार हैं:–

1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात यदि राशि बकाया निकलती है तो उसका समायोजन करते हुए शेष जमा राशि लौटाया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रश्नगत खसरा नम्बर 107, ग्राम उदयपुर गिलारिया, तहसील सांगानेर, जयपुर की भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ख के तहत आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 10.09.2013 को जारी की गई। मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त हैं। अतः लीजडीड दिनांक 10.09.2013 से (माननीय उच्चतम न्यायालय के वाद संख्या 1554/2004 दिनांक 12.01.2017, गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के आदेशानुसार तक) पुर्नग्रहण राशि लिये जाने संबंधी निर्णय अपेक्षित हैं।
3. उल्लेखनीय है कि इसी समान प्रकृति का अन्य प्रकरण खसरा नम्बर 7, 9 से 17, 19 से 22, 14/594, 19/595, 20/596, 35 से 43, 52/597, 56, होटल पर्यटन इकाई, ग्राम चिमनपुरा, तहसील आमेर, देहली रोड़, जयपुर, भवन मानचित्र समिति–बीपी की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें लिये गये निम्न निर्णयानुसार *"विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के पेटे जमा कराई गई राशि को लौटाने के संबंध में यह प्रस्ताव दिया गया कि ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें माननीय न्यायालय द्वारा किसी प्रकार के स्थगन एवं वाद के चलते अथवा किसी विभाग की अधिसूचना आदि से भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति दिया जाना संभव नहीं हैं, उन प्रकरणों में जमा कराई गई जाँच एवं अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय की कटौती करते हुए शेष राशि (बिना ब्याज के) विकासकर्ता को लौटाई जाकर पूर्व में स्वीकृत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जावें।"*

   अतः प्रकरण में जाँच एवं अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय की कटौती करते हुए शेष राशि (बिना ब्याज के) विकासकर्ता को लौटाया जाकर बीपीसी–बीपी द्वारा प्रकरण में अनुमोदित मानचित्र निरस्त किया जाना प्रस्तावित है।
4. अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि 13,17,640/– रूपये, जो कि संभवतया अग्निशमन विभाग को हस्तान्तरित कर दिये होगें। अतः उक्त राशि को लौटाया जाना हैं अथवा नहीं, के संबंध में भी निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *बिन्दु संख्या 1 के संबंध में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त की जावें।*
2. *बिन्दु संख्या 2 के संबंध में निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड सेक्टर 34–35 में स्थित है एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्देशों के क्रम में उक्त भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की जा सकती है। अतः प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है।*
3. *बिन्दु संख्या 3 के संबंध में प्रकरण में जाँच एवं अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय की कटौती करते हुए शेष राशि (बिना ब्याज के) विकासकर्ता को लौटाया जाकर बीपीसी–बीपी द्वारा प्रकरण में अनुमोदित मानचित्र निरस्त किये जावें।*
4. *अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि 13,17,640/– रूपये, जो कि अग्निशमन विभाग को हस्तान्तरित कर दिये गये है। अतः उक्त राशि को विकासकर्ता द्वारा स्वयं के स्तर पर अग्निशमन विभाग से प्राप्त किया जावें।*

05/01/2023

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

4. <u>एजेण्डा नम्बर 267.4 (23.12.2022)(जोन–08)</u>:–

विषयः– **खसरा संख्या 2188/2, 2184, 2191/1, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर निर्मित आवासीय परिसर की भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने के संबंध में।**

