जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी–1240 दिनांक:– 24/9/2021

–:कार्यवाही विवरण:–

विषय:– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई. बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 246.1 (15.09.2021):–**

विषय:– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 को सम्पन्न हुई, 245वीं, बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णय:– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 07.09.2021 को सम्पन्न हुई, 245वीं बैठक के कार्यवाही विवरण अनुमोदन के प्रक्रियाधीन हैं।*

2. **एजेण्डा नम्बर 246.2 (15.09.2021)(जोन–09):–**

विषय:– खसरा नम्बर 703/2, 705/1, 705/2 व 706, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के संबंध में।

आवेदक का नाम:–श्री विशाल कुमार शर्मा, निदेशक, वी.एन. बिल्डटेक प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्य:–

प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 29.04.2013 को जारी की गई। प्रकरण बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 12.05.2014 में अनुमोदन कर दिनांक 14.10.2014 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिटस मूल परियोजना पर प्रस्तावित की गई।

जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार मूल परियोजना की निर्माण अवधि माह सितम्बर 2021 तक प्रभावी हैं एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण दिनांक 14.10.2014 से 2 वर्ष में किया जाना था।

विकासकर्ता के निवेदन दिनांक 09.07.2021 के क्रम में जोन स्तर पर कोई राशि बकाया नहीं होने के कारण मूल परियोजना की निर्माण अवधि में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के तहत एक वर्ष 6 माह की छूट दी गई अर्थात माह सितम्बर 2021 से माह मार्च 2023 तक निर्माण अवधि बढ़ायें जाने का पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के निर्माण अवधि को बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया।

मौका रिपोर्ट:–मौके पर कोरोना महामारी के कारण निर्माण कार्य बन्द हैं। मौके पर ब्लॉक ए में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 7 तल निर्मित हैं, ब्लॉक बी में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल निर्मित हैं एवं ब्लॉक सी में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल निर्मित हैं। अनुमोदित मानचित्र अनुसार ब्लॉक सी में प्रथम तल से छठें तल तक प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स में प्लास्टर तक कार्य पूर्ण हैं।

<u>ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के संबंध में प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार हैं:–</u>

मौका रिपोर्ट दिनांक 06.01.2015 के अनुसार मूल परियोजना का कार्य प्रारम्भ हो चुका था, किन्तु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रथम तल से छठें तल पर प्रस्तावित होने के कारण निर्मित नहीं थे। पूर्व में परियोजना के भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से 6 माह में भी निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने के कारण 175/– प्रति वर्गफीट की दर से शास्ति 31,71,406/– रूपये का मांग पत्र दिनांक 23.07.2015 के अनुसार ली गई जबकि तत्समय राज्य सरकार का आदेश दिनांक 06.06.2015 प्रभावी था। उक्त आदेश के बिन्दु संख्या '3' के अनुसार निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं होने के कारण 3 माह की शास्ति आदेश दिनांक 02.05.2012 के अनुसार ली जाकर आदेश की दिनांक 06.06.2015 से आगामी तीन माह की शिथिलता दी जावेंगी। पत्रावली के अवलोकन पश्चात यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्यों अनुसार दिनांक 15.10.2014 को ही निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया गया। परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की इकाईयां प्रथम तल से छठें तल पर प्रस्तावित हैं जिनकी नींव खुदाई का कार्य भूतल पर दिनांक 15.10.2014 को प्रारम्भ कर पत्र दिनांक 23.03.2017 (पृष्ठ संख्या 117/सी) एवं संलग्नकों (119–151/सी) अनुसार प्लिन्थ का निर्माण हो चुका था तथा कॉलम का कार्य प्रारम्भ कर दिया गया था। अतः प्रकरण में पूर्व में विकासकर्ता से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण कार्य प्रारम्भ करने संबंधी ली गई शास्ति की राशि 31,71,406/– रूपये का मांग पत्र जारी किया जाकर विकासकर्ता द्वारा मांग पत्र दिनांक 23.07.2015 के अनुसार उक्त राशि जमा करवा दी गई थी, जो कि लेय नहीं थी।

प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 06.06.2015 के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की निर्माण अवधि 5 वर्ष बढाई गई अर्थात दिनांक 13.10.2019 तक बढ़ाई गई।

प्रस्तावः–

1. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 06.06.2015 के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की निर्माण अवधि 5 वर्ष बढाई गई अर्थात दिनांक 13.10.2019 तक बढ़ाई गई। पूर्व में भवन मानचित्र जारी होने के प्रथम माह में निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिये जाने के कारण विकासकर्ता से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण कार्य देर से प्रारम्भ करने संबंधी ली गई शास्ति की राशि 31,71,406/– रूपये लेय नहीं थी। अतः ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के निर्माण अवधि को बढ़ायें जाने के संबंध में लेय राशि 200/– रूपये प्रति वर्गमीटर (18122.32 व.मी.) = 36,24,464/– में पूर्व में जमा शास्ति की राशि 31,71,406/– रूपये को समायोजित करते हुए शेष राशि 4,53,058/– रूपये लिये जाकर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की निर्माण अवधि को 1 वर्ष बढाया जाकर राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार 1 वर्ष 6 माह की छूट अर्थात दिनांक 13.10.2020 से दिनांक 13.04.2022 तक की छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।

