जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी–253 दिनांकः– 19/2/2021

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 238वीं बैठक दिनांक 09.02.2021 को दोपहर 12.30 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 238.1 (09.02.2021):–**

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 237वीं बैठक दिनांक 01.02.2021को सम्पन्न हुई, 237वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः–*भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 01.02.2021को सम्पन्न हुई,237वीं 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 238.2 (09.02.2021)(जोन–07):–**

विषयः– खसरा नम्बर 212/315, ग्राम कनकपुरा, तहसील जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री मोहन लाल अग्रवाल, निदेशक, मॉ करणी कृपा हाउसिंग प्रोजेक्ट लि.।

विकासकर्ता द्वारा पूर्व में भवन विनियम 2010 संशोधित 2011 के अनुसार हरी पत्रावली दिनांक 23.12.2015 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 181वीं बैठक दिनांक 27.04.2016 में अनुमोदन किया जाकर 36.55 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल) तक के भवन मानचित्र ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 12.05.2017 को जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि दिनांक 26.11.2020 तक प्रभावी थी।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 04.07.2018 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार 48 मीटर ऊँचाई तक के संशोधित भवन मानचित्र बिना जाँच शुल्क के प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर 48 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु दिनांक 13.05.2019 को पत्र प्रेषित किया गया। प्रकरण राज्य सरकार के स्तर पर निर्णयार्थ था उसी दौरान विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.09.2019 को 39 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिस हेतु जाँच शुल्क रूपये 14,800/– चालान नम्बर 630945 दिनांक 06.09.2019 के द्वारा जमा कराये गये हैं जिन्हें बीपीसी–बीपी की 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं दिनांक 01.01.2020 को मांग पत्र जारी किया गया, किन्तु विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक मांग राशि जमा नहीं करवाई गई हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.10.2020 एवं 14.12.2020 के पत्रों द्वारा निवेदन किया गया कि कोविड–19 के कारण आई आर्थिक मंदी व बाजार में अस्थिरता के कारण उक्त कम्पनी अभी प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य शुरू करने की स्थिति में नहीं हैं। अतः उक्त प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य शुरू करने के लिए कम से कम 2 वर्ष का अतिरिक्त समय देने एवं पूर्व में दिनांक 12.05.2017 को जारी 36.55 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल) तक के भवन मानचित्रों को यथावत रखना चाहते हैं।

प्रश्नगत भूखण्ड़ की 90(क) की कार्यवाही कर दिनांक 27.11.2013 को लीजडीड (आवासीय) प्रयोजनार्थ जारी की गई। प्रकरण में जारी लीजडीड अनुसार भवन पर निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात् दिनांक 27.11.2013 से 26.11.2020 तक प्राप्त होती है, जो कि दिनांक 31.12.2019 के बाद समाप्त होती हैं। अतः जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें (कोविड–19) के मध्यनजर दिनांक 23.09.2020 को राज्य सरकार द्वारा निर्माण अवधि में 1 वर्ष की छूट दी गई हैं।

प्रस्तावः–

1. प्रकरण में दिनांक 12.05.2017 को जारी भवन मानचित्रों हेतु निर्माण अनुज्ञा अवधि में 1 वर्ष की छूट अर्थात दिनांक 25.11.2021 तक दिये जाने एवं दिनांक 09.09.2019 को संशोधित भवन मानचित्र के आवेदन हेतु जमा जाँच शुल्क को जब्त किये जाने तथा दिनांक 04.07.2018 का आवेदन, जो कि बिना जाँच शुल्क के किया गया था, के पेटे नियमानुसार जाँच शुल्क लिये जाने का प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि राज्य सरकार द्वारा कोरोना महामारी के चलते भवन निर्माण अवधि में निर्धारित छूट की दिनांक 31.03.2021 तक परियोजना को पूर्ण किया जाना संभव नहीं हैं। अतः भवन विनियम 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार राशि एवं वर्ष 2018 की बकाया जाँच शुल्क तथा जोन से पुर्नग्रहण राशि/लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट ली जाकर दिनांक 31.03.2021 से 2 वर्ष की निर्माण अवधि बढ़ायें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

3. एजेण्डा नम्बर 238.3 (09.02.2021)(जोन–11):–

विषयः– खसरा नम्बर 264/131, 265/132, ग्राम–रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र निरस्त किये जाने बाबत्।

