जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2021 / डी– 1658 दिनांकः– 15/12/2021

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 को प्रातः 11.00 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 250.1 (24.11.2021):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 एवं 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 को सम्पन्न हुई, कार्यवाही विवरण में लिये गये निर्णयों की क्रियान्विति की समीक्षा।

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 247वीं बैठक दिनांक एवं 06.10.2021 एवं 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

निर्णयः– ***भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 एवं 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।***

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 06.10.2021 एवं 03.11.2021 को सम्पन्न हुई, 247वीं एवं 249वीं बैठक के कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

2. **एजेण्डा नम्बर 250.2 (24.11.2021)(जोन–07):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 183 / 329, 231, 233, ग्राम कनकपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7744.80 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90बी
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	समूह आवासीय के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता / पार्टनर, विराट मुरली इन्फ्रा एलएलपी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन के यू.ओ.नोट क्रमांक डी–513 दिनांक 15.03.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स विराट मुरली इन्फ्रा एलएलपी जरिये पार्टनर श्री राकेश व कन्हैयाल पुत्र श्री मूलचन्द यादव मैसर्स विराट बिल्डहोम प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री विवेक पुत्र श्री अरूण कुमार मोदी के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन के यू.ओ.नोट क्रमांक डी–513 दिनांक 15.03.2021 के अनुसार जोन–7 की वर्तमान आरक्षित दर रूपये 13,800 / – प्रति वर्गमीटर हैं तथा जोन के यू.ओ.नोट क्रमांक डी–2278 दिनांक 21.10.2020 (पूर्व पत्रावली क्रमांक एफ–261 / 2019) के अनुसार खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर की वर्तमान आरक्षित दर रूपये 14000 / – प्रति वर्गमीटर है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की ग्रुप हाउसिंग (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 26.12.2018 को जारी की गई। लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार निर्माण 7 वर्ष के भीतर करना आवश्यक होगा, अतः भवन की निर्माण अवधि दिनांक 25.12.2025 तक प्रभावी हैं। दिनांक 18.02.2020 को जारी मानचित्रानुसार निर्माण अवधि दिनांक 28.12.2025 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अनूप गुप्ता, सी.ए. / 2008 / 43898

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

			जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	दिनांक 18.02.2020 को जारी मानचित्रानुसार (एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार)	आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 21.12.2020 अनुसार (एकीकृत भवन विनियम 2017 के क्रम में)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
12.	तकनीकी विश्लेषण					
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	12.0 मीटर	12.00 मीटर	12.00 मीटर	नियमानुसार हैं।

Scanned with CamScanner

	पार्श्व–I	9.0 मीटर	11.25 मीटर	11.25 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.0 मीटर	11.25 मीटर	11.25 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.0 मीटर	11.25 मीटर	11.25 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	39.25 प्रतिशत	38.92 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (भवन विनियम अनुसार) एवं 109 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	38.55 मीटर + 0.50 मीटर (प्लिन्थ)	44.49 मीटर + 0.50 मीटर (प्लिन्थ)	नियमानुसार हैं।
4.	बी. ए. आर.	2.0 + 0.75 (विस्तारित बी.ए.आर. पर Incentive बी.ए.आर. नहीं दिया गया हैं।)	4.20 (32,574.29 व.मी)	4.98 (38,602.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
5.	पार्किंग	402 ईसीयू 302 कार + 300 स्कूटर	383 ईसीयू 283 कार + 300 स्कूटर	402 ईसीयू 302 कार (22 मैकेनिकल) + 300 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	44,502.04 व.मी.	50,112.91 व.मी.	—
7.	ग्रीन एरिया	20 प्रतिशत खुले में 5.00 % पोडियम पर 15.00 %	1884.49 व.मी. (24.33%) खुले में=563.62 व.मी. (7.14%) पोडियम पर =1330.87 व.मी. (17.19%)	1628.80 व.मी. (21.03 %) खुले में =397.47 व.मी. (5.13%) पोडियम पर =1231.33 व.मी. (15.90%)	नियमानुसार हैं।
8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	330.60 व.मी. (1.02 प्रतिशत)	386.51 व.मी. (1.00 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	831.90 व.मी. (2.57 प्रतिशत)	1353.20 व.मी. (3.51 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
10.	EWS/LIG का प्रावधान	1930.12 व.मी. (बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत)	Split Location खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर।	Split Location खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित किये गये हैं। (2222.47 व.मी.) **EWS-20.37%** **LIG-79.62%**	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	भवन विनियम 2017 में प्रावधान नहीं हैं।	—	—	—
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	44.49 मीटर + 0.50 मीटर (प्लिन्थ) = 44.99 मीटर (लागू हैं)	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं था।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।
15.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित कर दिया हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।		
18.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के	आवश्यक है।	लागू हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित कर दिया हैं।	नियमानुसार हैं।