आवेदक का नामः– श्री विपुल गुप्ता, निदेशक, मैसर्स संरचना इन्फ्राविजन प्रा0लि0

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड की 90(ख) की कार्यवाही कर दिनांक 04.07.2013 (18/सी) को लीजडीड (आवासीय) प्रयोजनार्थ जारी की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 152वीं बैठक दिनांक 14.02.2014 में प्रस्तुत किया जाकर अनुमोदन किये जाने का निर्णय (23/एन) लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 04.06.2014 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह अप्रेल–2021 प्रभावी थी।
2. भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 23.04.2014 (73/सी) में उल्लेख अनुसार "This certificate is valid for a period of 5 years from the date of its issue. If the building/structure/Chimney is not constructed & completed within the period the applicant will be required to obtain a fresh NOC from the Designated Officer of Airports Authority of India. The date of Completion"। भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण के अनापत्ति प्रमाण पत्र की वैधता दिनांक 23.04.2019 तक वैद्य थी।
3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.06.2022 को नविवि, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के तहत भवन निर्माण अवधि में एक वर्ष 6 माह की छूट दिये जाने का निवेदन किया गया है एवं साथ ही दिनांक 28.06.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि माह अक्टूबर–2023 तक बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया।
4. **स्वामित्व/लेखा रिपोर्टः–** प्रकरण में उपायुक्त जोन–11 से दिनांक 21.07.2022 को प्राप्त रिपोर्ट अनुसार मूल पत्रावली में जमा दर्ज है। प्रशासन शहरों के संग अभियान अवधि में दिनांक 31.03.2023 तक छूट प्रदान की गई है। पुर्नग्रहण शुल्क लागू नहीं है। स्वामित्व श्री गुरूमुखदास पुत्र श्री भूरामल के नाम है।
5. **मौका रिपोर्टः–** पैरा 46/एन अनुसार मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तलों के भवन का स्ट्रक्चर निर्मित है। भूखण्ड के सामने 18 मीटर सडक उपलब्ध है।
6. नविवि के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021/दिनांक 01.10.2021 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि, अभियान दिनांक 31.03.2022 तक स्वतः ही बढी हुई मानी गई। तत्पश्चात नविवि आदेश क्रमांक प. 17(01)नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा. दिनांक 24.03.2022 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 तक बढायें जाने की स्वीकृति प्रदान की गई है। इस आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।

7. <u>**प्रस्तावः–**</u>

   1. प्रकरण में भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर, विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.06.2022 को किये गये निवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह अक्टूबर–2023 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।
   2. भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 23.04.2014 (73/सी) में उल्लेख अनुसार "This certificate is valid for a period of 5 years from the date of its issue. If the building/structure/Chimney is not constructed & completed within the period the applicant will be required to obtain a fresh NOC from the Designated Officer of Airports Authority of India. The date of Completion"। भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की वैधता दिनांक 31.10.2023 तक बढवायें जाने की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लेय होगा।

<u>**निर्णयः–**</u> *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि विकासकर्ता के आवेदन अनुसार माह अक्टूबर–2023 तक बढाई जावें।*
2. *भवन अनुज्ञा की बढाई गई अवधि भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से दिनांक 31.10.2023 तक का वैधता प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर ही मान्य होगी।*

05/01/2023

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

5. एजेण्डा नम्बर 267.5 (23.12.2022)(जोन–14):–

विषयः– खसरा नम्बर 107, 108 एवं 113, ग्राम बड़ी का बास, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत दिनांक 29.11.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने बाबत्।

विकासकर्ता का नामः– श्री राजकुमार माथुर, जरिये निदेशक, मैसर्स श्रीराम बालाजी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि.।

भूखण्ड का क्षेत्रफलः– 15,690 व.मी.

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीजडीड दिनांक 07.09.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत जारी की गई थी। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.10.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया।
2. प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 198वीं बैठक दिनांक 03.11.2017 में प्रस्तुत कर दिनांक 15.11.2017 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
2.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि	रू0	5,00,000/–
3.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	13,16,992/–
	कुल राशि	रू0	**18,26,992/–**

3. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार सम्पूर्ण मांग राशि जमा करायें जाने के पश्चात दिनांक 29.11.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत 15 मीटर ऊँचाई एवं 569 ईकाईयों के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार सम्पूर्ण परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि माह अक्टूबर–2021 तक प्रभावी थी।
4. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.11.2022 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि *"हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड पर किसी प्रकार के भवन का निर्माण अथवा जारी भवन मानचित्रानुसार फ्लैटों की बुकिंग अथवा विक्रय नहीं किया गया है। अतः दिनांक 29.11.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त करने का श्रम करावें।"*
5. **मौका रिपोर्ट दिनांक 20.12.2022 अनुसार** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं।
6. जोन से प्राप्त लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट दिनांक 30.11.2022 के अनुसार उक्त भूखण्ड़ के पेटे लेय समस्त राशि जमा दर्ज है। कोई राशि बकाया नहीं हैं। भवन निर्माण अनुज्ञा अक्टूबर 2021 तक है तथा प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021 के तहत पुर्नग्रहण राशि दिसम्बर 2019 तक ही लेय है। अतः पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। उक्त भूखण्ड पर कोई न्यायिक वाद नहीं है।
7. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार उक्त जमा राशि को जोन–14 में प्रक्रियाधीन सामान्य आवासीय योजना में समायोजित किये जाने का निवेदन किया गया हैं। व्यावसायिक उपयोग शुल्क को लौटायें जाने का कोई प्रावधान नहीं हैं।
8. नविवि के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021/दिनांक 01.10.2021 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि, अभियान दिनांक 31.03.2022 तक स्वतः ही बढी हुई मानी गई। तत्पश्चात नविवि आदेश क्रमांक प. 17(01)नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा. दिनांक 24.03.2022 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 तक बढायें जाने की स्वीकृति प्रदान की गई है। इस आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।