संदर्भः– श्री आशुतोष बंसल एवं श्री अवनीश बंसल, निदेशक, फॉर जनक नन्दिनी रियलटर्स प्रा. लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण में दिनांक 17.11.2014 को (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल) कुल 26.10 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये जिसमें योजना में 383.09 व.मी. क्षेत्र तथा *Split location* भूखण्ड़ संख्या 551, रोहिणी नगर–प्रथम, जयपुरमें 252.84 व.मी. क्षेत्र का दुगुना अर्थात 505.68 व.मी. क्षेत्र ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्तुत किया गया था। संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा बिन्दु संख्या 5 व 6 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

5. *EWS/LIG हेतु प्रस्तावित एफ.ए.आर. के 5 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अर्थात 747.45 व.मी. निर्मित क्षेत्र अपेक्षित है। जिसके लिए आवेदक द्वारा भूखण्ड सं. एच. 138, गोवर्धन विहार योजना में 1496.16 व.मी. व भूखण्ड सं. 551, रोहिणी नगर में 505.68 व.मी. निर्मित क्षेत्र में EWS/LIG का प्रस्ताव दिया गया है। गोवर्धन विहार योजना में आवासीय आरक्षित दर के अनुपात में तिगुने व रोहिणी नगर योजना में आवासीय आरक्षित दर के अनुपात में दोगुना निर्मित क्षेत्र में EWS/LIG का प्रस्ताव करते हुए कुल (505.68/2+1496.16/3) 751.56 व.मी. (5.02 प्रतिशत) निर्मित क्षेत्र में EWS/LIG का प्रस्ताव दिया गया है। जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
6. *EWS/LIG फ्लैट्स का निर्माण कार्य 2 वर्ष में पूर्ण कर कब्जा जविप्रा को संभलवाना होगा। इस बाबत् प्रार्थी से शपथ पत्र भी लिया जावें।*

प्रस्तावित एफ.ए.आर. की एवज में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत 53 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण निम्न Split locationपर दिनांक 17.11.2014 से 2 वर्ष की अवधि में विकासकर्ता द्वारा ही किया जाना थाः–

1. **भूखण्ड़ संख्या 551, रोहिणी नगर–प्रथम, जयपुर–12 फ्लैट्स** (8 EWS + 4 LIG)(श्री किशोर कुमार शर्मा, निदेशक, फॉर जनक नन्दिनी रियलटर्स प्रा. लि.)
2. **भूखण्ड़ संख्या 138, गोर्वधन विहार–एच ब्लॉक, चाकसू, जयपुर–41 फ्लैट्स** (21 EWS + 20 LIG) (श्री अवनीश बंसल एवं श्री किशोर कुमार शर्मा, निदेशकगण, फॉर जनक नन्दिनी रियलटर्स प्रा. लि.)

जोन द्वारा भूखण्ड़ संख्या 138, गोर्वधन विहार–एच ब्लॉक, चाकसू, जयपुर पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. आवासों के क्रम में विकासकर्ता को प्रेषित पत्र दिनांक 13.02.2020 (पत्रावली क्रमांक एफ–64/जेडीए/उपा. –14/एकल पट्टा/2009) तथा भूखण्ड़ संख्या 551, रोहिणी नगर–प्रथम, जयपुर पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. आवासों के क्रम में दिनांक 29.07.2020 (पत्रावली क्रमांक एफ–38( )रोहिणी/उपा–द्वितीय/जेडीए/06) एवं अधिशाषी अभियन्ता जोन–14 से संबंधित सिविल कार्यो की रिपोर्ट दिनांक 13.08.2020) अनुसार से स्पष्ट होता हैं कि विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक 12 आवासों (लोकेशन–भूखण्ड़ संख्या 551, रोहिणी नगर–प्रथम) तथा 41 आवासों (लोकेशन– भूखण्ड़ संख्या 138, गोर्वधन विहार–एच ब्लॉक, चाकसू) का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा निर्धारित समय में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का कार्य प्रारम्भ नहीं करने पर कार्यालय द्वारा दिनांक 28.07.2015 को विकासकर्ता को पत्र जारी कर नियत तिथि से 6 माह में भी ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. फ्लैट्स का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं होने के कारण शास्ति रूपये 7,21,620/– तथा आदेश दिनांक 06.06.2015 की अनुपालना में अधिकतम एक वर्ष की अवधि विस्तार हेतु शास्ति रूपये 8,24,708/– जमा करवाने तथा