Scanned with CamScanner

		पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।				
	20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	—	मानचित्रों में दर्शित है।	नियमानुसार है।
	21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत है।	विस्तार हेतु आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	22.	12.1.18—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	—	प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
	23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/ पहुँच मार्ग/ रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
	24.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	प्रस्तुत किया जावेगा।	*1
	25.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	—	प्रस्तुत नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	26.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	—	6 आवंटियों (100%) की सहमति सहित शपथ पत्र प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
	27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/ 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	—	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	पूर्व में (रजिस्ट्रेशन नम्बर RAJ/P/2020/1266) रजिस्टर्ड है।	संशोधित भवन मानचित्रों हेतु पुनः रेरा में पंजीकरण करवाया जाना प्रस्तावित है। स्वीकृति पत्र में पुनः उल्लेख किया जावेगा।
	29.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई /समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	—	—	—
	30.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—	लागू नहीं है।
	31.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	—	—	लेय नहीं है।
	32	अग्निशमन शुल्क	लेय है।	लेय है।	—	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. हेतु	लागू है।	—	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।

13. **मौका रिपोर्टः**— मौके पर भूखण्ड के दक्षिणी भाग में बेसमेन्ट + भूतल + 11 तल तक छतें डाली जा चुकी हैं। 12वें तल के कॉलम का कार्य चल रहा हैं, आन्तरिक परिवर्तन फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं। निर्मित भवन के सैटबैक पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं। भूखण्ड के सामने 24 मीटर सडक उपलब्ध हैं। भूखण्ड के पूर्वी दक्षिणी कोने पर 3.5 x 8 मीटर सडक भाग में गोदाम/साईट ऑफिस (अस्थाई) तथा पश्चिमी—दक्षिणी कोने पर 3.5 X 7.5 मीटर सडक भाग में गार्डरूम/चौकीदार रूम (अस्थाई) निर्मित हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर 109 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14. **प्रकरण के तथ्यः**— विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत दिनांक 16.10.2019 (प्रकरण से संबंधित पूर्व पत्रावली क्रमांक एफ—261/2019 के अनुसार) को किया गया। प्रकरण बीपीसी—बीपी की 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019

Scanned with CamScanner

में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न शर्त के साथ भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

"प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार कुल बी.ए.आर. 32,574.29 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत (1628.71 व.मी. बी.ए.आर.) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जाना आवश्यक हैं। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./ एल.आई.जी. हेतु प्रस्ताव Split Location पर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः Split Location की आवासीय आरक्षित दर के अनुपात में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास के प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने पर भवन मानचित्र जारी किये जावेंगें।"

उपरोक्त निर्णयानुसार दिनांक 12.02.2020 को विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split Location अन्य भूखण्ड खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर पर प्रस्तुत किया गया। तदोपरान्त मांग पत्र दिनांक 19.12.2019 के परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.01.2020 को अन्य कार्यवाही पूर्ण करते हुए भवन अनुज्ञा शुल्क, मलबा धरोहर, व्यावसायिक उपयोग शुल्क, शैल्टर फण्ड एवं अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत (बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त 75,85,778/—) सहित कुल 1,18,52,780/— रूपये ऑनलाईन जमा करवाते हुए शेष अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत राशि के 3 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। तदोपरान्त दिनांक 18.02.2020 को ऑनलाईन भवन मानचित्र जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैकों में से द्वितीय की राशि 75,85,778/— मय ब्याज, तृतीय किश्त की राशि 75,85,778/— तथा चतुर्थ किश्त की राशि 76,81,673/— मय ब्याज (त्रिमाही किश्तों में) जमा करवाई जा चुकी हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.10.2020 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि हमारे द्वारा पूर्व में Split Location पर प्रस्तावित आवासों में बनने में देरी होने के कारण हमने इनके स्थान पर अन्य खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर स्थानान्तरित करना चाहते हैं।

