जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2019 / डी– 931 दिनांकः– 14/6/2019

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 को प्रातः 11.00 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 214.1 (14.06.2019):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 213वीं बैठक दिनांक 17.05.2019 को सम्पन्न हुई, 213वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई एवं कार्यवाही अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 17.05.2019 को सम्पन्न हुई, 213वीं 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 214.2 (14.06.2019) (जोन–07):–**

1.	विषय	खसरा नम्बर 30 व 36, ग्राम गिरधारीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री रविन्द्र प्रतापसिंह, जरिये पार्टनर, मैसर्स रवि सूर्या अर्फोडेबल होम्स
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अक्षित टोलिया
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2012 / 57066
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	14516.17 वर्गमीटर (प्रस्तावित 30 मीटर सेक्टर सड़क में समर्पित निःशुल्क भूमि = 643.26 वर्गमीटर)
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	30 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत)
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.05.2019 (पृष्ठ संख्या 116 / सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.05.2019 (पृष्ठ संख्या 116 / सी) के अनुसार देय समस्त राशि जमा है।
10.	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड के उत्तर व पश्चिम दिशा में सीमा की आंशिक भाग पर चारदीवारी निर्मित नहीं हैं। शेष भूखण्ड पर चारदीवारी निर्मित हैं जिसके अनुसार सेटबैक अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार हैं। भूखण्ड के निर्माण की स्थिति निम्नानुसार हैं:– ए ब्लॉकः– निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया हैं। बी ब्लॉकः– बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल + 4 (शटरिंग) सी ब्लॉकः– बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल + 3 (शटरिंग) डी ब्लॉकः– मिट्टी खुदाई का कार्य किया गया हैं। ई ब्लॉकः– मिट्टी खुदाई का कार्य किया गया हैं। एफ ब्लॉकः– स्टिल्ट + 2 + 3 (शटरिंग) जी ब्लॉकः– स्टिल्ट + 2 + 3 (शटरिंग) भूखण्ड तक पहुंचने हेतु पहुंच मार्ग गांधी पथ से 60 फीट व 40 फीट उपलब्ध हैं। भूखण्ड के सामने लीजडीड अनुसार 30 मीटर सड़क प्रस्तावित हैं। मौके पर भूखण्डधारी द्वारा निर्मित सड़क के मध्य से 15 मीटर छोड़कर चारदीवारी का निर्माण कार्य किया हुआ हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 18.01.2018 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में प्रस्तुत किया गया जिसमें बिन्दु संख्या 3 व 4 में निम्न निर्णय लिये गयेः– 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 जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें।	

3. प्रकरण में मानक 3.375 + 643.26 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 49635.33 व.मी., अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 6.75 अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा 5.67 (82413.35 वर्गमीटर) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी ली जावें।
4. आवेदक द्वारा भवन की ऊँचाई 45 मीटर प्रस्तावित की गई है। जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार भूखण्ड के दक्षिण दिशा में दर्शित प्रस्तावित 30 मीटर सेक्टर सड़क के स्थान पर आवेदक द्वारा सड़क क्षेत्र में आ रही भूमि को छोड़ते हुए भूखण्ड का डिर्माकेशन किया गया हैं किन्तु वर्तमान में मौके पर भूखण्ड के पूर्व दिशा में 12 मीटर एवं भूखण्ड के पश्चिम दिशा में 10 मीटर चौड़ाई में सड़क उपलब्ध हैं। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन 3ए के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार 9 मीटर से 12 मीटर चौड़ी सड़क पर 15 मीटर ऊँचाई देय है। अतः वर्तमान में आवेदक से 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र लिये जाकर मांग पत्र जारी किया जावें तथा मांग राशि जमा होने के उपरान्त वर्तमान में 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें।

बीपीसी–बीपी के निर्णय के बिन्दु संख्या 2 की पालना में दिनांक 13.04.2018 को सकल निर्मित क्षेत्रफल 19096.93 व.मी. (9.20 मीटर ऊँचाई) के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.10.2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि राज्यादेश दिनांक 22.06.2017 एवं 16.07.2018 के अनुसार पर्यावरण अधिनियम की अनुपालना के लिए अधिवास प्रमाण पत्र करने से पूर्व पर्यावरण विभाग से आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जायेगें। कृपया 15 मीटर ऊँचाई के अनुमोदित मानचित्र जारी करने की कृपा करें। प्रार्थी द्वारा इस संबंध में शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया हैं।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 18.02.2019 को 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। प्रार्थी द्वारा दिनांक 04.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट–IV दिनांक 13.03.2019, जो कि विद्यमान पहुंच सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर सुनिश्चित होने की स्थिति में अनुमोदित साईट प्लान/ले–आउट प्लान/सेक्टर प्लान/ जोनल डवलपमेन्ट प्लान/मास्टर प्लान में अंकित सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई के आधार पर भवन विनियमो के प्रावधानों अनुसार भवन की ऊँचाई एवं अन्य मानदण्ड के संबंध में जारी किया गया हैं, के परिपेक्ष्य में तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 एवं भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत तकनीकी परीक्षण किया गया, तकनीकी परीक्षण निम्नानुसार हैं:–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 18.02.2019 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–I	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
		पार्श्व–II	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
		पीछे	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	40.71 प्रतिशत	40.71 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) एवं 117 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	15 मीटर	27.28 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 + 643.26 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 49635.33 व.मी. (3.419), अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 6.75	1.62 (23607.20 व.मी)	3.32 (48,195.60 वर्गमीटर)

	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	59,848.47 वर्गमीटर	
	6.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत– EWS हेतु	ई.डब्ल्यू.एस.=176 फ्लैट्स (21.78%) एल.आई.जी.=632 फ्लैट्स (78.22%) कुल = 808 फ्लैट्स
	7.	पार्किंग	11 कार + 1452 स्कूटर	11 कार + 1452 स्कूटर
	8	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत व 20 प्रतिशत (पोडियम सहित)	2180.00 व.मी. (15 प्रतिशत पोडियम पर) 726.63 व.मी.(5 प्रतिशत भूतल पर) = 2906.63 वर्गमीटर (20 प्रतिशत)
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	1.72 प्रतिशत (830.30 व.मी.)
	10.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 1 प्रतिशत या 750 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5 प्रतिशत	1609.48 वर्ग मीटर (3.34 प्रतिशत)
	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।
	15	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।
13.	**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 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 तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी। 3. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावे।			

<u>निर्णयः</u>– *संशोधित 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 संशोधित 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 214.3 (14.06.2019):— (जोन—08):—

1.	विषय	खसरा नम्बर 2520, 2521, 2535, 2536, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री रविन्द्र प्रतापसिंह, पार्टनर, मैसर्स रविसूर्या अर्फोडेबल होम्स
3.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	6694.10 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	18 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत)
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.05.2019 (पृष्ठ संख्या 63/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.05.2019 (पृष्ठ संख्या 63/सी) के अनुसार देय समस्त राशि जमा है।
10.	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड की उत्तरी सीमा पर तारबंदी, पूर्वी सीमा पर तारबंदी, दक्षिणी सीमा पर डिर्मार्केशन (पत्थरगढी), पश्चिमी सीमा पर आंशिक भाग में चारदीवारी तथा आंशिक भाग में डिर्मार्केशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। भूखण्ड के उत्तरी भाग से एल.टी. लाईन गुजर रही हैं। दक्षिणी भाग में मिट्टी की खुदाई का कार्य किया हुआ हैं। भूखण्ड के जारी साईट प्लान में दर्शित 18 मीटर सड़क, मौके पर 18 मीटर मार्गाधिकार उपलब्ध हैं। सड़क निर्मित नहीं हैं। कच्चा रास्ता हैं। भूखण्ड़ तक पहुंचने हेतु मुख्य सड़क से पहुंच मार्ग 18 मीटर मार्गाधिकार कच्चा रास्ता उपलब्ध हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्य:—** प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 24.04.2019 को प्रस्तुत की गई। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट—IV दिनांक 13.03.2019, जो कि विद्यमान पहुंच सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर सुनिश्चित होने की स्थिति 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 के संबंध में जारी किया गया हैं, के परिपेक्ष्य में तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 एवं भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत तकनीकी परीक्षण किया गया, तकनीकी परीक्षण निम्नानुसार हैं:—	