मूल परियोजना में फ्लैट्स रहन रखने हेतु पत्र प्रेषित किया गया जिसके क्रम में प्रार्थी द्वारा उक्त शास्ति जमा करवाते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हें बीपीसी–बीपी की 177वीं बैठक दिनांक 19.10.2015 में लिये गये निर्णय के अनुसार दिनांक 09.08.2017 को मूल परियोजना में फ्लैट्स (चतुर्थ एवं नवें तल पर कुल 759.49 व.मी. क्षेत्रफल) रहन रखते हुए संशोधित भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की गई।

उक्त के संबंध में अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 हेतु राज्य सरकार द्वारा आदेश दिनांक 06.06.2015 जारी किया गया हैं जिसमें स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि 2 वर्ष की अवधि में निर्माण नहीं होने पर 200/– प्रति वर्गफीट की दर से शास्ति ली जाकर 1 वर्ष की निर्माण अवधि बढ़ाई जा सकती हैं, इसके पश्चात ही विकासकर्ता द्वारा निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता हैं तो मूल परियोजना के अनुमोदित भवन मानचित्र निरस्त कर दिये जावेगें।

प्रस्तावः–

1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा लगभग 6 वर्ष पूर्ण होने पर भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण कर जोन को कब्जा नहीं संभलवाया गया हैं। अतः प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश अनुसार मूल परियोजना के अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने की कार्यवाही हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि मूल परियोजना की मौका रिपोर्ट व रहन रखें गये फ्लैट्स की वस्तुस्थिति की रिपोर्ट हेतु जोन के कनिष्ठ अभियन्ता व सहायक नगर नियोजक/अरबन प्लानर तथा बीपीसी–बीपी के नगर नियोजन सहायक की कमेटी का गठन करते हुए निर्णय लिया गया कि रहन रखें गये फ्लैट्स का विकासकर्ता द्वारा यदि बेचान नहीं किया गया हैं तो रहन रखें गये फ्लैट्स को जोन द्वारा कब्जे में लेकर नीलामी की प्रक्रिया प्रारम्भ की जावें एवं यदि फ्लैट्स का बेचान कर दिया गया हैं तो विकासकर्ता के विरूद्ध जोन द्वारा संबंधित थाने में एफ.आई.आर. दर्ज कराई जावें।*

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

4.एजेण्डा संख्या 238.4 (09.02.2021)(जोन–02):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या 5/H/II/R, सेक्टर–5, विद्याधर नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय भवन के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री रणवीर सिंह चौधरी
3.	वास्तुविद का नाम	श्री हरीश कुमार कुमावत
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2016/77777
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6339.98 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	45 मीटर, 18 मीटर, 12 मीटर एवं 12 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 20,000/– प्रति व.मी. हैं। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।

10. **मौका रिपोर्टः**–मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं एवं चारदीवारी निर्मित हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर 79 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

11. **प्रकरण के तथ्यः**– भूखण्ड रियायती दर पर आवंटित भूखण्ड हैं जिसकी लीजडीड दिनांक 24.06.2016 को जारी की गई। लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार निर्माण 5 वर्ष के भीतर करना आवश्यक होगा, किन्तु राज्य सरकार के आदेश दिनांक 23.09.2020 के अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के बाद समाप्त हो रही हैं उन प्रकरणों में बिन्दु संख्या 4 के अनुसार एक वर्ष की छूट दी जावेगी। अतः भवन की निर्माण अवधि दिनांक 23.06.2022 तक प्रभावी हैं।

विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 31.10.2019 को किया गया एवं प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.2020 में प्रस्तुत किया गया एवं लिये गये निर्णय अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु दिनांक 11.03.2020 को सूचित किया गया जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.12.2020 को पत्र प्रस्तुत कर भवन विनियम 2020 के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निवेदन किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्री कृष्णावन विस्तार, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर के भूखण्ड संख्या ए–134 Split location पर प्रस्तावित किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त भूखण्ड की लीजडीड/साईट प्लान जविप्रा द्वारा जारी नहीं किया हुआ हैं। विकासकर्ता द्वारा केवल विक्रय अनुबन्ध पत्र प्रस्तुत किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा परियोजना में सामुदायिक सुविधाओं का क्षेत्रफल 6.37 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया हैं, जो केवल प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग की परियोजना के उपयोग हेतु हैं, जो कि विक्रय योग्य नहीं हैं। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/विद्याधर नगर भवन विनियम अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I (12 M. Road)	15.0 मीटर	15.24 मीटर
		पार्श्व–I (45 M. Road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर
		पार्श्व–II (12 M. Road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर
		पीछे (18 M. Road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	32.49 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	प्लिन्थ + स्टिल्ट + 24 मीटर	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 4.27 मी. (स्टिल्ट) + 24 मी. (7 तल) = 28.87 मी.
	4.	बी. ए. आर.	2 +0.75(EWS/LIG)=2.75 (17,434.94 व.मी.)	2.876 (18237.00 व.मी.)
	5.	पार्किंग आवासीय 1 ईसीयू/115/sq.mtr. व्यावसायिक 1 ईसीयू/75/sq.mtr.	160 ईसीयू 120 कार + 120 स्कूटर (40 ईसीयू)	161 ईसीयू 145 कार + 48 स्कूटर (16 ईसीयू)
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	24,250.99 व.मी.

	7.	ग्रीन एरिया	Unbuilt area2894.54 व.मी. का 50 प्रतिशत (1447.27 व.मी.)	50.09 प्रतिशत (1450 व.मी.)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत (182.37 व.मी.) खुदरा व्यावसायिक तथा बी.ए.आर. का अधिकतम 5 प्रतिशत (911.85 व.मी.)	188.11 व.मी. (1.03 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (911.85 व.मी.)	1160.52 व.मी. (6.37 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. **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. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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।
3. 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 operateपर्यावरण 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।
4. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त किया जाना होगा।
5. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
7. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतुभवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
8. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. विकासकर्ता द्वारा मानक 2 + 0.75 (EWS/LIG)= 2.75 बी.ए.आर. से अधिक 18,237 व.मी.—17,434.94 व.मी. =802.06 व.मी. प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. पर भवन विनियम 2020 अनुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं।
10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

14. **विचारणीय बिन्दुः**—

1. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ पर कुल बी.ए.आर. 18237.00वर्गमीटर प्रस्तावित किया हैं। भवन विनियम 2020 अनुसार ग्रुप हाउसिग भूखण्ड़ों पर प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (911.85 वर्ग मीटर) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक हैं। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्री कृष्णावन विस्तार, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर के भूखण्ड़ संख्या ए—134 Split location पर प्रस्तावित किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त भूखण्ड़ की लीजडीड/साईट प्लान जारी नहीं किया हुआ हैं। विकासकर्ता द्वारा केवल विक्रय अनुबन्ध पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।
2. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में सामुदायिक सुविधाओं का क्षेत्रफल 6.37 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया हैं, जो केवल प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग की परियोजना के उपयोग हेतु हैं, जो कि विक्रय योग्य नहीं हैं। भवन विनियम 2020 अनुसार सामुदायिक सुविधाओं का अधिकतम क्षेत्रफल बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत हैं। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल स्वीकार्थ प्रस्तुत हैं।
3. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार 12 मीटर सड़क की ओर से प्रवेश व निकास अनुज्ञेय किया गया

हैं। जबकि विकासकर्ता द्वारा परियोजना में 18 मीटर एवं 12 मीटर दोनों ओर की सड़क से प्रवेश व निकास प्रस्तावित किया गया हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

4. विद्याधर नगर भवन विनियमों में बालकॉनी के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान किया गया हैं:–The minimum and maximum permissible projections are as follows: -

Front set back(In mtr.)		**Rear set back(In mtr.)**		**Side set back(In mtr.)**	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
0.75	1.25	0.75	1.00	0.75	1.00

विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के अनुसार अग्र, साईड व पीछे की बालकनी की चौड़ाई 1.5 मीटर तक की प्रस्तावित की गई हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

5. विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार आगन्तुक पार्किंग नहीं दर्शाई गई हैं। विद्याधर नगर भवन विनियम के PART– II GROUP HOUSING DEVELOPMENTके बिन्दु संख्या 8 में निम्नानुसार प्रावधान किया गया हैं:–Minimum space for parking shall be provided at the rate of of 1 car unit for every 115 sqmt. of built up area. किन्तु आगन्तुक पार्किंग का उल्लेख नहीं किया गया हैं जबकि भवन विनियम 2020 में 10 प्रतिशत अतिरिक्त आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः–*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 1 के संबंध में निर्णय लिया गया कि बीपीसी–बीपी की 237वीं बैठक दिनांक 01.02.2021 में Split location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास उपलब्ध करायें जाने के संबंध में लिये गये निर्णय अनुसार शपथ पत्र लिया जावें कि भवन मानचित्र अनुमोदन की दिनांक से दो वर्ष में राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त मार्गदर्शन अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास उपलब्ध करवा दिये जावेंगे एवं वर्तमान में परियोजना में प्रोत्साहन बी.ए.आर. 0.75 नहीं दिया जावें।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 2 को स्वीकार किया गया तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को 10 प्रतिशत तक अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में भवन विनियम 2020 में संशोधन हेतु पृथक से प्रस्ताव राज्य सरकार को प्रेषित किया जावें।*
3. *विचारणीय बिन्दु संख्या 3 के संबंध में निर्णय लिया गया कि जारी साईट प्लान अनुसार ही 12 मीटर सड़क पर प्रवेश व निकास रखा जावें।*
4. *विचारणीय बिन्दु संख्या 4 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि विद्याधर नगर के पूर्व के भवन विनियम में ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड़ों के सैटबैक के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान रखा गया था:– A set back of 3m shall be left along the sector road or landscape corridor, 6m set back along the residential road from which entry shall be sought. The side set back shall be 3m or as per site plan एवं ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय थी तथा बालकॉनी की चौड़ाई विचारणीय बिन्दु संख्या 4 में उल्लेखित तालिका अनुसार थी।*

   वर्तमान में विद्याधर नगर के भवन विनियम 2020 में ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड़ों हेतु अनुज्ञेय ऊँचाई 24 मीटर हैं। अतः सैटबैक 6 मीटर व शेष 3–3 मीटर रखा जाना तकनीकी रूप से उचित नहीं हैं। इसी प्रकार से बालकॉनी की चौड़ाई उपरोक्त अनुसार रखें जाने का भी औचित्य नहीं हैं। अतः प्रकरण में नीतिगत निर्णय लिया गया कि विद्याधर नगर के ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड़ों पर सैटबैक एवं बालकॉनी प्रचलित सामान्य भवन विनियमों के अनुसार रखें जावें एवं अन्य प्रकरणों में भी तद्अनुरूप प्रावधान रखें जावें। उपरोक्त नीतिगत निर्णय पर राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
5. *विचारणीय बिन्दु संख्या 5 के संबंध में निर्णय लिया गया कि भवन विनियम 2020 के अनुसार 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान रखा जावें तथा विद्याधर नगर योजना के अन्य प्रकरणों में भी यही प्रक्रिया अपनाई जावें।*

समिति द्वारा विद्याधर नगर के पूर्व भवन विनियमों अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.4 हैं। अतः तदनुसार उक्त परियोजना का मानक बी.ए.आर. विनियम संख्या Part-II Group Housing Development के General Perameters के बिन्दु संख्या–2 के अनुसार 2.1 (एफ.ए.आर. 1.4 x 1.5 = 2.1) निर्धारित किया जाकर अतिरिक्त बी.ए.आर हेतु देय बेटरमेंट लेवी जमा कराये जाने का निर्णय लिया गया एवं तत्पश्चात समस्त देय राशि जमा होने के पश्चात संशोधित भवन मानचित्रों का समिति के सदस्य सचिव (अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक) के स्तर से परीक्षण कर एजेण्डा के प्रस्ताव संख्या 13 में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया। किन्तु विकासकर्ता द्वारा बालकॉनी का निर्माण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात किया जावें।