निर्णयः–*एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि परियोजना में निर्धारित 5 वर्ष की अवधि व्यतीत होने के पश्चात लगभग 2 वर्ष पश्चात भी विकासकर्ता द्वारा अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत आरक्षित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण नहीं किया हैं। इसके अतिरिक्त विकासकर्ता द्वारा पूर्व में राशि बिना किसी आपत्ति के जमा करवाई गई थी एवं शास्ति की राशि को समायोजित किये जाने का भवन विनियम में कोई प्रावधान नहीं हैं।*

अतः एजेण्डा नोट में उल्लेखित 'पूर्व में जमा राशि के समायोजन' के प्रस्ताव को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 06.06.2015 में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत आरक्षित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किये जाने पर 200/– प्रति वर्गफुट (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के क्षेत्रफल का) की शास्ति ली जाकर केवल 1 वर्ष की निर्माण अवधि बढ़ायें जाने का ही प्रावधान हैं। विकासकर्ता द्वारा निर्धारित 5 वर्ष की अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया हैं एवं इसके पश्चात लगभग 2 वर्ष अधिक व्यतीत हो चुके हैं। अतः प्रकरण में आदेश दिनांक 06.06.2015 के क्रम में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण निर्धारित अवधि में पूर्ण नहीं किये जाने पर, नियमानुसार शास्ति ली जाकर केवल 1 वर्ष की निर्माण अवधि बढाई जाने के पश्चात्, अतिरिक्त निर्माण अवधि हेतु (प्रत्येक एक अतिरिक्त वर्ष की अवधि हेतु) 200/–रूपये या अधिक राशि (जो भी राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की जावें) की शास्ति ली जाकर निर्माण अवधि बढ़ायें जाने एवं इसी प्रकार से समान प्रकृति के अन्य प्रकरणों में भी कार्यवाही किये जाने हेतु, प्रकरण को अग्रिम कार्यवाही के मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

3. एजेण्डा नम्बर 246.3 (15.09.2021)(जोन–09):–

1.	विषय	पुर्नगठित भूखण्ड खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 एवं भूखण्ड संख्या आर–1 एवं नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवासयोजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	समूह आवासीय
4.	आवेदक का नाम	श्री बासूदेव शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स रिसर्जेन्ट एस्टेट एण्ड नन्दन हाउसिंग एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री बलवन्त प्रेम सिंह राठौड़
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2014/64848
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	39,415.64 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट, 80 फीट व 60 फीट
9.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90क/90ख के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी
11.	भवन निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की लीजडीड दिनांक 07.05.2013 को जारी की गई तथा भूखण्ड संख्या आर–1 एवं नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर की लीजडीड दिनांक 19.05.2006 को जारी गई। उक्त दोनों भूखण्डों का पुर्नगठन पत्र दिनांक 05.02.2014 को जारी किया गया। भूखण्ड खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की दिनांक 07.05.2013 को लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 07.05.2020 तक प्रभावी थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष 6 माह की छूट अर्थात दिनांक 12.11.2021 तक देय होगी।
12.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
13.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
14.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
15.	मौका रिपोर्ट:–मौके पर योजना में निर्माण की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार हैं:– ब्लॉक (ए से जी) "बेसमेन्ट"–निर्माण पूर्ण हैं। ब्लॉक (ए) "स्टिल्ट तल"–निर्माण कार्य बन्द हैं। ब्लॉक (बी से जी) "भूतल + 12 तल"–निर्माण पूर्ण हैं। ब्लॉक (एच से एन–1)–मौके पर स्थान खाली हैं। मौके पर निर्मित टॉवरों के सैटबैक अनुमोदित मानचित्र अनुसार हैं।	
16.	**प्रकरण** के तथ्य:–भूखण्ड पर सर्वप्रथम समूह आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी–बीपी की 167वीं बैठक दिनांक 18.11.2014 में प्रस्तुत कर दिनांक 25.02.2015 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.10.2018 (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 01.11.2013 के अनुसार) तक जारी की गई। जारी स्वीकृति पत्र की शर्त संख्या 21 अनुसार राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के बिन्दु संख्या 1.5 अनुसार EWS/LIGइकाईयों का निर्माण कार्य 2 वर्ष पूर्ण किये जाने की उल्लेख था। विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 पर प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल 26,421.21 वर्गमीटर की एवज में 5 प्रतिशत 1321.06 वर्गमीटर क्षेत्रफल का प्रस्ताव अर्फोडेबल हाउसिंग भूखण्ड योजना बसन्त कुंज में 16 EWS (423.79 वर्गमीटर) एवं खसरा नम्बर 700/1, 701/1, 702/1, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर में 6 EWS(158.88 वर्गमीटर) तथा 19 LIG (768.12 वर्गमीटर) पर	

दिया गया है, दोनों भूखण्डों पर कुल 22 EWS एवं 19 LIG प्रस्तावित किये, जिनका कुल क्षेत्रफल 1350.79 वर्गमीटर था।