नवीन प्रस्तावित Split Location खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित हैं। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव अनुसार कुल 2222.47 वर्गमीटर क्षेत्रफल में से 1769.62 व.मी. (79.62%) एल.आई.जी. एवं 452.85 व.मी. (20.37%) ई.डब्ल्यू.एस. हेतु प्रस्तावित किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.12.2020 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत भवन विस्तार के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली प्रस्तुत की गई, जो कि भवन विनियम 2020 लागू होने की दिनांक 07.01.2021 से पूर्व का आवेदित हैं। **प्रकरण भवन मानचित्र समिति—बीपी की 240वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें समिति द्वारा एजेण्डा के अवलोकन उपरान्त एजेण्डा को स्थगित कर आगामी बैठक मे प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया।**

उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में प्रकरण भवन मानचित्र समिति—बीपी की 241वीं बैठक दिनांक 12.04.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें **विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास Split location पर प्रस्तावित किये गये हैं। एक अन्य प्रकरण में Split location के संबंध में राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया जा चुका हैं। राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।**

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(36)नविवि/एनएएचपी/2014 पार्ट दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार *"फ्लैटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में स्पलिट लोकेशन के प्रावधान के संबंध में निर्देशित किया जाता हैं कि जिन निजी विकासकर्ताओं की फ्लैटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में विकासकर्ता द्वारा इन्सेटिव एफ.ए.आर./बी.ए.आर. का उपभोग किया जाता हैं, ऐसी योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. श्रेणी हेतु फ्लैट स्पलिट लोकेशन पर अनुमत नहीं किये जावें। इन्सेटिव एफ.ए.आर./बी.ए.आर का निजी विकासकर्ता द्वारा मूल योजना में उपभोग नहीं किये जाने पर स्पलिट लोकेशन अनुमत की जावें।"*

राज्य सरकार के उक्त आदेश दिनांक 21.05.2021 से पूर्व परियोजना के 32,574.29 व.मी. (84.38 प्रतिशत) बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत क्षेत्रफल के अनुपात में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा चुका था तथा दिनांक 18.02.2020 को भवन मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दो तलों की वृद्धि के साथ विस्तारित बी.ए.आर. 6028.28 व.मी. (15.62 प्रतिशत) कुल