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने—I	6.0 मी.	9.14 मी.
		पार्श्व—I	6.0 मी.	6.71 मी.
		पार्श्व—II	6.0 मी.	6.71 मी.
		पीछे	6.0 मी.	6.71 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	16.11 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) एवं 157 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	33 मीटर (बेसमेन्ट + भूतल + 10 तल)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 (2.25 x1.5) (22592.58 व.मी)	1.64 (10996.03 वर्गमीटर)
	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	14160.31 व.मी.	
	6.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत— EWS हेतु	ई.डब्ल्यू.एस.= 44 फ्लैट्स एल.आई.जी.= 172 फ्लैट्स कुल = 216 फ्लैट्स
	7.	पार्किंग	2 कार + 388 स्कूटर	5 कार + 433 स्कूटर
	8	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (न्यूनतम)	15.69 प्रतिशत

	9	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (अधिकतम) (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	1.05 प्रतिशत (116.17 व.मी.)
	10.	क्लब एरिया	न्यूनतम 1 प्रतिशत अथवा 750 वर्ग मीटर जो भी कम हो	109.96 वर्ग मीटर (1 प्रतिशत)
	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—** 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 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 मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होंगी। 3. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।			

<u>निर्णयः</u>— *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 संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

4. एजेण्डा नम्बर 214.4 (14.06.2019) (जोन–09):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के पार्ट–2 के प्रस्तावित प्रधानमंत्री जन आवास योजना के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल, निदेशक, मोज़िका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.।
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अंकुर शाह
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/24119
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	18547.39 वर्ग मीटर, 160 फीट चौड़ी सेक्टर सड़क में निःशुल्क समर्पित भूमि (3549.25 व.मी.) = कुल क्षेत्रफल 22097.24 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	160 फीट
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.03.2019 (पृष्ठ संख्या 110/सी) के अनुसार स्वामित्व मैसर्स मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.03.2019 (पृष्ठ संख्या 110/सी) के अनुसार उक्त भूखण्ड के प्रति आदिनांक तक कोई राशि बकाया नहीं हैं। वर्तमान आवासीय आरक्षित दर 11500/– रुपये प्रति वर्गमीटर हैं।
10.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भवन की भूतल + 6 तल तक की छतें डाली जा चुकी हैं। प्रस्तावित ब्लॉक की मौके पर खुदाई की हुई हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 14.10.2016 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 191वीं बैठक दिनांक 20.04.2017 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अन्य भूखण्ड संख्या 04, योजना हनुमान वाटिका (ए–7), ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर क्षेत्रफल आरक्षित किये जाने का निर्णय लिया जा चुका हैं। बी.पी.सी के निर्णयानुसार कुल एफएआर 34645.56 के 7.5 प्रतिशत अर्थात् 2598.42 वर्गमीटर एफएआर आरक्षित था। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में प्रथम एवं द्वितीय चरण की गणना एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार बी. ए. आर. में प्रस्तावित की गई हैं जिसमें कुल प्रस्तावित बी. ए. आर. 84014.62 व.मी. है। एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार बी. ए. आर. का 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना है। कुल प्रस्तावित बी. ए. आर. 84014.62 X 5% =4201.वर्ग मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जाना है जिसमें से विकासकर्ता द्वारा 2598.42 वर्गमीटर पूर्व में प्रथम फेज में आरक्षित किया जा चुका है। अतः शेष 1602.31 वर्गमीटर हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वयं के स्वामित्व के अन्य भूखण्ड संख्या 05, योजना हनुमान वाटिका (ए–7), ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित किये जाने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र में आवेदन किया गया जिसका पंजीयन क्रमांक 345343 दिनांक 29.03.2019 है। पत्रावली उपायुक्त जोन–14 में मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रक्रियाधीन है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानों के तहत विश्लेषण निम्नानुसार हैः–	

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार	दिनांक 14.07.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार /एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानानुसार
	1.	सैटबैक	–		–
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	9.07 मी.
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.10 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	17.27 प्रतिशत	34.68 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	87 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 50	40 मीटर	स्टिल्ट + 34.80 मीटर = 40 मीटर

			मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार)		
	4.	एफ.ए.आर. / बी. ए. आर.	मानक 1.33 + 0.5 + 3549.25 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 37490.97 व.मी., अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1.5=3.75	एफ.ए.आर. 1.865 (34645.65 व. मी.) बी.ए.आर 43844.22 व.मी.	प्रस्तावित 84014.62 बी.ए.आर (84014.62 -3549.25 सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 80465.37 व.मी., नेट बी.ए.आर 4.338
	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	1,20,283.21 व.मी.		
	6.	**पार्किंगः—** दिनांक 20.04.2017 में तत्समय के भवन विनियम 2010 एवं संशोधित के अनुसार आवश्यक पार्किंग 581 ईसीयू थी। विकासकर्ता द्वारा 517 कार + 558 स्कूटर कुल 703 ईसीयू प्रस्तावित की गई थी जिसको बीपीसी द्वारा अनुमोदित किया गया था। अब विकासकर्ता द्वारा प्रथम फेज में कुछ संशोधन किये गये हैं जिसमें आवश्यक पार्किंग 590 ईसीयू हैं। अतः पूर्व के स्वीकृत ईसीयू 581 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 5.4(4)(i) के अनुसार यथावत रखा गया हैं। अतिरिक्त 9 ईसीयू को द्वितीय फेज में शामिल किया गया हैं। द्वितीय फेज की आवश्यक (एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार) पार्किंग 352 + 65 (आगन्तुक पार्किंग) = 417 ईसीयू हैं अर्थात् अब सम्पूर्ण योजना में 581 ईसीयू (पूर्व स्वीकृत) + 9 (अतिरिक्त प्रथम फेज) + 417 (द्वितीय फेज) = कुल 1007 ईसीयू (756 कार+753 स्कूटर) आवश्यक हैं। विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में कुल 764 कार + 999 स्कूटर कुल 1097 ईसीयू प्रस्तावित किये गये हैं।			
	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (न्यूनतम)		15.06 प्रतिशत
	8	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)		1.0 प्रतिशत (850.31 व.मी.)
	9	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5 प्रतिशत		3784.91 वर्ग मीटर (4.50 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	नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र	आवश्यक है।		प्रस्तुत है।
13.	**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. विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत 84014.62 बी.ए.आर (84014.62 –3549.25 सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 80465.37 व.मी.,नेट बी.ए.आर 4.338 प्रस्तावित किया गया है। अतः पूर्व में स्वीकृत आरक्षित बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी की गणना एकीकृत भवन विनियम				

	2017 के प्रावधान संख्या 5.4 (4)(i) के अनुसार ली जावेगी।
	4. 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 के अतिरिक्त अधोलिखित शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नवीनतम लेखा रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

अतिरिक्त शर्तेः—

1. *विकासकर्ता द्वारा स्वयं के स्वामित्व के अन्य भूखण्ड संख्या 05,* ***(Split location)*** *योजना हनुमान वाटिका (ए–7), ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान प्रस्तावित किया गया हैं जिसकी पत्रावली जोन–14 में प्रक्रियाधीन हैं। अतः* Split location *के क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर के अनुपात में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रावधान सुनिश्चित करते हुए जोन–14 से भवन मानचित्रों के अनुमोदन पश्चात् भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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

5. एजेण्डा नम्बर 214.5 (14.06.2019) (जोन–10):–

1.	विषय	नीलामी पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 4 व 5, व्यावसायिक योजना, मालवीय नगर, जगतपुरा रोड़, जयपुर के प्रस्तावित वाणिज्यिक भवन के संशोधित मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री जगमोहन बागड़ी, अधिकृत प्रतिनिधि, मैसर्स अव्हेन्यू सुपरमार्टस लि, अंजनानेय सी.एच.एस. लि.
3.	वास्तुविद का नाम	श्री जयेश जैन
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2010/49446
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2327.69 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	वाणिज्यिक
8.	भूखण्ड का उपयोग	वाणिज्यिक
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.05.2018 (पृष्ठ संख्या 94/सी) के अनुसार स्वामित्व मैसर्स अव्हेन्यू सुपर मार्ट के नाम है। नवीनतम रिपोर्ट हेतु दिनांक 31.05.2019 को जोन–10 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.05.2018 (पृष्ठ संख्या 94/सी) के अनुसार समस्त देय राशि जमा है।