पूर्व के प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण कर, जोन से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक डी-236 एवं डी-242 दिनांक 10.01.2020 अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का आवंटन विकासकर्ता के स्तर पर किये जाने हेतु विकासकर्ता को स्वतंत्र किया गया हैं।

भूखण्ड के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी-बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में भवन विनियम 2010 एवं संशोधित के तहत एफ.ए.आर. में प्रस्तुत कर दिनांक 26.09.2016 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.10.2018 (दिनांक 26.09.2016 को जारी मानचित्रानुसार) तक जारी की गई।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 के तहत प्रस्तावित करते हुए भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया हैं।

प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:-

17.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 के अनुसार	दिनांक 26.09.2016 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने-I(80' wide road)	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व-I(60' wide road)	9.0 मीटर	9.0 मीटर	(न्यूनतम) 12.74 मी.
		पार्श्व-II(200' wide road)	9.0 मीटर	9.0 मीटर	(न्यूनतम) 14.90 मी.
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	22.00 प्रतिशत	20.95 प्रतिशत (8261.33 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर (भवन विनियमानुसार)	36 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) =40 मी.	फेज-2 (18 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) =22 मी.) टॉवर ए (36 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) =40 मी.)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2* (78,831.28 व.मी.)	(एफ.ए.आर.) 1.79 70,365.44 व.मी.	1.83 (बी.ए.आर.) 72,125.09 वर्गमीटर
		*राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के तहत प्रोत्साहन बी.ए.आर. देय नहीं हैं।			
	5.	पार्किंग	854 ईसीयू* 641 कार + 640 स्कूटर	1451 ईसीयू 1076 कार +1126स्कूटर	865 ईसीयू 650 कार + 645 स्कूटर
		*भवन विनियम 2020 के तहत बी.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु आवश्यक पार्किंग की गणना (फेज-2) 298.64 ईसीयू। *भवन विनियम 2010 के तहत पूर्व अनुमोदित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु टॉवर-ए (संशोधन) में 64.83 ईसीयू एवं फेज-1 में आवश्यक पार्किंग की गणना 494.15 ईसीयू, दोनों की गणना का कुल आवश्यक पार्किंग 858 ईसीयू उल्लेखित किया गया हैं।			
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	1,25,743.49 व.मी.	1,00,322.86 वर्गमीटर
	7.	ग्रीन एरिया	#एफ.ए.आर. हेतु ग्रीन एरिया 20% (2963.52 व.मी.) #बी.ए.आर. हेतु ग्रीन एरिया 15%(3689.70 व.मी.)	9038.69 व.मी. (22.93 प्रतिशत)	एफ.ए.आर. हेतु फेज-1 + टॉवर ए खुले में-1198.14 व.मी. (8.80%) पोडियम- 2040.37 व.मी. (13.76%) (कुल 22.56 प्रतिशत) बी.ए.आर. हेतु फेज-2 खुले में-5266.46 व.मी. (21.41%)
		#फेज-1 के भूखण्ड का क्षेत्रफल 14817.60 व.मी. का 15 प्रतिशत (पोडियम पर) अर्थात 2222.64 व.मी. एवं 5 प्रतिशत (खुले में) अर्थात 740.88 व.मी. तथा फेज-2 के भूखण्ड का क्षेत्रफल 24598.04 व.मी. का 15 प्रतिशत (खुले में) अर्थात 3689.70 व.मी.			
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत (346.93 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1734.67 व.मी.) (प्रस्तावित बी.ए.आर. फेज-2 व टॉवर ए 34,693.49 व.मी. का)	प्रस्तावित नहीं था। (तत्समय अनिवार्य नहीं था)	698.87 व.मी. (2.01 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (1442.50 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो।	918.42 व.मी. (एफ.ए.आर.) (2.33 प्रतिशत)	1462.61 व.मी. (बी.ए.आर.) (2.02 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.	तड़ित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।		विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

18. प्रस्तावः-उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं:-

1. भूखण्ड खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की लीजडीड दिनांक 07.05.2013 को जारी की गई तथा भूखण्ड संख्या आर–1 एवं नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर की लीजडीड दिनांक 19.05.2006 को जारी गई। उक्त दोनों भूखण्डों का पुर्नगठन जविप्रा द्वारा दिनांक 05.02.2014 को जारी किया गया।

भूखण्ड खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की दिनांक 07.05.2013 को लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 07.05.2020 तक प्रभावी थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 01.09.2021 के अनुसार भवन निर्माण अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट देय होगी।

2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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।
4. सभी टॉवर में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to 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।
6. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
8. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
9. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी।
10. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित टॉवर ए (40 मीटर ऊँचाई) में संशोधन भवन विनियम 2010 (संशोधित) के अनुसार प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें तत्समय शरण क्षेत्र (refuge area) देने का प्रावधान नहीं था। विकासकर्ता द्वारा टॉवर ए में तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं। विकासकर्ता द्वारा फेज–2 में संशोधन भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें टॉवर (एच, आई, जे, के, एल, एम, एन, एन–1) की ऊँचाई 22 मीटर प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार शरण क्षेत्र (refuge area) प्रस्तावित किया जाना अनिवार्य नहीं हैं।
11. नियमानुसार समस्त राशि लेय होगी।