Scanned with CamScanner

	38602.57 व.मी. प्रस्तावित किया गया हैं। पूर्व के अनुमोदन अनुसार किसी प्रकार का संशोधन प्रस्तावित नहीं हैं। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के पश्चात अनुमोदित किये जाने वाला विस्तारित बी.ए.आर. 6028.28 व.मी. हैं। उक्त अधिक विस्तारित बी.ए.आर. का ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक 5 प्रतिशत बी.ए.आर. भी Split location पर प्रस्तावित हैं। उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:– *"परियोजना के पूर्व में 32,574.29 व.मी. बी.ए.आर. के भवन मानचित्र दिनांक 18.02.2020 को जारी किये जा चुके हैं। पूर्व के अनुमोदित बी.ए.आर. हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का क्षेत्रफल Split location पर प्रस्तावित किया गया था जिसका प्रस्ताव राज्य सरकार के मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 से पूर्व विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.01.2020 को प्रेषित किया जा चुका हैं। पूर्व में दिनांक 31.01.2020 को प्रस्तावित Split location के विकासकर्ता द्वारा परियोजना के निर्माण को समय पर पूर्ण नहीं किये जाने के कारण विकासकर्ता द्वारा अन्य विकासकर्ता की परियोजना, जो कि Split location पर हैं, ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों को प्रस्ताव दिनांक 15.10.2020 को आवेदन किया गया, तदानुसार पत्रावली प्रक्रियाधीन थी। विकासकर्ता द्वारा भवन विस्तार हेतु आवेदन दिनांक 18.12.2020 को किया गया जिसमें पूर्व में अनुमोदित बी.ए.आर. से वृद्धि हुई हैं। अतः विस्तारित बी.ए.आर. हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव Split location पर दिये गये हैं, जो कि राज्य सरकार के मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 से पूर्व के हैं।* *राज्य सरकार के मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 में Split location प्रस्ताव दिये जाने के संबंध में प्रोत्साहन बी.ए.आर. नहीं दिये जाने के मार्गदर्शन प्राप्त हुए हैं एवं प्रकरण में परियोजना के अनुमोदन के समय 0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर. का लाभ दिया जा चुका हैं।* *अतः प्रश्नगत प्रकरण में एवं इसी प्रकार के अन्य प्रकरणों में नियमानुसार अनुमोदित बी.ए.आर. में प्रोत्साहन बी.ए.आर. का लाभ दिया गया हैं। उक्त लाभ को भवन विस्तार के आवेदन पर केवल विस्तारित बी.ए.आर. पर ही प्रोत्साहन बी.ए.आर. का लाभ नहीं दिया जावें अथवा सम्पूर्ण परियोजना पर प्रोत्साहन बी.ए.आर. का लाभ नहीं दिया जाकर पूर्व के अनुमोदित बी.ए.आर. हेतु भी नवीन मांग पत्र जारी किया जावें, बाबत मार्गदर्शन राज्य सरकार से लिये जाने का निर्णय लिया गया।"* विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.07.2021 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गया हैं:– "निवेदन हैं कि उक्त प्रोजेक्ट के स्प्लिट लोकेशन के लिए पूर्व के नियमानुसार ही आवेदन किया हुआ हैं जिसमें अतिरिक्त 2 मंजिल की अनुमति एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के नए फ्लैट की जानकारी दी हुई हैं। अतः पूर्व में निर्धारित ऊँचाई तक स्प्लिट लोकेशन चार्ज करने यथावत रखने की कृपा करें व अतिरिक्त 2 मंजिल की अनुमति में नए नियमानुसार स्प्लिट लोकेशन चार्ज करने की कृपा करें। उपरोक्त बीपीसी–बीपी के निर्णय के क्रम में राज्य सरकार को दिनांक 02.09.2021 को मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया गया जिसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा पत्र क्रमांक प.1(132)नविवि/जयपुर/2021 दिनांक 13.09.2021 में मार्गदर्शन प्रदान किया गया कि *"प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 21.05.2021 से पूर्व के प्रकरणों में, जिनमें Split location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. उपलब्ध करायें जाने पर तत्समय प्रचलित प्रावधानों के अनुसार इन्सेन्टिव बी.ए.आर. का लाभ दिया गया हैं। ऐसे प्रकरणों में भवन विस्तार हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर सिर्फ विस्तारित बी.ए.आर. पर ही इन्सेन्टिव बी.ए.आर. का लाभ नहीं दिया जावें।"* विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.10.2021 को पत्र के साथ आवंटियों की सहमति मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार पूर्व में इस योजना में 6 फ्लैट विक्रय के अनुबंध किये गये हैं जिनकी सहमति संलग्न कर दी गई हैं।
15.	**प्रस्तावः**– राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन के क्रम में निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं:– 1. भूखण्ड़ के पूर्वी दक्षिणी कोने पर 3.5 X 8 मीटर सडक भाग में गोदाम/साईट ऑफिस (अस्थाई) तथा पश्चिमी–दक्षिणी कोने पर 3.5 X 7.5 मीटर सडक भाग में गार्डरूम/चौकीदार रूम (अस्थाई) निर्मित हैं जिन्हें हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 2. *1 भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र

Scanned with CamScanner

प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

3. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 22 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 22 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।

4. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 44.99 मीटर है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा।

5. राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 02.09.2021 के क्रम में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 से पूर्व परियोजना के 32,574.29 व.मी. (84.38 प्रतिशत) बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत क्षेत्रफल के अनुपात में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा चुका था तथा दिनांक 18.02.2020 को भवन मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दो तलों की वृद्धि के साथ विस्तारित बी.ए.आर. 6028.28 व.मी. (15.62 प्रतिशत) कुल 38,602.57 व.मी. प्रस्तावित किया गया हैं। पूर्व के अनुमोदन अनुसार किसी प्रकार का संशोधन प्रस्तावित नहीं हैं।

   राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के पश्चात अनुमोदित किये जाने वाला विस्तारित बी.ए.आर. 6028.28 व.मी. हैं। उक्त विस्तारित बी.ए.आर. का ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक 5 प्रतिशत बी.ए.आर. भी Split location पर प्रस्तावित हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास Split location पर प्रस्तावित होने के कारण प्रकरण में प्रोत्साहन बी.ए.आर. का लाभ विस्तारित बी.ए.आर. पर देय नहीं होगा, जिसका क्षेत्रफल 15.62 प्रतिशत (0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर.) के अनुसार 907.30 व.मी. हैं। अतः विस्तारित बी.ए.आर. 6028.28 व.मी. + 907.30 व.मी. कुल 6935.58 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी जो कि एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत स्लैब में ली जावेंगी।

6. नियमानुसार प्रस्तावित विस्तार हेतु राशि लेय होगी।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

3. एजेण्डा नम्बर 250.3 (24.11.2021)(जोन–11):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1550 से 1553, 1554 / 3903, 1569, 1572 से 1574, 1576, 1577 / 2904, 1744 / 2851, ग्राम भांकरोटा एवं खसरा नम्बर 218 से 221, 224, 225, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर (पार्ट–बी) पर "गीता फेज–3"
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	38,116.51 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90ख की कार्यवाही कर दिनांक 11.10.2006 को लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	श्री जयकृष्ण जाजू, श्रीमती नीता जाजू, श्रीमती मुदिता माहेश्वरी / जाजू, जरिये पॉवर ऑफ अर्टोनी श्री जयकृष्ण जाजू
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.10.2021 के अनुसार एकमुश्त लीजराशि जमा हैं। आरक्षित दर 8,000 / – रूपये प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 29.04.2019 को जारी मानचित्रानुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2026 तक प्रभावी हैं। जोन को दिनांक 29.10.2021 को भवन निर्माण अवधि की रिपोर्ट भिजवाने हेतु यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया हैं, जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा गिसावत, सी.ए. / 2011 / 53352

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 25.01.2021 को अनुमोदित मानचित्रानुसार (भवन विनियम 2020 के तहत)	आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 17.09.2021 अनुसार (भवन विनियम 2020 के तहत)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने–I	18 मीटर	18.0 मीटर	18.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	09 मीटर	9.0 मीटर	9.15 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	09 मीटर	9.0 मीटर	9.15 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	09 मीटर	9.0 मीटर	9.15 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	17.78 प्रतिशत	25.35%	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	45 मीटर (भवन विनियमानुसार) प्रस्तावित न्यूनतम सैटबैक X 4 =9.15X 4=36.60 मी. 138 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	प्लिन्थ 0.45 मी. + स्टिल्ट 3.5 मी. + पांच तलों की ऊँचाई 15 मी. कुल 18.95 मी.	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) + 36.60 मी. कुल 40.55 मी.	नियमानुसार हैं।
	एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	लागू नहीं हैं।	लेय नहीं थी।	लेय नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
4.	बी. ए. आर.	2 (76233.02 व.मी.) Split location पर EWS/LIG देने के कारण प्रोत्साहन बी.ए.आर. नहीं दिया गया हैं।	0.432 (16,501.97 व.मी.) 318 ई.सी.यू. 276 कार + 126 स्कूटर	0.975 (37187.89 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
5.	पार्किंग	362.33 ईसीयू 272 कार + 271 स्कूटर	324.66 ई.सी.यू. 276 कार + 146 स्कूटर	484 ईसीयू 391 कार + 279 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	प्लान्टेशन कॉरीडोर में पार्किंग / निर्माण की स्थिति	प्लान्टेशन कॉरीडोर में 30 प्रतिशत भाग में पार्किंग अनुज्ञेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	19,846.87 व.मी.	44,970.26 व.मी.	नियमानुसार हैं।