11. **मौका रिपोर्टः–**

मौके पर चारदीवारी निर्मित हैं। मौके पर भूखण्ड पर प्रथम बेसमेन्ट + द्वितीय बेसमेन्ट + तृतीय बेसमेन्ट + भूतल + 06 तल तक की छतें डाली जा चुकी हैं। आन्तरिक कार्य चल रहा हैं। भवन के सेटबैक पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं।

12. **प्रकरण के तथ्यः–**

पूर्व में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 189वीं बैठक दिनांक 16.02.2017 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 06.04.2017 को प्रथम बेसमेन्ट + द्वितीय बेसमेन्ट + तृतीय बेसमेन्ट + भूतल + 06 तल के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।

आवेदक द्वारा दिनांक 13.04.2018 को प्रस्तुत पत्र के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि मानचित्रों में आन्तरिक परिवर्तन किये गये हैं जिनका अनुमोदन करने का श्रम करें। जविप्रा द्वारा दिनांक 23.07.2018 को पत्र द्वारा सूचित किया गया कि प्रस्तुत मानचित्रों में भूखण्ड की नापें एवं क्षेत्रफल अनुमोदित मानचित्र भवन तथा जारी स्थल मानचित्र से कम आ रहा हैं।

अतः आप उपरोक्त के संबंध में वस्तुस्थिति स्पष्ट करें एवं यदि प्रस्तुत मानचित्रानुसार मौके पर भूखण्ड की नापों में परिवर्तन हो रहा हो तो सर्वप्रथम जोन से मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड का संशोधित लीजडीड/साईट प्लान प्राप्त करें। प्रार्थी द्वारा दिनांक 09.10.2018 को पत्र एवं संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि मौके पर भूखण्ड का डिर्माकेशन करवा लिया गया हैं जिसके अनुसार प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करने का श्रम करें। उक्त पत्र के क्रम में मौका निरीक्षण किया गया। मौका रिपोर्ट एवं मौका स्कैच अनुसार भूखण्ड की मापें जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र के अनुसार ही प्राप्त हो रही हैं।

प्रश्नगत भूखण्ड CCZM के अनुसार Red Zone में होने के कारण आवेदक को भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 26.10.2018 द्वारा सूचित किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 04.04.2019 को भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया। संशोधित भवन मानचित्रों का योजना से संबंधित वास्तुविद् के साथ दिनांक 24.05.2019 को भवन मानचित्रों का परीक्षण किया गया एवं मानचित्रों की कमियों को दूर करवाया गया। तत्पश्चात् संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	दिनांक 06.04.2017 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	40 फीट (12.19 मीटर)	12.48 मीटर	12.41 मीटर
		पार्श्व–I	20 फीट (6.09 मीटर)	06.15 मीटर	06.15 मीटर

		पार्श्व–II	20 फीट (6.09 मीटर)	06.15 मीटर	06.15 मीटर
		पीछे	20 फीट (6.09 मीटर)	06.00 मीटर	06.15 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	33.68 प्रतिशत	33.73 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 39.58 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार)	29.95 मीटर	29.95 मीटर
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25	2.224	2.13 (4976.26 व.मी.)
	5.	पार्किंग	125 ईसीयू 94 कार + 94 स्कूटर	131 ईसीयू 99 कार + 96 स्कूटर	130 ईसीयू 98 कार + 98 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	11045.3 वर्गमीटर		
	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।
	10.	नागरिक उड्डयन विभाग का प्रमाण पत्र	आवश्यक है।		प्रस्तुत हैं।

14. **प्रस्तावः–**

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य हैं। प्रकरण में नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त होने पर निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किया जाना उचित होगाः–

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 तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
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–13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर संशोधित 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 214.6 (14.06.2019) (जोन–11):–

1.	विषय	आवासीय फ्लेट संख्या ए, श्री सांई रेजीडेन्सी योजना, ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री अमित कुमार मित्तल, पार्टनर, फॉर नीलकण्ठ होम्स
3.	वास्तुविद का नाम	श्री रविन्द्र कुमार
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2001/28576
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4964.56 वर्गमीटर (5937.40 व.मी.)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर (60'–00") साईट प्लान अनुसार
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 06.07.2018 (पृष्ठ संख्या 50/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 06.07.2018 (पृष्ठ संख्या 50/सी) के अनुसार समस्त देय राशि जमा है। नवीनतम लेखा रिपोर्ट हेतु जाने को दिनांक 04.06.2019 को लिखा जा चुका हैं।

11. **मौका रिपोर्टः–**
मौके पर भूखण्ड की नापें जारी स्थल मानचित्रानुसार हैं। भूखण्ड का डिमार्केशन किया हुआ हैं। जारी स्थल मानचित्र में भूखण्ड के सामने दर्शित 60 फीट चौड़ी सड़क मौके पर दक्षिण–पश्चिम में 60 फीट चौड़ाई तथा उत्तर–पश्चिम दिशा में 53'–6" चौड़ाई में सड़क निर्मित हैं। उक्त सड़क को अन्य कॉलोनी की 12 मीटर चौड़ी डब्ल्यू.बी.एम. सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता हैं।

12. **प्रकरण के तथ्यः–**
प्रार्थी द्वारा दिनांक 28.06.2018 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली प्रस्तुत की गई। प्रकरण में कमियों की पूर्ति हेतु दिनांक 13.07.2018 को प्रार्थी को पत्र लिखा गया। दिनांक 14.08.2018 को बीपीसी–बीपी हेतु एजेण्डा आयुक्त महोदय को प्रस्तुत करने पर पहुंच मार्ग (मौका एवं रिकार्ड अनुसार) बाबत रिपोर्ट चाही गई, जो कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 07.09.2018 को प्रस्तुत की गई, जिसे मौके से चैक करके बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया गया। बैठक के निर्णयानुसार पहुंच मार्ग के आधार पर 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु प्रार्थी को दिनांक 12.12.2018 व 20.12.2019 को पत्र प्रेषित किये गये। प्रार्थी द्वारा दिनांक 08.03.2019 को पहुंच मार्ग की चौडाई के अनुसार ऊँचाई दिये जाने का बॉयलॉज में प्रावधान नहीं होने का उल्लेख करते हुए पत्र लिखा गया। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 13.03.2019 को जारी आदेश के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार **"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।"** संबंधित प्रकरण में दिनांक 11.08.2015 को लीजडीड जारी की गई। आवेदक द्वारा 39.55 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। तकनीकी परीक्षण निम्नानुसार हैं:–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	12.19 मीट (40 फीट)	15.00 मीटर
		पार्श्व–I	9.75 मीटर (ऊँचाई अनुसार)	9.75 मीटर
		पार्श्व–II	9.75 मीटर (ऊँचाई अनुसार)	9.75 मीटर
		पीछे	9.75 मीटर (ऊँचाई अनुसार)	9.75 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	17.36 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	प्लिन्थ + 39 मीटर (भवन विनियम के प्रावधानानुसार) एवं 119 मीटर C.C.Z.M. के अनुसार	प्लिन्थ लेवल + 39 मी. = 39.55 मीटर बैसमेंट+ स्टिल्ट+12 तल
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2	2.282

				(11331.45 व.मी.)
	5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	14142.09 व.मी.	
	6.	पार्किंग	123.16 ईसीयू 93 कार + 91 स्कूटर	127 ईसीयू 94 कार + 98 स्कूटर
	7.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत	10.12 प्रतिशत
	8.	क्लब एरिया	स्टिल्ट का न्यूनतम 5 प्रतिशत एवं अधिकतम 30 प्रतिशत	206.48 वर्ग मीटर (20.28 प्रतिशत)
	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 नहीं है।	—

14. **प्रस्तावः–**

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

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 तथा लेबर सेस लेबर डिपार्टमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2 अनुज्ञेय हैं। आवेदक द्वारा 2.282 (11331.45 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4964.56 वर्गमीटर है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 28.02.2018 के अनुसार "ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा।" अतः उक्त आदेश की पालना में प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लिया जावें।
5. नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट जोन से प्राप्त की जानी हैं।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

<u>निर्णयः</u>– *संशोधित 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–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