निर्णयः–*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण मे पूर्व में सम्पूर्ण योजना का अनुमोदन एक चरण में किया गया था परन्तु विकासकर्ता द्वारा भिन्न–भिन्न चरण में निर्माण किया गया/प्रस्तावित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा परियोजना में टॉवर बी, सी, डी, ई, एफ, जी व तरणताल को भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार फेज 1 के रूप में चिहिन्त करते हुये पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जा चुका है। टॉवर ए, भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार फेज 2 के रूप में प्रस्तावित है। उपलब्ध रिक्त भूमि में से कुछ भाग को टॉवर एच, आई, जे, के, एल, एम, एन, एन–1 को भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अनुसार फेज 3 के रूप में प्रस्तावित किया गया है। शेष भूमि को भविष्य में विस्तार हेतु दर्शाया गया है।*

प्रकरण जटिल होने से पार्किंग, सुविधाक्षेत्र का भवन विनियम के प्रावधानों के तहत समग्र परिक्षण कर निदेशक (आयोजना) की टिप्पणी सहित प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करें।

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

4.एजेण्डा संख्या 246.4 (15.09.2021)(जोन–11):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या जी.एच.–4, ओमेक्स सिटी, अजमेर रोड, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	परियोजना–समूह आवास
4.	आवेदक का नाम	श्री सुभाष अग्रवाल, निदेशक, गोविन्द कृपा इन्फ्राटेक प्रा.लि.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री राजेश मोहन लाल राजोरिया
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2015 / 68762
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8897.66 व.मी.
8.	भूखण्ड़ों के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90ख (लीजडीड दिनांक 14.06.2013 को जारी)
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 अनुसार प्रकरण 90बी का होने के कारण निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2013 को जारी लीज़डीड से 10 वर्ष अर्थात जारी दिनांक 14.06.2023 तक हैं।
10	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
11	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फ्राटेक प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री सुभाष अग्रवाल के नाम है।
13	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 के अनुसार भूखण्ड़ के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति व लीज वर्तमान में बकाया नहीं हैं। प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं हैं। आरक्षित दर 6600/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
14	मौका रिपोर्ट:–मौके पर भूखण्ड़ के पूर्वी भाग पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल एवं पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल तक संरचनात्मक निर्माण कार्य किया हुआ हैं, निर्माण कार्य चल रहा हैं। भवन के दोनों ब्लॉकों पर भवन का निर्माण संरचनात्मक किया हुआ हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भवन की ऊँचाई 166 मीटर अनुज्ञेय हैं।	
15	**प्रकरण के तथ्यः**–परियोजना के सर्वप्रथम भवन मानचित्र दिनांक 19.12.2014 को 12.90 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 03 तल) ऊँचाई के जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह नवम्बर 2021 तक प्रभावी हैं। तत्पश्चात दिनांक 12.02.2016 को 39 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल) ऊँचाई के जारी किये गये जिसमें भवन निर्माण अवधि दिनांक 01.07.2019 (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 02.07.2014 अनुसार) तक प्रदान की गई। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.01.2021 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु तथा दिनांक 07.06.2021 को पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष बढायें जाने बाबत् निवेदन किया गया हैं। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011 पार्ट दिनांक 23.09.2020 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड–19 के मध्यनजर भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष की छूट दी गई हैं, जिसके क्रम में प्रकरण में दिनांक 13.06.2020 से एक वर्ष अर्थात दिनांक 12.06.2021 तक निर्माण अवधि बढ़ाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 24.12.2020 द्वारा सूचित किया गया। भवन निर्माण अवधि की गणना 90ए के तहत् निष्पादित भूखण्ड़ मानते हुए की गई क्योंकि लीजड़ीड वर्ष 2012 के पश्चात् की जारी की गई थी किन्तु प्रकरण में 90बी के तहत कार्यवाही की गई हैं। अतः निर्माण अवधि लीजड़ीड की दिनांक से 10 वर्ष अर्थात् लीज दिनांक 14.06.2013 से 14.06.2023 तक होती है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में नये फ्लैट प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (1) अनुसार "इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेंगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार स्वीकृत निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है, इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी", नियम निर्धारित है। पूर्व मे भवन मानचित्र एफ.ए.आर. मे अनुमोदित किये गये थे, अतः तदनुरूप मौके पर 11 तलों	