प्रस्तावः–

1. प्रकरण में उपरोक्त प्रस्ताव अनुसार व्यावसायिक उपयोग शुल्क की राशि 13,16,992/– रूपये को जप्त किया जाकर शेष लौटाने योग्य राशि 5,10,000/– रूपये को विकासकर्ता के निवेदन अनुसार जोन–14 में प्रक्रियाधीन सामान्य आवासीय योजना में समायोजित किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन मानचित्र समिति–बीपी की 197वीं बैठक दिनांक 27.10.2017 में अनुमोदित मुख्यमंत्री जन आवास योजना की उक्त परियोजना के पेटे विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार का बैंक से लोन आदि बकाया नहीं हो एवं अन्य किसी विभाग से मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान अनुसार कोई छूट आदि प्राप्त नहीं की गई हो, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
3. उक्त परियोजना में विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार की बुकिंग/बेचान नहीं किया गया हैं एवं भविष्य में कोई वाद–विवाद होता हैं तो सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करें।
4. मानचित्र निरस्त करने से पूर्व दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में 7 दिवस की विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जाना होगा, कि इस परियोजना के पेटे लेय राशि बकाया नहीं हैं एवं परियोजना में प्रस्तावित इकाईयों में से किसी का बेचान नहीं किया गया हैं। विज्ञप्ति पर होने वाले समस्त व्यय का वहन स्वयं विकासकर्ता का होगा।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत दिनांक 29.11.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।*

10

05/01/2023

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

6. <u>एजेण्डा नम्बर 267.6 (23.12.2022)(जोन–14):–</u>

विषयः– खसरा नम्बर 453, ग्राम मनोहरियावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– KRG Builders, **जरिये पार्टनर, श्री रामसिंह गुर्जर पुत्र श्री कानाराम गुर्जर।**

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत लीजडीड दिनांक 03.10.2017 को जारी की गई।
2. प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 200वीं बैठक दिनांक 03.01.2018 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 01.02.2018 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा माह जनवरी–2021 तक प्रभावी थी।
3. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.02.2018 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हें बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 23.04.2018 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा माह जनवरी–2021 तक प्रभावी थी।
4. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 हेतु नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के प्रावधान 4ए में निम्नानुसार प्रावधान हैं:–

   4A:- Timeline for completion of EWS/LIG component of the projects proposed under all provisions shall be as below:-

   I. Up to 200 EWS/LIG units- 24 Months
   II. Above 200 up to 400 EWS/LIG units- 30 Months
   III. Above 400 up to 600 EWS/LIG units- 36 Months
   IV. Above 600 EWS/LIG units- 42 Months

   Note: - In the project of category (ii) (iii) and (iv) a minimum of 200 units are to be completed in 24 months. Time taken by any Govt. agency in issuing required certificate/approval will be deducted from the total construction period.
5. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 हेतु नविवि के संशोधित आदेश दिनांक 20.01.2020 के प्रावधान 4ए में निर्माण अवधि निम्नानुसार है:–

   4A:- Timeline for completion of EWS/LIG component of the projects proposed under all provisions shall be as below:-

   (i) Up to 200 EWS/LIG units- 30 Months
   (ii) Above 200 up to 400 EWS/LIG units- 36 Months
   (iii) Above 400 up to 600 EWS/LIG units- 48 Months
   (iv) Above 600 EWS/LIG units- 60 Months
6. **मौका रिपोर्ट दिनांक 21.10.2022 अनुसार** मौके पर निर्माण कार्य प्रगतिरत है, जिसकी *निर्माण की स्थिति निम्नानुसार है:–*