7. एजेण्डा नम्बर 214.7 (14.06.2019) (जोन–13):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 89 से 94, 100, 102, 104, 106, 109, ग्राम अणी, पटवार हल्का लबाना, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित रिसोर्ट के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्रीमती सीमा जैन, निदेशक, फॉर रवि नारायण एन्टरप्राईजेज प्रा.लि.,
3.	वास्तुविद का नाम	श्री विकास जैन
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26735
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	25636.00 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	रिसोर्ट
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.03.2019 (पृष्ठ संख्या 141/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.03.2019 (पृष्ठ संख्या 141/सी) के अनुसार देय समस्त राशि जमा है।

10\. **मौका रिपोर्ट:–**

भूखण्ड की नापें आवेदक द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र में दर्शायें अनुसार हैं। मौके पर भूखण्ड के पूर्वी भाग में प्रस्तावित बी ब्लॉक के दो ईकाईयों में भूतल + 1 तल तथा अन्य ईकाईयों में भूतल का निर्माण किया हुआ है। निर्माण कार्य जारी हैं। भूखण्ड के उत्तर–पश्चिमी कोने पर साईट ऑफिस निर्मित हैं। भूखण्ड के अन्दर से एक एल.टी. लाईन व एक 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही हैं। जारी साईट प्लान में भूखण्ड के उत्तरी और दर्शित 24 मीटर सड़क मौके पर 6.87 मीटर से 7.75 मीटर चौड़ाई में सी.सी. सड़क निर्मित हैं। भूखण्ड के पश्चिमी और दर्शित 90 मीटर सड़क मौके पर निर्मित सड़क के डिवाईडर के मध्य बिन्दु संख्या 45 मीटर छोडकर भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित की हुई हैं।

11\. **प्रकरण के तथ्य:–**

पूर्व में प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली माह अगस्त 2015 में प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 177वीं बैठक दिनांक 19.10.2015 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 03.12.2015 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये जिसमें एफ.ए.आर. 10,454.34 व.मी. (0.39) था। आवेदक द्वारा दिनांक 25.01.2019 को भवन की आन्तरिक प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए एकीकृत भवन विनियम 2017 के अन्तर्गत पूर्व में अनुमोदित सकल निर्मित क्षेत्रफल को मानक बी.ए.आर. मानते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। दिनांक 07.02.2019 को जोन से स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। पुनः दिनांक 20.02.2019 को स्मरण यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। दिनांक 25.03.2019 को आवेदक को भवन मानचित्रों में कमी पायें जाने पर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु पत्र द्वारा सूचित किया गया। दिनांक 25.03.2019 को पुनः उपायुक्त जोन को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। दिनांक 29.03.2019 को उपायुक्त जोन द्वारा स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट भिजवाई गई। दिनांक 09.04.2019 को आवेदक द्वारा पुनः संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। दिनांक 22.05.2019 को पुनः एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र हेतु पत्र प्रेषित किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 22.05.2019 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एव जारी अन्य संशोधनानुसार	पूर्व में दिनांक 21.08.2017 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	30.0 मीटर	30.0 मीटर	30.0 मीटर
		पार्श्व–I	30.0 मीटर	30.0 मीटर	30.0 मीटर
		पार्श्व–II	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पीछे	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत	19.90 प्रतिशत	18.96 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	9 मीटर	8.95 मीटर	8.95 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 0.4 X 1.5 = 0.6	एफ.ए.आर.= 0.39 (10,454.34 व.मी.)	14998.82 व.मी. (0.5505)

				परिवर्तित बी.ए.आर गणनानुसार = 15007.9 वमी.	
	5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	15492.79 व.मी.		
	6.	पार्किंग	250 ईसीयू	268 ईसीयू	285 ईसीयू 210 कार + 225 स्कूटर
	7.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।		–
	8.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		प्रस्तावित है।
	9.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		प्रस्तावित है।
	10.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		प्रस्तावित है।
		पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।		–
14.	**प्रस्तावः–** उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:– 1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।				

<u>निर्णयः</u>– *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–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नवीनतम लेखा रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

8. एजेण्डा नम्बर 214.8 (14.06.2019) (जोन–13):–

विषयः– 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 चिमनुपरा, तहसील आमेर, देहली रोड, जयपुर के प्रस्तावित होटल के भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रति जमा राशियां लौटाने के संबंध में।

प्रार्थीः– श्रीमती रेणू अग्रवाल, निदेशक, श्रीराम कृपा लैण्ड मार्क प्रा.लि.

प्रकरण के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन के बीपीसी–बीपी की 176वीं बैठक दिनांक 27.08.2015 में प्रस्तुत किया जाकर विकासकर्ता को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया:–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	54,82,089/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3	अमानत राशि	रू0	20,00,000/–
4.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि	रू0	5,00,000/–
5.	अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	31,16,857/–
6.	शेल्टर फण्ड	रू0	18,27,363/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	1,29,36,309/–

प्रार्थी द्वारा चालान नम्बर 452276 दिनांक 04.12.2015 द्वारा उपरोक्त राशि 1,29,36,309/– रूपये जमा करवाने पर दिनांक 21.07.2016 को 40 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये।

प्रार्थी द्वारा दिनांक 11.04.2019 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि "मेरी भूमि ग्राम चिमनपुरा, तहसील आमेर के खसरा नम्बर 7, 9 से 17, 19 से 22, 14/594, 19/595, 20/596, 35 से 43, 52/597, 56 में स्थित हैं जिसकी जविप्रा द्वारा वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई थी।

प्रश्नगत भूखण्ड का मास्टर प्लान 2011 में भू–उपयोग ईकोलोजिकल होने के कारण माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 5907/2008 में दिनांक 15.12.2018 को दिये गये निर्णय के क्रम में उपायुक्त जोन–13 द्वारा इकोलोजिकल जोन से अन्य प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन करने को निरस्त कर दिया गया हैं। जोन द्वारा उक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 07.05.2015 को होटल प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड को निरस्त कर पर्यटन इकाई रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित लीजडीड जारी की गई हैं। अतः आवेदक द्वारा होटल प्रयोजनार्थ स्वीकृत भवन मानचित्र के पेटे दिनांक 04.12.2015 को जमा कराई गई उक्त राशि लौटानें के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रकरण स्थगित कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

9. एजेण्डा नम्बर 214.9 (14.06.2019) (जोन–14):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या यू–5, स्कीम नॉलेज सिटी साउथ, ग्राम चितोड़ा, तहसील फागी, जयपुर के विश्वविद्यालय के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री मनमोहन सिंह, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, पीरामल फाउण्डेशन फॉर एजूकेशन लीडरशिप
3.	वास्तुविद का नाम	श्री राजेश मोहन लाल राजोरिया
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2015/68762
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	1,28,777.00 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	60 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	यू–2 (एच.आई.जेड)
8.	भूखण्ड का उपयोग	संस्थानिक
9	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.01.2019 (पृष्ठ संख्या 65/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.01.2019 (पृष्ठ संख्या 65/सी) के अनुसार देय समस्त राशि जमा है।
	मौका रिपोर्ट	मौके पर भूखण्ड की सीमाओं की तारबंदी की हुई हैं। भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं।
11.	प्रकरण के तथ्य	प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 13.12.2018 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 208वीं बैठक दिनांक 01.02.2019 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 26.03.2019 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। प्रार्थी द्वारा दिनांक 02.05.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 26.03.2019 को अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	18.0 मी.	39.09 मी.	49.30 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	97.75 मी.	308.75 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	10.11 मी.
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.17 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	5.73 प्रतिशत	07.37 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	108 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 153 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	16.60 मीटर	12.60 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2	0.189 (24448.76 वमी.)	0.168 (21739.67 वर्गमीटर)
	5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल		23123.01 वर्गमीटर	
	6.	पार्किंग	237 ईसीयू 178 कार + 178 स्कूटर		276 ईसीयू 202 कार + 222 स्कूटर
	7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

	9.	विकलागों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।	—
	11.	पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र	प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 3 अनुसार	

13. प्रस्तावः—

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र में सभी प्रावधान भवन विनियमों के अनुरूप हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः—