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

5. एजेण्डा संख्या 238.5 (09.02.2021)(जोन–04):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या 2, आश्रम मार्ग, टौंक रोड़, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के संशोधित मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री अनुराग जैन, निदेशक, कल्पसागर प्रा.लि.
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अक्षय सिंघवी, Team architects
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2013 / 58568
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4909.50 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	व्यावसायिक
8.	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.05.2019 (पृष्ठ संख्या 66 / सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.05.2019 (पृष्ठ संख्या 66 / सी) के अनुसार समस्त देय राशि जमा है। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11.	**मौका रिपोर्ट:**–मौके पर मिट्टी खुदाई का कार्य किया हुआ हैं। निर्माण कार्य नहीं चल रहा हैं। भूखण्ड़ के सामने सड़क की चौड़ाई 30 मीटर उपलब्ध हैं।	
12.	**प्रकरण के तथ्य:**–उक्त भूखण्ड़ रियायती दर पर आवंटित भूखण्ड़ हैं, जो कि आश्रम मार्ग की व्यावसायिक योजना का भाग हैं। पूर्व में बीपीसी–बीपी की 172वीं बैठक दिनांक 30.03.2015 में व्यावसायिक (भूतल का एक हॉल) भवन के मानचित्र अनुमोदन किये गये थे। दिनांक 02.11.2015 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। परियोजना के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों का अनुमोदन एकीकृत भवन विनियम 2017 हेतु संशोधित अधिसूचना दिनांक 31.07.2019 के प्रावधान संख्या 5.4(4)(ii) के तहत् ऊँचाई एवं अन्य मानदण्ड नये प्रावधानों के अनुरूप रखें जाकर बीपीसी–बीपी की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 में अनुमोदन किया गया एवं दिनांक 25.07.2019 को बेटरमेन्ट लेवी सहित 5,77,79,986 / – रूपये का मांग पत्र जारी किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त सहित राशि रूपये 1,84,27,956 / – चालान नम्बर 629093 दिनांक 17.08.2019 द्वारा जमा करवाते शेष बेटरमेन्ट लेवी की राशि हेतु 3 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। साथ ही 153 मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु बैंक गारन्टी प्रस्तुत की गई, जो कि विकासकर्ता द्वारा जमा करवाई जा चुकी हैं। इसके अतिरिक्त मांग पत्र अनुसार विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन हेतु सुविधा एवं सुदृढ़ीकरण की लेय राशि 12,36,202 / – रूपये जयपुर नगर निगम में जमा की रसीद प्रस्तुत कर दी गई हैं एवं प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैकों के संधारण हेतु मूल पोस्ट डेटेड चैक निदेशक (वित्त) को यूओ. नोट दिनांक 24.01.2020 द्वारा भिजवाये गये। तत्पश्चात् दिनांक 07.02.2020 को 36 मीटर (3 बेसमेन्ट + भूतल + सर्विस तल + प्रथम से 9 तल) ऊँचाई (मशीन व प्लिन्थ सहित 40 मीटर) के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय किश्त की राशि जमा हो चुकी थी, किन्तु तृतीय किश्त हेतु प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक क्रमांक 189577 अनादरित होकर दिनांक 30.07.2020 को प्राप्त हुआ, जिसके संबंध में विकासकर्ता को दिनांक 06.08.2020 को Negotiable Instruments Act, 1881की नोटिस जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 24.11.2020 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली प्रस्तुत	

की गई। पूर्व में परियोजना के वास्तुविद्श्री अंकित शर्मा, सी.ए./07/40652 द्वारा भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्र श्री अक्षय सिंघवी, Team architects, सी.ए./2013/58568 द्वारा समस्त आवश्यक दस्तावेज सहित प्रस्तुत किये गये हैं।

संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	दिनांक 07.02.2020 को जारी भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	18.0 मीटर	19.35 मीटर	19.35 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.64 मीटर	9.64 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.56 मीटर	9.56 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.31 मीटर	9.31 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35% (स्थल मानचित्र अनुसार) भवन विनियम 2017 अनुसार 40%	39.91%	39.41%
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 मीटर (जारी स्थल मानचित्र अनुसार) 63 मीटर (भवन विनियम के अनुसार) 35.79 मीटर Airport Noc के अनुसार दिनांक 30.05.2019	40 मीटर (प्लिन्थ लेवल 1.0 + टैरेस 36 मी. + मशीन रूम 3 मी.) (B-1+B-2+B-3+G+SF +9 F)	35.79 मीटर (प्लिन्थ लेवल 0.7 + टैरेस 32.69 मी. + मशीन रूम 2.4 मी.)(B-1+B-2+B-3+G+SF +8 F)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 X 1.5 = 3 (14728.5 व.मी)	5.035 (24,724.03 व.मी)	4.548 (22,382.00 वर्गमीटर)
	5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	33,533.26 व.मी.	31,413.91 व.मी.
	6.	पार्किंग	378.66 ईसीयू 284 कार + 284 स्कूटर	416 ईसीयू 310 कार (153 मैकेनिकल कार) + 318 स्कूटर	388.33 ईसीयू 285 कार (153 मैकेनिकल कार) + 310 स्कूटर
	7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