	का निर्माण किया जा चुका हैं। मौके पर पूर्व के अनुमोदन अनुसार ड्राईवे व ग्रीन एरिया को यथावत रखते हुए संशोधित एवं विस्तार के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4(i) के अनुसार मौके पर परिवर्तन करने की आवश्यकता नहीं हैं तथापि प्रस्तावित संशोधन/विस्तार में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 अनुरूप बालकॉनी प्रस्तावित की गई हैं। इसके अतिरिक्त सीढ़ियों की चौड़ाई को 1.5 मीटर किया गया हैं, जो कि भवन विनियम 2020 के अनुसार हैं। वर्तमान मे संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 मे प्रस्तावित किये गये है। प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	दिनाक 12.02.2016 को जारी मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020/ स्थल मानचित्र अनुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 Mt.)	15.0 मीटर	15.01 मी.	15.01 मीटर
		सामने–II (18 Mt.)	15.0 मीटर	15.01 मीटर	15.01 मीटर
		पार्श्व	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	30% (2688.93 व.मी.)	32.40% (2882.84 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 X1.5+15 =60 मी. C.C.Z.M.अनुसार 166 मी.	0.15 मी. (प्लिन्थ) +2.7 मी. (स्टिल्ट) + 27.90 मी. =39.21 मी.	0.15 मी. (प्लिन्थ) +2.7 मी. (स्टिल्ट) +27.90 मी. = 39.21 मी.
	4.	बी.ए.आर.	1.33 X1.5= 2 (बी.ए.आर.) (17,795.32 व.मी.)	2.57 (एफ.ए.आर.) (22911.42 व.मी.)	4.55 (36,083.39 व.मी.)
	5.	पार्किंग	353.16 ईसीयू 265 कार + 265 स्कूटर	394 ईसीयू 292 कार + 300 स्कूटर	356 ईसीयू 266 कार + 270 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	42,102.64 व.मी.	47,130.67 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	पोडियम 10% खुले में 10% 20 प्रतिशत	पोडियम 1412.43 व.मी.(15.85%) खुले में 491.91 व.मी.(5.52%) कुल 1904.34 व.मी. (21.37%)	पोडियम 1076.77 व.मी. (12.10%) खुले में 897.85 व.मी.(10.02%) कुल 1974.62 व.मी. (22.19%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5% (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	807.40 व.मी. एफ.ए.आर.	1131.74 व.मी. बी.ए.आर. (पूर्व अनुमोदन अनुसार)
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	अधिकतम 5% (बी.ए.आर. का) 1804.16 व.मी.	4.93%(1131 व.मी.)	2.70%(974.50 व.मी.) (पूर्व अनुमोदन अनुसार)
	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।

17 प्रस्ताव:–उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं:–

1. जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 अनुसार प्रकरण 90बी का होने के कारण निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2013 को जारी लीजडीड से 10 वर्ष अर्थात दिनांक 14.06.2023 तक हैं। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार कोरोना महामारी को मध्यनजर रखते हुए दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही निर्माण अवधि के प्रकरणों में 1 वर्ष 6 माह की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में भवन निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2023 से 1 वर्ष 6 माह अर्थात दिनांक 14.12.2024 तक देय होगी।
2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फलशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।

	4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
	5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to 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।
	6. प्रस्तावित विस्तार हेतु 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।
	7. प्रस्तावित विस्तार हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा।
	8. यद्यपि पार्किंग वर्तमान भवन विनियमों के अनुरूप प्रस्तावित की गई हैं तथापि पूर्व में एफ.ए.आर. के अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार 26 कार कम प्रस्तावित की गई हैं। इसी प्रकार से कटआउट के कुछ भाग को कवर किया गया हैं। परियोजना राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (रेरा) में पंजीकृत हैं। अतः राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 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. नियमानुसार समस्त राशि बी.ए.आर. की गणना के आधार पर भवन विनियम 2020 के अनुसार लेय होगी।

<u>निर्णयः</u>—*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में परियोजना में संशोधन/विस्तार हेतु किये गये आवेदन में पूर्व के एफ.ए.आर. में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार 26 कार कम प्रस्तावित की गई हैं। इसी प्रकार से कटआउट के कुछ भाग को कवर किया गया हैं। परियोजना राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (रेरा) में पंजीकृत हैं।*

अतः राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों अनुसार जविप्रा स्तर पर संशोधन/विस्तार हेतु आवेदित परियोजनाओं में राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना नियमानुसार सुनिश्चित की जावें—

1. *धारा 14 (2) (i) के अनुसार किसी भी आवंटित ईकाईयां में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर ऐसे समस्त आवंटियों की सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।*
2. *धारा 14 (2) (ii) के अनुसार परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं आदि में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।*

   अतः विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार धारा 14 (2) (ii) के अनुसार परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं आदि में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र जविप्रा में भी प्रस्तुत किया जाना होगा।

विकासकर्ता द्वारा उक्त सहमति उपलब्ध करायें जाने के पश्चात ही प्रकरण को बीपीसी—बीपी में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