1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावें कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं एकीकृत भवन 2017 के विनियम 10.1.16 की शर्तो की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।
2. लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं बीपीसी—बीपी की 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.07.18 में दिये गये निर्देश अनुसार पूर्व जारी आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिन्दु सख्या 2 के अनुसार आवेदक से यह शपथ पत्र लिया जावें कि विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना की जावेगी तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराना होगा।
4. पूर्व में उपायुक्त जोन—14 द्वारा दिनांक 01.01.2019 को लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट (पृष्ठ संख्या 65/सी) प्रेषित की गई थी।
5. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

<u>निर्णयः</u>— *संशोधित 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 नवीनतम लेखा रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	18.0 मीटर	18.0 मीटर
		पार्श्व–I	09.0 मीटर	09.0 मीटर
		पार्श्व–II	09.0 मीटर	09.0 मीटर
		पीछे	09.0 मीटर	09.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	11.40 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	63 मीटर	14.95 मीटर (प्रस्तावित फेकल्टी हाउसिंग ब्लॉक 2)
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.0	0.391
	5.	पार्किंग	1453 ईसीयू	कार = 1091 स्कूटर = 1091 ईसीय = 1454
	6.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	प्रस्तावित फेकल्टी हाउसिंग ब्लाक 2 की उचाई 15 मीटर से कम है अतः अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र की आवश्यकता नही है।	
	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।
	10.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।
	11.	पार्किंग, लेबर सेस, शपथ पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।
15.	**प्रस्ताव** उपरोक्तानुसार फेकल्टी हाउसिंग ब्लॉक 2 के संशोधित भवन मानचित्र एवं योजना में प्रस्तावित Swimming pool भवन विनियमों के अनुरूप है। अतः फेकल्टी हाउसिंग ब्लॉक 2 के संशोधित भवन मानचित्र एवं योजना में प्रस्तावित Swimming pool अनुमोदन योग्य है। विकासकर्ता से नियमानुसार समस्त राशि लेय हैं।			
16.	**विचारणीय बिन्दु** यद्यपि विकासकर्ता द्वारा 1091 कार, 1091 दोपहिया कुल 1454 ईसीयू पार्किंग नियमानुसार प्रस्तावित की गई हे तथापि पूर्व में बीपीसी–बीपी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र में 1140 कार + 1140 स्कूटर = 1520 ईसीयू पार्किंग प्रस्तावित की गई थी। अतः विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र में प्रस्तावित पार्किंग से कम पार्किंग प्रस्तावित की गई है, के संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।			

<u>निर्णयः</u>— *संशोधित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विचारणीय बिन्दु संख्या 16 अनुसार पार्किंग भवन विनियमों के अनुरूप हैं। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार एवं नियमानुसार समस्त राशि जमा कराने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

11. एजेण्डा नम्बर 214.11 (14.06.2019) (जोन–08):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 62/1, 62/402 एवं 62/403, ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री राजकुमार जाट, निदेशक, उदय रेजीडेन्सी प्रा.लि.,
3.	वास्तुविद का नाम	श्री रिकी माथुर
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./24247
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8715 वर्गमीटर + सड़क हेतु समर्पित भूमि 2581.51 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 12 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015)
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.05.2018 (पृष्ठ संख्या 93/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.05.2018 (पृष्ठ संख्या 93/सी) के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं।

11. **मौका रिपोर्टः–**
मौके की स्थिति अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त है तथा चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार है। प्रश्नगत भूखण्ड सांगानेर से रामपुरा एवं रामपुरा से जयसिंहपुरा गांव की जाने वाली 18 मीटर (बी.टी. रोड़) तथा सेक्टर 51 की स्वीकृत 30 मीटर चौड़ी सेक्टर रोड़ पर है, जहां उक्त दोनों रोड़ समायोजित हो जाती है। इस प्रकार भूखण्ड के सामने 30 मीटर चौड़ी सड़क स्थित है। भूखण्ड पर पूर्व की स्वीकृति अनुसार 9 तल तक भवन का ढ़ाचा बना हुआ हैं।

12. **प्रकरण के तथ्यः–**
प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 21.02.2017 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 191वीं बैठक दिनांक 20.04.2017 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त 30 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 06.07.2017 को 30 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। प्रार्थी द्वारा दिनांक 10.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट–IV दिनांक 13.03.2019, जो कि विद्यमान पहुंच सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर सुनिश्चित होने की स्थिति 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 के संबंध में जारी किया गया हैं, के परिपेक्ष्य में तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 एवं भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत तकनीकी परीक्षण किया गया, तकनीकी परीक्षण निम्नानुसार हैं:–

13.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	दिनांक 06.07.2017 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मीटर	15.33 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	32.89 प्रतिशत	35.66 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 48 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार)	30 मीटर	प्लिन्थ + 39.395 मीटर (स्टिल्ट + 12 तल)

	4.	बी. ए. आर.	मानक 2.25 X 1.5 = 3.375	3.25 बी.ए.आर.	37493.87 व.मी.(4.30) (सड़क हेतु सर्मिपित भूमि के पश्चात वास्तविक बी.ए.आर. 34,912.36 व.मी.–4 है)
	5.	पार्किंग	1320 स्कूटर (EWS/LIG हेतु) + 6 कार + 6 स्कूटर (व्यावसायिक हेतु)		8 कार + 1337 स्कूटर + सराउण्ड ऐरिया
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	41907.03 वर्गमीटर		
	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत		11.67 प्रतिशत
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)		1.13 प्रतिशत (426.37 व.मी.)
	9.	क्लब एरिया	1% या 750 वर्ग मी.		277.14 वर्ग मीटर (0.79 प्रतिशत)
	10.	प्रस्तावित कुल फ्लैट्स की संख्या	EWS हेतु न्यूनतम 20 प्रतिशत आवश्यक हैं।		ई डब्ल्यू एस =456 फ्लैट्स (51.35%) एल आई जी = 432 फ्लैट्स **कुल = 888 फ्लैट्स**
	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।

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 कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. मानक बी.ए.आर. 29413.12 (3.375 बी.ए.आर.) से अतिरिक्त कुल 34,912.36 वर्गमीटर (सड़क हेतु सर्मिपित भूमि के पश्चात वास्तविक बी.ए.आर. 34,912.36 व.मी.–4 है) प्रस्तावित किया गया हैं। अतः कुल 5499.24 व.मी. की नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी।
5. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

15 **विचारणीय बिन्दु**

पूर्व में योजना के भवन मानचित्र, भवन विनियम–2010 के तहत अनुमोदित किये गये थे उक्त अनुमोदन अनुसार मौके पर 9 तल तक भवन का ढांचा निर्मित हो चुका है। भवन विनियम–2017 के अनुसार ग्रीन एरिया 15 प्रतिशत व क्लब एरिया 1 प्रतिशत या 750 व.मी. जो भी कम हो दिये जाने का प्रावधान है। चुंकि पूर्व के अनुमोदन अनुसार हरित क्षेत्र 11.67 प्रतिशत है जो कि ग्राउण्ड फ्लोर पर है उसें परिवर्तन किया जाना संभव नहीं है। इसी प्रकार से अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु वर्तमान भवन विनियम अनुसार 4.5 मी. गलियारा छोड़ा जाना आवश्यक है किन्तु पूर्व के अनुमोदन अनुसार ग्राउण्ड फ्लोर पर 3.6 मी. का ही गलियारा छोड़ा गया है जिसे परिवर्तित किया जाना संभव नहीं है। क्लब हेतु न्यूनतम कुल बी. ए.आर. का न्यूनतम 1% (374.93 व.मी.) आवश्यक है जबकि विकासकर्ता द्वारा 0.79 प्रतिशत (277.14 व.मी)

	पूर्व के अनुमोदन अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अर्थात 97.8 व.मी. अतिरिक्त आवश्यक है अतः अतिरिक्त आवश्यक 97.8 व.मी. कल्ब ऐरिया को अन्य तलों पर प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित हैं।

निर्णयः– प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया ऍवं यहे तथ्य नोट किया गया कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रकरणों में दिनांक 13.03.2019 से पूर्व मास्टर प्लान/जोनल प्लान की प्रस्तावित सड़क अनुसार भवन के देय मानदण्ड दिये जाने के दिशा निर्देशों के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित ऊँचाई प्लिन्थ + 39.395 मीटर दी जा सकती हैं। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या- 13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है।