ब्लॉक–ए (एल.आई.जी.–199 फ्लैट्स):– *भवन का निर्माण (भूतल + 4 तल) पूर्ण अवस्था में हैं जिसमें फिनिशिंग कार्य किया जा रहा है।*

ब्लॉक–जी (ई.डब्ल्यू.एस.–75 फ्लैट्स):– *भवन का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर (भूतल + 3 तल) तक निर्मित है एवं अंतिम छत का कार्य प्रगतिरत है।*

7. नविवि के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021/दिनांक 01.10.2021 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि, अभियान दिनांक 31.03.2022 तक स्वतः ही बढी हुई मानी गई। तत्पश्चात नविवि आदेश क्रमांक प. 17(01)नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा. दिनांक 24.03.2022 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 तक बढायें जाने की स्वीकृति प्रदान की गई है। इस आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।

अतः प्रकरण में नगरीय विकास विभाग के आदेशों के क्रम में दिनांक 31.03.2023 तक भवन अनुज्ञा अवधि में छूट दिये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।*

12

05/01/2023

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

7. एजेण्डा नम्बर 267.7 (23.12.2022)(जोन–09):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 116, 515/474 पार्ट ऑफ 474/115, ग्राम मुरलीपुरा, सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4084.76 व.मी. (146.24 व.मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 14.11.2022 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है एवं दिनांक 01.12.2022 का मैसर्स सोम्या बिल्डहोम एल.एल.पी. जरिये पार्टनर्स श्री पवन कुमार सिडाना एवं श्री तरूण कुमार सिडाना के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स सोम्या बिल्डहोम एल.एल.पी. जरिये पार्टनर्स श्री पवन कुमार सिडाना एवं श्री तरूण कुमार सिडाना
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 14.11.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 14.11.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 14.11.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./25451

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक			
	सामने–I (18 mtr.)	9.00 मी.	12.19 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	9.00 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.00 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.00 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1633.90 व.मी.)	35.34 प्रतिशत (1443.72 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	**39.00 मीटर** (भवन विनियमानुसार) NOCAS के अनुसार 114 **मी.**	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 3.82 मी. (स्टिल्ट) + 36.00 मी. (प्रथम से 12 तल) = 40.57 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 45.82 मी.	प्लिन्थ को छोडकर स्टिल्ट + 12 तल कुल ऊँचाई 39.86 मीटर है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेंट+स्टिल्ट +प्रथम से 12 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	24,678.12 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	2.00 (8,169.52 व.मी.) + 146.24 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 8,315.76 व.मी.	4.72 19,302.81 व.मी.	नियमानुसार 10,987.05 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	184.63 ईसीयू 139 कार + 137 स्कूटर	184.63 ईसीयू 139 कार + 137 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	आवासीय का 10% (408.47 व.मी.)	409.19 व.मी. (10.01%)	नियमानुसार हैं।

9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.एआर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	499.89 मी. (2.58%)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	—	168 आवास	—
12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
15.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	स्टिल्ट + 12 तल कुल ऊँचाई 39.86 मीटर है।
16.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस. / एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः—** मौके पर भूखण्ड की नापें पृष्ठ संख्या 65 / सी पर संलग्न सर्वे प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है। NOCAS के अनुसार 114 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				
14	**प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 07.12.2022 को आवेदन किया गया हैं।				

15. **प्रस्तावः—** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:—

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 14.11.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 14.11.2025 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र / अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार प्रत्येक आवासीय ईकाई में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी / एनआईटी / राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय / राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम—19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित

करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।

12. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4084.76 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (965.14 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (10,384.91 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।

13. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 19,302.81 व.मी. (4.72) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (8,169.52 व.मी.) + 146.24 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 8,315.76 व. मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 10,987.05 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।

14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट 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–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

05/01/2023

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

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी– दिनांक 05/01/2023

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः– 34

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त उपायुक्त जोन ....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. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 267वीं बैठक दिनांक 23.12.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्री रवि जैन, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्री उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री जुगलकिशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्री बी.एल. गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्रीमती रिंकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री बलवन्त सिंह लिगरी, उपायुक्त जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री जगतराजेश्वर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।

05/01/2023

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