5. एजेण्डा संख्या 246.5 (15.09.2021)(जोन–10):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 174, 175, 200, 201, 202, ग्राम सांगपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित वेयर हाउस के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	वेयर हाउस (औद्योगिक)
4.	आवेदक का नाम	मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री कपिल रायसिंघानी
5.	वास्तुविद का नाम	श्री ब्रहानंद कुमावत
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2013/59525
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	22346.85 व.मी.
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बीकी कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 06.09.2021 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 06.09.2021 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 05.09.2028 तक अनुज्ञेय हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	वेयर हाउस
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.09.2021 अनुसार स्वामित्व मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री धीरेन्द्र मदान के नाम हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.09.2021 अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज जमा हैं व भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति वर्तमान में बकाया नहीं हैं। आरक्षित दर 13,800/– प्रति व.मी. हैं। उक्त भूखण्ड पर कोई न्यायिक वाद नहीं हैं।
14.	मौका रिपोर्टः– मौके पर वेयर हाउस का शेड व डाईवर डोरमेट्री ब्लॉक निर्मित हैं। वर्तमान में इन्टीरियर व आउटर डवलपमेन्ट आदि कार्य चल रहा हैं। मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 148 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
15.	प्रकरण के तथ्यः– उक्त भूखण्ड पर वेयर हाउस के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 08.09.2021 को किया गया। विकासकर्ता द्वारा 30 मीटर ग्रीन बेल्ट में ट्रान्सफार्मर (ओपन) प्रस्तावित किया गया हैं तथा एक पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया हैं कि भविष्य में जब भी सडक की चौडाई हेतु उक्त ग्रीन बेल्ट की आवश्यकता होगी तब उक्त ट्रान्सफार्मर को हटा लिया जावेगा। उक्त पत्र के साथ में विकासकर्ता द्वारा नगर निगम/परिसर/तालिका से संबंधित भू–उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय समिति की चतुर्थ बैठक दिनांक 07.12.2015 के राज्य सरकार से अनुमोदित कार्यवाही विवरण संलग्न किये गये हैं जिसमें ट्रान्सफार्मर को ग्रीन बेल्ट में अनुज्ञेय किया गया हैं। भवन विनियम 2020 की अनुसूची 01 के बिंदु संख्या 04 के अनुसार वेयर हाउस व गोदाम को औद्योगिक श्रेणी के भवनों के अर्न्तगत रखा गया है तथा औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप रखें जाने बाबत् नियम उल्लेखित है। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण "रीको" के प्रचलित भवन विनियम 2018 के तहत निम्नानुसार हैं:–	

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	RIICOके भवन विनियम 2018 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	साईट प्लान	रीको	
		सामने	30.00 मीटर	7.50 मीटर	30 मीटर
		पार्श्व –I	9.00 मीटर	4.50 मीटर	न्यूनतम 26.67 मी. से 27.35 मी.
		पार्श्व –II	9.00 मीटर	4.50 मीटर	न्यूनतम 18.56 मी.
		पार्श्व –III	9.00 मीटर	4.50 मीटर	न्यूनतम 9.14 मी. से 9.16 मी.
		पीछे	9.00 मीटर	4.50 मीटर	न्यूनतम 10.975 मी. से 12.65 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर		सैटबैक क्षेत्र के अन्दर (11645.62 व.मी.) (52.11%)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15मीटर		1.20 मी.(प्लिन्थ) + 12 मी. + 3.0 मी. (टीनशेड की ऊँचाई) कुल 16.20 मी.
	4.	बी. ए. आर.	1.75 (39107.00 व.मी.)		0.55 (12433.75 व.मी.)
	5.	पार्किंग	136.73 ईसीयू 103 कार + 103 स्कूटर		136.73 ईसीयू 103 कार + 103 स्कूटर

	6.	अग्निशमन गलियारा	4.50 मीटर	6 मीटर (न्यूनतम)
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	--	12,709.20 व.मी.
	8.	फैसेलिटी		
		सेप्टिक टैंक	अनुज्ञेय	127.83 व.मी.
		यू.जी. टैंक	अनुज्ञेय	116.62 व.मी.
		एच.टी. मीटर	अनुज्ञेय	9.0 व.मी.
		गार्डरूम	अनुज्ञेय	22 व.मी.
		डोरमेट्री ब्लॉक	अनुज्ञेय	470.51 व.मी.
	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

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

1. भूखण्ड़ की लीजडीड दिनांक 06.09.2021 को जारी की गई हैं। अतः परियोजना की निर्माण अवधि जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 08.09.2021 के अनुसार 7 वर्ष अर्थात दिनांक 06.09.2028 तक देय होगी।
2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. 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।
4. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट—I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.07.2012 के अनुसार ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत क्षेत्र सडक, पार्किंग आदि हेतु ही अनुज्ञेय हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में परियोजना में प्रवेश व निकास द्वार एवं गार्डरूम, ट्रान्सफार्मर प्लान्टेशन कॉरीडोर में 33 प्रतिशत क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया हैं। भविष्य में यदि सड़क की चौडाई बढाई जाती हैं तो विकासकर्ता द्वारा प्लान्टेशन कॉरीडोर में प्रस्तावित प्रवेश व निकास द्वार एवं गार्डरूम तथा ट्रान्सफार्मर को स्वयं के खर्चे से हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना होगा,इस क्रम में विकासकर्ता द्वारा नगर निगम/परिसर/तालिका से संबंधित भू—उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय समिति की चतुर्थ बैठक दिनांक 07.12.2015 के राज्य सरकार से अनुमोदित कार्यवाही विवरण संलग्नहैं जिसके निर्णय के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार वृक्षारोपण पट्टी में नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक एफ. 3(663)नविवि/3/2012 दिनांक 18.07.2012 एवं आदेश क्रमांक एफ. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट—I दिनांक 03.08.2012 के अनुसार कार्यवाही की जावेंगी तथा वृक्षारोपण पट्टी में पार्क एवं पब्लिक यूटिलिटी यथा सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट, वाटर रिसाईकिलिंग प्लान्ट, पानी की टंकी, विद्युत ट्रान्सफार्मर के लिए स्वीकृति दी जा सकती हैं, किन्तु पार्क व सुविधा क्षेत्र के 15 प्रतिशत में से अधिकतम 10 प्रतिशत पार्क व सुविधा क्षेत्र का उपयोग भी वृक्षारोपण पट्टी में किया जा सकेगा। अतः विचारार्थ प्रस्तुत है।
7. मौके पर वेयर हाउस का शेड व डाईवर डोरमेट्री ब्लॉक निर्मित हैं। वर्तमान में इन्टीरियर व आउटर डवलपमेन्ट आदि कार्य चल रहा हैं। अतः मौके पर बिना अनुमति के निर्माण की बिना अनुमति निर्माण शास्ति भवन विनियम की तालिका 11 के अनुसार लेय होगी।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
9. नियमानुसार शुल्क लेय होगें।