समिति द्वारा बिन्दु संख्या 15 पर उल्लेखित विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. *प्रार्थी के पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हरित क्षेत्र का प्रतिशत जो कि 11.67 अनुज्ञेय किया गया था, को यथावत रखें जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *भवन के चारों ओर अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु पूर्व अनुमोदन अनुसार 3.6 मीटर चौडे गलियारें को स्वीकृत किया गया।*
3. *क्लब एरिया हेतु आवश्यक अतिरिक्त क्षेत्रफल 97.8 वर्गमीटर को किसी भी अन्य तल पर प्रस्तावित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।*

एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने व नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त कर संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

12. एजेण्डा नम्बर 214.12 (14.06.2019) (जोन–09):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 95, 96, 97, 93/1078, ग्राम नगरियावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री दिव्य गुप्ता, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स एस.एस.डी. बिल्डटेक
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अक्षित ढोलिया
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2012/57066
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4079.45 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर (60 फीट)
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 28.08.2018 (पृष्ठ संख्या 42/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 28.08.2018 (पृष्ठ संख्या 42/सी) के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। नवीनतम लेखा रिपोर्ट हेतु जोन को दिनांक 04.06.2019 को लिखा जा चुका है।

11 **मौका रिपोर्ट:–**
मौके पर भूखण्ड की पश्चिमी, उत्तरी व दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी निर्मित हैं तथा पूर्वी सीमा पर डिर्माकेशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। जारी साईट प्लान में भूखण्ड के पूर्वी सीमा की ओर 60 फीट एवं दक्षिणी सीमा की ओर 40 फीट दर्शित हैं। मौके पर भूखण्ड के सामने उक्त सड़कों का 60 फीट एवं 40 फीट मार्गाधिकार उपलब्ध हैं तथा 3.50 मीटर चौड़ाई में बी.टी. सड़क निर्मित हैं। भूखण्ड तक पहुंचने हेतु मुख्य मार्ग से भूखण्ड तक 12 मीटर बी.टी. सड़क निर्मित हैं।

12. **प्रकरण के तथ्य:–**
प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 20.07.2018 को प्रस्तुत की गई। उपायुक्त जोन से स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 24.07.2018 को यूओ. नोट प्रेषित किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा दिनांक 28.08.2018 को स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट भिजवाई गई। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में कमियां पाई गई, कमियों को दूर करवाने हेतु विकासकर्ता को पत्र दिनांक 12.09.2018 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.09.2018 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। भूखण्ड तक पहुंच मार्ग 12 मीटर होने के कारण एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार 12 मीटर व इससे अधिक तथा 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर अधिकतम ऊँचाई भूतल + 3 मंजिल (15 मीटर) अनुज्ञेय होने के कारण विकासकर्ता को 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 16.11.2018 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता ने पत्र द्वारा दिनांक 31.01.2019 को पुनः प्रस्तावित सडक के अनुसार भवन मानचित्र अनुमेदन हेतु निवेदन किया गया, बीपीसी (बीपी) की 208 वीं बैठक दिनांक 01.02.2019 में राज्य सरकार रो ऐसे प्रकरणों में मार्गदर्शन हेतु निर्णय लिया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 22.03.2019 को राज्य सरकार के जारी आदेश दिनांक 13.03.2019 के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 13.03.2019 को जारी आदेश के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार **"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।"** संबंधित प्रकरण में दिनांक 07.06.2007 को लीजडीड जारी की गई। आवेदक द्वारा दिनांक 24.05.2019 को पुनः 39 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। तकनीकी परीक्षण निम्नानुसार हैं:–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		

		सामने–I	15.24 मीटर	15.24 मीटर
		पार्श्व–I	9.75 मीटर (ऊँचाई के अनुसार)	9.75 मीटर
		पार्श्व–II	9.75 मीटर (ऊँचाई के अनुसार)	9.75 मीटर
		पीछे	9.75 मीटर (ऊँचाई के अनुसार)	9.75 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	33.75 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	42 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 41.75 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार)	प्लिन्थ 0.5 मीटर + 39 मीटर B+S+12
	4.	बी. ए. आर.	मानक 1.33 F.A.R.. (1.33X1.5=1.995 B.A.R.), अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 F.A.R. (2.25X1.5 = 3.375 B.A.R.)	4.225 (17235.84 व.मी.)
	5.	पार्किंग	187.35 ईसीयू 141 कार + 140 स्कूटर	188 ईसीयू 141 कार + 141 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	21791.61 वर्गमीटर	
	7.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत	11.67 प्रतिशत
	8.	क्लब एरिया	स्टील्ट क्षेत्रफल का न्यूनतम 5 प्रतिशत एवं अधिकतम 30 प्रतिशत	22.67 प्रतिशत (345 व.मी.)
	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.	उड्डयन विभाग का प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत है।

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 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. प्रकरण में मानक FAR 1.33X1.5 = 2 BAR से अधिक प्रस्तावित BAR पर बेटरमेंट लेवी नियमानुसार देय होगी।
5. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4079.45 वर्गमीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के अनुसार "ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा।" एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या (xiii) के अनुसार "निजी विकासकर्ता द्वारा फ्लैटेड निर्माण की योजना में शेल्टर फण्ड गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल का 5

	प्रतिशत क्षेत्र देय होगा।' अतः उक्त आदेश तथा एकीकृत भवन विनियम 2017 के उक्त विनियम के परिपेक्ष में प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लिया जाना प्रस्तावित है। 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 राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 से पूर्व मास्टर प्लान/जोनल प्लान की प्रस्तावित सड़क अनुसार भवन के देय मानदण्ड दिये जाने के दिशा निर्देशों के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित ऊँचाई प्लिन्थ 0.5 मीटर + 39 मीटर दी जा सकती हैं। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

13. एजेण्डा नम्बर 214.13 (14.06.2019) (जोन–09):–

विषयः– खसरा नम्बर 123, 124, 133/669, ग्राम–नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील–सांगानेर, जयपुर के पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।

प्रार्थीः– श्री आशीष अग्रवाल,निदेशक, फॉर श्रीराम कृपा बिल्डहोम प्रा. लि., बहैसियत मुख्त्यारआम श्रीमती लता फूलवानी,

पूर्व में प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 195वीं बैठक दिनांक 28.07.2017 में प्रस्तुत किया जाकर टॉवर बी, सी, एवं डी के 30 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र दिनांक 31.07.2017 को जारी किये गये एवं ब्लॉक ए का पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.09.2018 को ब्लॉक डी के पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 08.10.2018 को उपायुक्त (पी.आर.एन. साउथ–2) को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी दिनांक 20.05.2019 को भिजवाई गई:–

क्र.सं.	विवरण	स्वीकृत भवन मानचित्र अनुसार विवरण	मौका स्थिति निरीक्षण दिनांक	विशेष विवरण
1	भवन का उपयोग आवासीय/व्यावसायिक/संस्थानिक	आवासीय	आवासीय	–
2.	सेटबैक विवरण (वर्गमीटर में):–			
	सामने–I	15.0 मीटर	15.24 मीटर	–
	पार्श्व–I	9 मीटर	9.07 मी. से 9.82 मी.	–
	पार्श्व–II	9 मीटर	9.36 मी. से 12.08 मी.	–
	पीछे	9 मीटर	10.93 मी. से 12.85 मी.	–
3.	ग्राउण्ड कवरेज	35 प्रतिशत	33.58 प्रतिशत	–
4.	भवन की ऊँचाई	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 27 मीटर	बेसमेन्ट +स्टिल्ट +26.10 मीटर = 30 मी.	–
5.	पार्किंग (ईसीयू)	385 ईसीयू	385 ईसीयू	–
6.	बेसमेन्टों की संख्या	1	1	–
7.	कटआउट/खुला क्षेत्र	अनुमोदित मानचित्रानुसार	उपलब्ध हैं।	–
8.	स्वीकृत एफ.ए.आर.	2.747	2.744	–
9.	वर्षा के पानी की व्यवस्था	आवश्यक हैं।	उपलब्ध हैं।	–
10.	अग्निशमन की संख्या	आवश्यक हैं।	स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न हैं।	–
11.	सौर ऊर्जा की व्यवस्था	आवश्यक हैं।	मौके पर उपलब्ध हैं।	–
12.	सूचना पट लगाया या नहीं	आवश्यक हैं।	उपलब्ध हैं।	–
13.	हरित क्षेत्र का प्रतिशत	10 प्रतिशत (806.36 व.मी.)	894.00 व.मी.	–
14.	उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत है।	–
15.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत है।	–

1. कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी, नगर निगम, जयपुर द्वारा जारी क्रमांक एफ–9()आ.फा./न.नि.ज./18/2409 दिनांक 08.09.2018 को स्थाई फायर एन.ओ.सी. जारी की गई, जो जारी की तिथि से 1 वर्ष तक मान्य हैं।
2. एयरपोर्ट एन.ओ.सी. क्रमांक AAI/RHQ/NR/ATM/NOC/2013/37/533-536 दिनांक 17.04.2018 को जारी की गई जिसकी वैद्यता अवधि दिनांक 19.02.2021 तक हैं।
3. एकीकृत भवन विनियम के विनियम संख्या 16.5 के अनुसार यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है। लेकिन किसी बिल्डिंग ब्लॉक का पार्ट भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र नहीं दिया जायेगा। आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरूद्ध निर्माण किया जाता है तो आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन को सीज किया जा सकेगा।

4. स्टेट लेवल एनवायरमेन्ट इम्पैक्ट असेसमेन्ट ऑथोरिटी, राजस्थान द्वारा क्रमांक F-1(4)SELAA/SEAC-RAJ/SECTT/PROJECT/CAT.8(A)B-2(535)/16-17 दिनांक 22.12.2017 को कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 38,679.73 वर्गमीटर की NOC, Consent to establish जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर 4 टावर अनुमोदित कराये गये है जिसमे टावर ए का पूर्णता प्रमाण पत्र पूर्व में दिनांक 28.07.2017 को जारी कर दिया गया है। प्रार्थी द्वारा वर्तमान में टावर डी के लिये पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवदेन किया गया है। अतः चारो टावर निर्मित होने पर पर्यावरण विभाग की एन.ओ.सी. Consent to operate लिया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– *पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया कि एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 4 पर उल्लेखित प्रस्ताव को स्वीकृत किया गया। साथ ही समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि अन्तिम ब्लॉक का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व लेबर सेस जमा की पुष्टि भी विकासकर्ता द्वारा कराई जानी होगी तथा जोन से नवीनतम लेखा रिपोर्ट प्राप्त करने के उपरान्त निम्न शर्त की पालना पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गयाः–*

1. *विकासकर्ता से टॉवर डी के लिए भूकम्परोधी प्रावधानों की सुनिश्चितता हेतु आवश्यक शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।*

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

14. एजेण्डा नम्बर 214.14 (14.06.2019) (जोन–09):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 419 से 437, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के 'आशियाना दक्ष' ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री नरेन्द्र सिंह, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, आशियाना हाउसिंग लिमिटेड
3.	वास्तुविद का नाम	श्री बिस्वजीत सेन गुप्ता
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./75/886
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	27,013.76 वर्गमीटर (पट्टा अनुसार) तथा 26,511.29 वर्गमीटर (मौका स्थिति अनुसार)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.11.2018 (पृष्ठ संख्या 37/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.11.2018 (पृष्ठ संख्या 37/)सी के अनुसार समस्त देय राशि जमा है।
11.	**मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड की पूर्वी, उत्तरी एवं दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी तथा पश्चिमी सीमा पर डिर्मांकेशन किया हुआ हैं। भूखण्ड के पूर्वी सीमा के पास से एल.टी. लाईन गुजर रही हैं। जारी साईट प्लान में भूखण्ड के पश्चिमी सीमा पर दर्शित 100'–00" मार्गाधिकार भूखण्ड के सामने उपलब्ध हैं तथा डब्ल्यू.बी.एम. सड़क निर्मित हैं। भूखण्ड तक पहुंचने हेतु 18 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. सड़क उपलब्ध हैं। भूखण्ड रिक्त हैं।	
12.	**प्रकरण के तथ्य:–** प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 26.10.2018 को प्रस्तुत की गई। उपायुक्त जोन–09 से स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 01.11.2018 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। उपायुक्त जोन–09 द्वारा दिनांक 30.11.2018 को स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट भिजवाई गई। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में कमी पायें जाने पर आवेदक को पत्र दिनांक 14.12.2018 द्वारा सूचित किया गया। आवेदक द्वारा दिनांक 24.12.2018 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत मानचित्रों का तकनीकी परिक्षण किया गया जिसमे कमी पाये जाने पर दिनांक 15.01.2019 को आवेदक को पत्र द्वारा सूचित किया गया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 24.01.2019 को सम्पूर्ण प्लानिंग मे परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गए। प्रकरण बीपीसी–बीपी की बैठक संख्या–209 दिनांक 22.02.2019 में प्रस्तुत किया गया। बैठक में प्रकरण में पुनः विस्तृत परीक्षण पश्चात तदानुसार प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रकरण का पुनः विस्तृत परीक्षण कर प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–	

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ एकीकृत भवन विनियमानुसार 2017	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	15.00 मीटर	15.00 मीटर से 20.86 मीटर
		पार्श्व–I	9.74 मीटर (प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार)	11.51 मी. से 15.51 मीटर
		पार्श्व–II	9.74 मीटर (प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार)	10.87 मी. से 13.84 मीटर
		पीछे	9.74 मीटर (प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार)	12.13 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	22.36 प्रतिशत (5928.44व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊंचाई	60 मीटर (एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार) एवं 66 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	38.95 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2.0 + 0.75 (ई.डब्ल्यू.एस./ एल.आई.जी.) = 2.75 एवं अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित प्रस्तावित ऊँचाई तक	2.21 (58623.70 वर्गमीटर)
	5.	पार्किंग	446 कार + 444 स्कूटर = 594 ईसीयू तथा 90 स्कूटर (ई.डब्ल्यू.एस.	619 कार + 125 स्कूटर = 660.66

			/एल.आई.जी. हेतु)	ईसीयू तथा 90 स्कूटर (ई.डब्ल्यू.एस. + एल.आई.जी.)
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	66532.11 वर्गमीटर	
	7.	प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी.फ्लैट्रों की संख्या	BAR (58623.70 Sq.mt) का 5 % =2931.18 वर्ग मीटर	63 फ्लैट्स (36 ई. डब्ल्यू.एस. + 27 एल. आई.जी.) कुल क्षेत्रफल =2941.29 वर्ग मीटर
	8.	हरियाली क्षेत्र	न्यूनतम 15 प्रतिशत स्टील्ट/ पोडीयम/ बेसमेंट की छत पर तथा न्यूनतम 5 प्रतिशत खुली भूमि पर अर्थात कुल 20 प्रतिशत	7.75 प्रतिशत खुली भूमि पर तथा 17.87 प्रतिशत पोडियम पर अर्थात कुल 25.62 प्रतिशत
	9.	व्यवसायिक क्षेत्र	BAR (58623.70 Sq.mt) का न्यूनतम 1 % Retail Shop अर्थात 586.23 वर्गमीटर	665.79 वर्गमीटर (1.13%)
	10.	क्लब ऐरिया	BAR का न्यूनतम 2 % अर्थात 1172.47 वर्गमीटर अथवा 1500 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र जो भी कम हो तथा अधिकतम 5 प्रतिशत	1268.29 वर्गमीटर (2.16%)
	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. **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. भूखण्ड के मध्य से एल.टी. लाईन गुजर रही हैं, जिसको हटाने के संबंध में आवेदक से अण्डरटेकिंग लिया जाना अपेक्षित हैं।
5. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

<u>निर्णयः</u>— *संशोधित 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–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के अतिरिक्त अधोलिखित शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

15. एजेण्डा नम्बर 214.15 (14.06.2019) (जोन–09):–

विषयः– खसरा नम्बर 92, 93, 94, 106, 107 एवं 108, ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर की वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि व अमानता राशि लौटाने के संबंध में।

प्रार्थीः– मैसर्स श्राईन मास इन्फ्रा डवलपर्स, जरिये पार्टनर, श्री रवि नरूला

प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 205वीं बैठक दिनांक 16.08.2018 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन कर दिनांक 06.09.2018 को नियमानुसार देय राशि हेतु विकासकर्ता को मांग पत्र जारी किया गया। मांग पत्र अनुसार विकासकर्ता द्वारा अन्य देय शुल्क के साथ वर्षा जल संग्रहण एवं अमानता राशि के पेटे कुल 25,00,000/– जमा करवा दिये गये। तत्समय प्रार्थी प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन RERA में नहीं हुआ था।