14. **प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता 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।
3. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक हैं। अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में राज्यादेश दिनांक 22.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित विस्तार हेतु लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
5. उपायुक्त जोन से नवीनतम स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2 X 1.5=3.0(14728.5 व.मी) अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा 4.55 (22,382 व.मी) प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी 3,93,94,025/– रूपये बनती हैं। पूर्व में मांग पत्र दिनांक 25.07.2019 के पेटे विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की राशि 2,62,34,688/–रूपये जमा करवायें जा चुके हैं। अतः शेष बेटरमेन्ट लेवी की राशि

1,31,59,337/— विकासकर्ता द्वारा जमा कराई जानी होगी।

7. 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।
8. पूर्व में 153 मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु बैंक गारन्टी प्रस्तुत की गई, जो कि विकासकर्ता द्वारा जमा करवाई जा चुकी हैं। इसके अतिरिक्त मांग पत्र अनुसार विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन हेतु सुविधा एवं सुदृढ़ीकरण की लेय राशि 12,36,202/— रूपये जयपुर नगर निगम में जमा कर दी गई हैं। चूंकि मैकेनिकल कार पार्किंग पूर्व अनुसार ही हैं एवं सकल निर्मित क्षेत्रफल पूर्व से कम प्रस्तावित हैं। अतः अग्निशमन हेतु राशि लेय नहीं हैं।
9. प्रस्तावित मानचित्रों में प्रस्तावित सीढ़ियों में तकनीकी त्रुटियां हैं, जिन्हें सही करने पर ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगें।
10. नियमानुसार 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–13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं बेटरमेन्ट लेवी की राशि लिये जाने के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि पूर्व में परियोजना के 5.035 (24,724.03 व.मी) बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदित हैं जिसके पेटे अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी की राशि 5,24,69,376/— रूपये को चार किश्तों में जमा कराने का मांग पत्र दिनांक 25.07.2019 को अन्य राशियों के साथ जारी किया गया जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त की राशि 1,31,17,344/— व द्वितीय किश्त की राशि 1,31,17,344/— कुल 2,62,34,688/— रूपये नियत तिथि पर जमा करा दिये गये हैं किन्तु मौके पर केवल बेसमेन्ट ही खुदा हुआ हैं अर्थात विकासकर्ता द्वारा मानक बी.ए.आर. तक का भी निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया हैं।। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्रों में एक तल कम करते हुए 4.548 (22,382.00 वर्गमीटर) बी.ए.आर. के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिनकी बेटरमेन्ट लेवी की राशि 3,93,94,025/— बनती हैं।*

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत वर्तमान में लेय बेटरमेन्ट लेवी की राशि 3,93,94,025/— पूर्व में जमा बेटरमेन्ट लेवी की राशि 2,62,34,688/— को वर्तमान में लेय राशि में समायोजन करते हुए शेष राशि 1,31,59,337/— रूपये को 5 किश्तों में भवन विनियम 2020 के अनुसार ली जावें।

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

6. **एजेण्डा संख्या 238.6 (09.02.2021)(जोन–11):**–JDA/2020-21/BPAS-298

1.	विषय	खसरा नम्बर 124/258, 125/242, 125/1, 281/124, 282/124, 138, 139/1, 124/264, 138/259, 279/139, 280/138, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री छोटूराम चौधरी, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, यूनिमिक्स बिल्ड एस्टेट प्रा.लि.
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अंकित शर्मा
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2007/40652
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	18,449.61 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर एवं 9 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट के अनुसार स्वामित्व आवेदकके नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 8000/– प्रति व.मी. हैं।

10. **मौका रिपोर्टः**–मौके पर भूखण्ड की सीमाओं पर आंशिक भाग पर चारदीवारी एवं आंशिक भाग पर डिर्माकेशन किया हुआ हैं। सैम्पल फ्लैट पूर्वी सीमा पर साईट ऑफिस बना हुआ हैं। मौके पर 11 के.वी. एच.टी. लाईन एवं ट्रान्सफार्मर लगा हुआ हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर भवन की ऊँचाई 141 मीटर अनुज्ञेय हैं।