__निर्णयः__—*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में प्लांटेशन कॉरिडोर में दर्शित गार्डरूम का निर्माण अस्थाई सरंचना के रूप में किया जाना होगा। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.5.1 के प्रावधान अनुसार प्लांटेशन कॉरिडोर/ग्रीन बफर में कोई भी अण्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।*

एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—17 के प्रस्ताव में उल्लेखित अन्य शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

6. **एजेण्डा संख्या 246.6 (15.09.2021)(जोन–12):–**

1.	विषय	खसरा नम्बर 1170/2999, 1175/3001, ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक
4.	आवेदक का नाम	बरसाना होटल एण्ड रिसोर्टस एल.एल.पी. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री मनोज कुमार मुन्दड़ा
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5755.79 व.मी. + 1974.21 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूमि की 90(ए) की कार्यवाही कर भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 28.10.2020 को जारी की गई।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 28.10.2020 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.10.2027 तक प्रभावी हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	90 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार आवश्यक समस्त राशि जमा हैं। लीजडीड के अनुसार लीजराशि एकमुश्त जमा हैं। व्यावसायिक आरक्षित दर 46,000/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
14.	**मौका रिपोर्ट:**–जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार एवं पूर्व, पश्चिम एवं उत्तरी सीमाओं पर चारदीवारी निर्मित हैं तथा दक्षिणी सीमा पर डिमार्केशन किया हुआ हैं। रोड़ के पार्ट में चारदीवारी बनी हुई हैं। रोड़ डिवाईडर के मध्य से 25 मीटर चारदीवारी निर्मित हैं, जो कि 90 मीटर सड़क क्षेत्र में हैं। सी.सी.जेड.एम. 2015 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 133 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्य:**–विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 15.12.2020 को आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 235वीं बैठक दिनांक 11.01.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:– ***"प्रस्तावित भूखण्ड अजमेर रोड़ से दिल्ली रोड़ की ओर रिंग रोड़ के Development Corridor में आता हैं। अतः हाल ही में आगरा रोड़ से दिल्ली रोड़ एवं सी–जोन बाईपास के Alignment के संबंध में लिये गये निर्णयों के क्रम में प्रकरण नीतिगत निर्णय हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जावें।"*** बीपीसी–बीपी के निर्णय के परिपेक्ष्य में सम्पूर्ण तथ्यों सहित जोन स्तर से प्रकरण को राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने हेतु जोन को दिनांक 05.02.2021 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। उपायुक्त जोन–12 द्वारा दिनांक 05.02.2021 को राज्य सरकार से प्राप्त आदेश की प्रति संलग्न कर प्रेषित की गई। राज्य सरकार के पत्र दिनांक 23.07.2021 के अनुसार *"प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बी.पी.सी. (एल.पी.) की 278वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 के निर्णयानुसार ही हाईवे डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया में प्रदत्त की गई अनुमति को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुये डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया की प्रस्तावित प्लानिंग में समाहित किया जावें तथा आवेदक से प्रस्तावित क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली आवेदक की भूमि आवश्यकता होने पर जविप्रा को निःशुल्क उपलब्ध करवाई जाने के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त किया, जाकर नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने का उल्लेख हैं।"* प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत निम्नानुसार हैं:–	

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	30.0 मीटर(प्लान्टेशन कॉरीडोर)	30.0 मीटर(प्लान्टेशन कॉरीडोर)
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर (न्यूनतम)
		पार्श्व II	9.0 मीटर	9.0 मीटर (न्यूनतम)

		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर (न्यूनतम)
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	33.89 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	(90 X 1.5 + 30) 165 मीटर (भवन विनियम अनुसार) 133 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	16.80 मी. + 1.05 मी. (प्लिन्थ कुल 17.85 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (11,511.58 व.मी.)+1974.21 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = (13,485.79 व.मी.)	1.35 (7824.13 व.मी.)
	5.	पार्किंग	130.40 ईसीयू 98 कार + 98 स्कूटर	132 ईसीयू 99 कार (37 मैकेनिकल) + 99 स्कूटर (37.37 प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग का कुल ईसीयू का)
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	---	11,360.53 व.मी.
	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।