प्रार्थी ने पत्र दिनांक 08.05.2019 के द्वारा निवेदन किया है कि उनका प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन RERA मे दिनांक 26.04.2019 को रजिस्ट्रेशन नं. RAJ/P/2019/965 के साथ हो गया है। एकीकृत भवन विनियम– 2017 के प्रावधान संख्या 14.15(iii) के अनुसार *"जिन प्रोजेक्टो का रियल एस्टेट (रेगुलेशन एवं डवलमेंट) अधिनियम 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एवं डवलमेंट) अधिनियम 2017 के प्रावधानों के तहत पंजीकरण करवाना अनिवार्य है, ऐसे प्रोजेक्ट में भवन निर्माण स्वीकृति जारी जारी करने से पूर्व बिन्दु सं. 14.14 (i) व (ii) के प्रावधान अनुसार अमानत राशि जमा करवायो जाना अनिवार्य नहीं होगा"*

अतः प्रकरण में एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 14.15 (iii) के अनुसार परियोजना RERA रजिस्टर्ड होने के कारण विकासकर्ता को वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि एवं अमानता राशि लौटायें जाने के संबंध मे निर्णय अपेक्षित हैं।

निर्णयः– *पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। प्रकरण का परीक्षण निदेशक (वित्त) के स्तर से कराये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

16. एजेण्डा नम्बर 214.16 (14.06.2019) (जोन–14):–

विषयः– खसरा नम्बर 63/1, मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर के पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।
प्रार्थीः– मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री कपिल रायसिंघानी

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.03.2019 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 26.03.2019 को उपायुक्त जोन–01 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट अंतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी दिनांक 22.05.2019 को भिजवाई गई:–

क्र.सं.	विवरण	स्वीकृत भवन मानचित्र अनुसार विवरण	मौका स्थिति निरीक्षण दिनांक
1.	भवन का उपयोग आवासीय/व्यावसायिक/संस्थानिक	आवासीय	आवासीय
2.	सेटबैक विवरण (वर्गमीटर में):–		
	सामने–I	12.0 मीटर	12.0 मीटर
	पार्श्द–I	9 मीटर	9 मीटर
	पार्श्व–II	9 मीटर	9 मीटर
	पीछे	9 मीटर	8.80 मी.
3.	भवन की ऊँचाई (वर्गमीटर में) प्लिन्थ की ऊँचाई	24.50 मीटर (भूतल + 7)	24.50 मीटर (भूतल + 7)
4.	ओपन कोर्टयार्ड/कट (वर्गमीटर में) आउट की माप	953.12 वर्गमीटर	953.12 वर्गमीटर
5.	पार्किंग	256 ईसीयू	256 ईसीयू पार्किंग की स्थिति अनुमोदित मानचित्र से भिन्न हैं। पार्किंग लाईन्स की मार्किंग नहीं की गई हैं।
6.	बेसमेन्टों की संख्या	Nil	Nil
7.	सड़क की चौडाई	24 मीटर	भवन के सामने 24 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध हैं। शेष सड़क ग्रामीण बी.टी. सड़क हैं।
8.	स्वीकृत एफ.ए.आर.	1.71	1.71
9.	वर्षा के पानी की व्यवस्था	As per approval	As per approval
10.	अग्निशमन की संख्या	Fire NOC attached in file	
11.	अनुमोदन की विशेष शर्ते यदि कोई हो तो	–	–
12.	मानचित्र अनुमोदन के समय दी गई अण्डरटेकिंग	As per approval	
13.	सूचना पट्ट लगाया हैं या नहीं	–	नहीं।
14.	हरित क्षेत्र का प्रतिशत	28.84 प्रतिशत (1395.16 व.मी.)	16.04 प्रतिशत (776.00 व.मी.)
15.	प्राधिकरण के पक्ष में निशुल्क समर्पित कराये जाने की स्थिति	–	–

नोटः–

1. Terrace पर अनुमोदित मानचित्र में दर्शाये अनुसार सौलर पैनल नहीं लगायें हैं। प्रत्येक Tower Terrace पर सोलर वाटर हीटर लगाये गये जिनकी कुल संख्या 4 हैं।
2. Exterior paint quality is very poor. Paint work was found damaged at many places during inspection.
3. No electrical connection was found for the project at the time of inspection.
4. Sanitary fittings were found pending in most of the flats at the time of inspetion.
5. Glass work for vents/windows was not completed at the time of inspection.
6. Emergency lights/connection was not available in the building at the time of inpection.

निर्णयः– *पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन–01 जो कि प्रश्नगत प्रकरण में निरीक्षण दल के सदस्य रहे हैं, उनके द्वारा अवगत करवाया गया कि भवन पर सौलर पैनल लगे हुए हैं। इसके*

अतिरिक्त बीपीसी–बीपी शाखा में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक–द्वितीय द्वारा भूखण्ड़ के पीछे के सेटबैक के बारे में अवगत करवाया गया कि पीछे के सेटबैक में एक कोने पर ही 8.90 मीटर का सेटबैक हैं जबकि दूसरे कोने पर सम्पूर्ण 9 मीटर का सेटबैक छोडा गया हैं। समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि 10 सेन्टीमीटर की भिन्नता नगण्य हैं। अतः प्रकरण में पूर्णता प्रमाण पत्र निम्न शर्तो की पूर्ति उपरान्त जारी किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. *नवीनतम लेखा एवं स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त की जावें।*
2. *लेबर सेस की जमा की रसीदें प्राप्त की जावें।*

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

17. एजेण्डा नम्बर 214.17 (14.06.2019) (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 कोइ राशि बकाया नहीं हैं।

11. **मौका रिपोर्ट:–**
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 (टीनशेड़) 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 भूखण्ड़ की चारदीवारी निर्मित की हुई हैं।

12. **प्रकरण के तथ्य:–**
विकासकर्ता द्वारा हरी पत्रावली में दिनांक 05.02.2019 को होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी मे क्रय किया गया है जिसकी लीजडीड दिनांक 05.12.2014 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी की गई है। तत्पश्चात राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर भूखण्ड की संशोधित लीजडीड व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ एकल पट्टे की जारी की गई। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2025 में व्यावसायिक भू उपयोग में आरक्षित 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। प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:– (प्रस्तुत भवन मानचित्रों में भवन के मानदण्डों का सॉफ्ट कॉपी एवं हार्ड कॉपी में परीक्षण नहीं किया जा सका हैं।)

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	38.83 मीटर
	5.	बी. ए. आर.	मानक 7163.38 X 2 = 14326.76 + 1136.62 = 15463.38 वर्गमीटर	2.098 (15030.96 व.मी.)
	6.	पार्किंग	188 कार + 188 स्कूटर = 251 ईसीयू	192 कार + 188 स्कूटर = 254 ईसीयू
	7.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	23547.00 व.मी.	
	8.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (न्यूनतम)	1625.99 व.मी. 22.39 प्रतिशत

	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
	10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
	11.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
	12.	उड्डयन विभाग का प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत है।
14.	**प्रस्तावः–**			

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

1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में भवन के मानदण्डों का सॉफ्ट कॉपी एवं हार्ड कॉपी में परीक्षण नहीं किया जा सका हैं। अतः भवन मानचित्र विस्तृत परीक्षण पश्चात ही जारी किये जावेगें।
2. 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।
3. 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।
4. 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 प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

15. **विचारणीय बिन्दुः–**

प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2025 में व्यावसायिक भू उपयोग में टौंक रोड़ पर फ्लाईओवर के साईड मे स्थित हैं। टौक रोड 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 सडकों 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 विशिष्ठ 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।

निर्णयः– *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।*

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2019/डी– 931 दिनांकः– 14/6/2019

प्रतिलिपि 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–07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 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।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 को प्रातः 11.00 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 आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक (नगर आयोजना), 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 बलवन्त सिंह लिगरी, उपायुक्त जोन–05, 08, पी.आर.एन., जविप्रा, जयपुर।
3. श्री बीरबल सिंह, उपायुक्त जोन–1 व 13, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री सीताराम मीना, उपनिदेशक (जनसम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।
5. श्री योगेश कुमार साटोलिया एवं श्री मुकेश जांगिड, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
6. सुश्री वर्षा सिंघल, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।

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