11. **प्रकरण के तथ्यः**–प्रश्नगत खसरा नम्बर 124/258, 125/242, 125/1, 281/124, 282/124, 138, 139/1, 124/264, 138/259, 279/139, 280/138, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 22.06.20217 को मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए के प्रयोजनार्थ जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 15.01.2021 को किया गया, किन्तु ऑनलाईन भवन मानचित्र के समस्त प्लान की पी.डी.एफ. जनरेट नहीं होने के कारण ऑफलाईन भवन मानचित्रों का परीक्षण किया गया।

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 18449.61 व.मी. का 79.68 प्रतिशत भाग (14699.71 व.मी) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु तथा 20.32 प्रतिशत भाग (3749.90 व.मी.) एम.आई.जी. हेतु आरक्षित किया गया हैं जिसमे ब्लॉक ए (जी + 11 तल) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु, कुल ऊँचाई 34.80 मीटर, ब्लॉक बी (जी + 01) एम.आई.जी. हेतु तथा ब्लॉक सी (जी + 01 तल) एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित हैं। मानचित्रों में ई.डब्ल्यू.एस. के 82 तथा एल.आई.जी. के 324 कुल 406 आवास प्रस्तावित है।

प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियमानुसार 2020	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	15.0 मीटर	21.0 मी. (24 मी. सड़क की तरफ) व 12.87 मी. (9 मी. सड़क की तरफ)
		पार्श्व–I	6.0 मीटर	8.75 मीटर व 9.75 मीटर
		पार्श्व–II	6.0 मीटर	6.05 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	6.02 मी. से 8.75 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	32.17 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	45 मीटर एवं 141 मीटर(C.C.Z.M.अनुसार)	1.2 मी. (प्लिन्थ) + 34.80 मी.
	4.	बी. ए. आर.	2.25 +2 (एफ.ए.आर.)= 4.5 X1.5 = 6.375 (बिना बेटरमेन्ट लेवी)	1.87 (34,611.21 व.मी.)
	5.	पार्किंग	287 ई.सी.यू. 32 कार + 763 स्कूटर (255 ईसीयू)	287.33 ई.सी.यू. 32 कार + 763 स्कूटर (255.33 ईसीयू)
	6.	ग्रीन एरिया	15% (2767.44 व.मी.)	2798.82 व.मी.(15.17%)
	7.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (346.11 व.मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	386.64 व.मी. (01.11 प्रतिशत)
	8.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत(न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (346.11 व.मी.) या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	685.74 व.मी. (1.98 प्रतिशत)
	9.	EWS/LIGका प्रावधान	EWS हेतु न्यूनतम 20 प्रतिशत आवश्यक हैं। (111 यूनिट प्रति एकड)	EWS =82 (20.19%) LIG = 324 (79.80%) MIG = 29, Total =435
	10.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	34,611.21 व.मी.

	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।

13. **प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः—

1. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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 होगा।
3. 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 operateपर्यावरण 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।
4. मौके पर सैम्पल फ्लैट एवं पूर्वी सीमा पर साईट ऑफिस बना हुआ हैं जिसे हटाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग ली जानी होगी।
5. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
6. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. मौके पर 11.के.वी. एच.टी. लाईन एवं ट्रान्सफार्मर लगा हुआ हैं जिसे हटाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग ली जानी होगी।
8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

14. **विचारणीय बिन्दुः**—

1- प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीजडीड मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत जारी की गई हैं। प्रावधान 3ए में निम्नानुसार प्रावधान किया गया हैः—Development of EWS/LIG flats by private Developer on private land (flatted development in G + 3 and above format) जबकि विकासकर्ता द्वारा ब्लॉक—सी, जी + 1 में प्रस्तावित हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

2. योजना में 111 आवास (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी) प्रति एकड़ प्रस्तावित किये गये हैं, जो कि नियमानुसार 120 आवास प्रति एकड होना आवश्यक हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>—*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु के परिपेक्ष्य में एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भवन मानचित्र मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान संख्या 3ए के अनुसार नहीं हैं। अतः प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के प्रावधान संख्या 3ए के अनुसार संशोधित भवन मानचित्रों को विकासकर्त्ता से प्राप्त कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी—253 दिनांकः—19/2/2021

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

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. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन—02, 04, 07व 11, 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।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 238वीं बैठक दिनांक 09.02.2021 को दोपहर 12.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1.श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2.श्री हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक, (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्रीमती श्रुति भारद्वाज, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.डॉ. गिरीश पाराशर, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6.श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
2. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
3. श्री इन्द्र गोठवाल, नगर नियोजन सहायक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

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