17. प्रस्तावः—उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं:—

1. दिनांक 28.10.2020 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.10.2027 तक प्रभावी होगी।
2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. 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 होगा।
4. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण 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।
5. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फलशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
8. मौका स्थिति अनुसार सड़क के पार्ट में चारदीवारी बनी हुई हैं। अतः 90 मीटर सड़क क्षेत्र में निर्मित चारदीवारी को हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 37 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 37 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
10. 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।
11. परियोजना 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।
12. प्लान्टेशन कॉरीडोर में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
13. नियमानुसार राशि लेय होगी।

18. विचारणीय बिन्दुः—

1. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 23.07.2021 के अनुसार *"प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बी.पी.सी. (एल.पी.) की 278वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 के निर्णयानुसार ही हाईवे डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया में प्रदत्त की गई अनुमति को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुये डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया की प्रस्तावित प्लानिंग में*

	समाहित किया जावें तथा आवेदक से प्रस्तावित क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली आवेदक की भूमि आवश्यकता होने पर जविप्रा को निःशुल्क उपलब्ध करवाई जाने के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने का उल्लेख हैं। विकासकर्ता द्वारा उक्त के संबंध में निम्नानुसार शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैः— "प्रस्तावित क्लोवरलीफ़ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली हमारी भूमि आवश्यकता होने पर हमारे द्वारा जविप्रा को निःशुल्क समर्पित कर दी जावेंगी।" अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं। 2. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 23.07.2021 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली भूमि भविष्य में निःशुल्क जविप्रा को समर्पित करवायें जाने हेतु शपथ पत्र के आधार पर भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का उल्लेख किया गया हैं, परन्तु यदि विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर जविप्रा की आवश्यकता से पूर्व ही निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाता हैं तो विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि समर्पित किस प्रकार जविप्रा को उपलब्ध करवाई जावेंगी, के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत हैं। 3. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 30 मीटर चौडाई के ग्रीन एरिया में रेम्प व सीढ़ियां प्रस्तावित की गई हैं। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.5.1 के प्रावधान अनुसार प्लांटेशन कॉरिडोर/ग्रीन बफर में कोई भी अण्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.07.2012 के अनुसार ग्रीन बफर हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में अधिकतम 33 प्रतिशत क्षेत्र सडक, पार्किंग आदि हेतु ही अनुज्ञेय हैं।

<u>निर्णयः</u>—प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः—

1. विचारणीय ,बिन्दु संख्या 02 के संबंध में अभियांत्रिकी शाखा से क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट हेतु आवश्यक भूमि को खसरा मानचित्र पर सुपरइम्पोज करवाया जाकर, क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से कितनी भूमि प्रभावित होती है, बाबत् रिपोर्ट प्राप्त की जाए। प्राप्त रिपोर्ट अनुसार स्थिति को गूगल पर दर्शाया जाकर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के संबंध में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा 30 मीटर चौडाई के ग्रीन एरिया में रेम्प व सीढ़ियां प्रस्तावित की गई हैं एवं भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.5.1 के प्रावधान अनुसार प्लांटेशन कॉरिडोर/ग्रीन बफर में कोई भी अण्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं है। अतः प्लांटेशन कॉरिडोर/ग्रीन बफर में प्रस्तावित रेम्प व सीढ़ियां को हटाया जाकर, संशोधित भवन मानचित्र विकासकर्ता से प्राप्त किया जावें।

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021:–

<u>नीतिगत निर्णय</u>:– जविप्रा स्तर पर पूर्व की स्वीकृत परियोजनाओं के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया हैं कि विकासकर्ताओं द्वारा स्वीकृत परियोजनाओं में ईकाईयों का आवंटन/बेचान/बुकिंग आदि करने के पश्चात ऐसी परियोजनाओं में संशोधन/विस्तार हेतु आवेदन किया जा रहा हैं जिनमें भविष्य में विकासकर्ता एवं आवंटियों के मध्य वाद/विवाद उत्पन्न होने की संभावना होती हैं। अतः राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट, 2016 धारा 14 के क्रम में निम्नानुसार कार्यवाही की जानी होगी:–

3. धारा 14 (2) (i) के अनुसार किसी भी आवंटित ईकाईयां में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर ऐसे समस्त आवंटियों की सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।
4. धारा 14 (2) (ii) के अनुसार परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं आदि में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।

अतः किसी भी परियोजना के पूर्व के अनुमोदित मानचित्रों में संशोधन प्रस्तावित किये जाने पर, विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार आवंटियों की पूर्व सहमति मय परियोजना में आदिनांक तक कुल आवंटियों की संख्या से संबंधित शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त सहमति उपलब्ध करायें जाने के पश्चात ही प्रकरण को बीपीसी–बीपी में प्रस्तुत किया जावें।

साथ ही यह निर्णय भी लिया गया कि, उपरोक्त उल्लेखित नीतिगत निर्णय की पालना, भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 में प्रस्तुत समस्त संबंधित प्रकरणों एवं ऐसे संबंधित प्रकरण जिनमें मानचित्र जारी होना शेष है, मे भी सुनिश्चित की जावें।

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी– 1240 दिनांकः– 24/9/2021

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, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–09, 11 व 12, 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 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 को प्रातः 11.30 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 विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्री रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:—

1. श्री विजेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन—09, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन—11, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन—12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जयपुर।
5. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जयपुर।
6. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जयपुर।

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