Scanned with CamScanner

8.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत खुले में (5717.48 व.मी.)	6215.14 व.मी. (16.31 प्रतिशत)	15.81% खुले में (6030 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत बी. ए.आर. का	367.75 व.मी. (2.22 प्रतिशत)	4.17 प्रतिशत (1551.59 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक क्षेत्रफल	न्यूनतम 1 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत बी.ए.आर. का	165.00 व.मी.	1.15 प्रतिशत (429.75 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	लागू है।	तीन तरफ खुली बालकनी	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
13.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
14.	10.10(viii):— 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
15.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	आवश्यक है।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
18.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
22.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	आवश्यक है।	पार्किंग सर्कूलेशन प्लान प्रस्तुत कर दिया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
24.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	आवश्यक नहीं था।	लेय हैं।	*1 (स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।)
25.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	आवश्यक नहीं था।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	फेज—3 नवीन प्रस्तावित हैं। पूर्व के अनुमोदित मानचित्रों में Future Expansion हेतु आरक्षित हैं। अतः आवंटियों की सहमति आवश्यक नहीं हैं।	*2
27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	डी.डी. प्रस्तुत किया गया हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी. डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Scanned with CamScanner

	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	फेज–1 व फेज–2 में रेरा में पंजीकृत है। फेज–3 का पंजीकरण करवाया जाना आवश्यक है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास मे कमरों/फ्लैट्स की संख्या	–	[illegible]	[illegible]	–
	30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू है। (5 प्रतिशत प्रस्तावित बी.ए.आर. का)	प्रस्तावित किये जा चुके है।	2042.87 व.मी. (5.49 प्रतिशत प्रस्तावित बी.ए.आर. का)	Split location पर 24 आवास प्रस्तावित हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लागू नही है।	लेय नहीं हैं।	–
	32	अग्निशमन शुल्क	लेय है।	जमा है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

13\. **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड पर निर्माण की स्थिति निम्न हैं–

1. पूर्व में अनुमोदित विला–भूतल + प्रथम तल निर्मित हैं।
2. पूर्व में अनुमोदित विला (58 से 87) – भूतल के कॉलम खडे करने का कार्य चल रहा हैं।
3. पूर्व में अनुमोदित टॉवर–1 – स्टिल्ट फ्लोर के कॉलम खडे करने का कार्य चल रहा हैं।
4. पूर्व में अनुमोदित टॉवर 2– मिट्टी खुदाई का कार्य चल रहा हैं।
5. पूर्व में अनुमोदित क्लब ब्लॉक– भूतल + प्रथम तल + द्वितीय तल (टीनशेड) निर्मित हैं।
6. पूर्व में अनुमोदित EWS/LIG ब्लॉक– भूतल + 3 तल निर्मित हैं।
7. पूर्वी सीमा पर सैटबैक छोडकर अस्थाई पूजा स्थल निर्मित हैं।
8. प्रस्तावित टॉवर 3, 4, 5 एवं उनमें क्लब ब्लॉक रिक्त हैं।

निर्मित भवनों के सैटबैक पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं।

14\. **प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड जिस मूल भूखण्ड का भाग हैं उसकी समूह आवासीय/व्यावसायिक प्रयोजनार्थ 90ख की कार्यवाही कर लीजडीड दिनांक 17.10.2006 को जारी की गई। मूल भूखण्ड का उपविभाजन दिनांक 06.06.2018 को पार्ट ए व पार्ट बी (19059.20 व.मी. + 38117.08 व.मी.) में विभाजित किया गया।

सर्वप्रथम प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 में प्रस्तुत किया जाकर 201.27 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल आवासों के भवन मानचित्रों का सशर्त अनुमोदन कर दिनांक 30.07.2018 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.08.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 18.01.2019 को जारी किया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.03.2019 को परियोजना में क्लब प्रस्तावित करते हुए आवासीय फ्लैट एवं विला की परियोजना हेतु संशोधित भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया गया, जिन्हें बीपीसी–बीपी की 211वीं बैठक दिनांक 03.04.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 29.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के तहत द्वितीय फेज के भवन विस्तार हेतु भवन मानचित्र दिनांक 09.11.2020 को प्रस्तुत किये गये।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 236वीं बैठक दिनांक 18.01.2021 में प्रस्तुत कर लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त दिनांक 25.01.2021 को फेज–2 के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये तथा राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के तहत परियोजना में प्रोत्साहन बी.ए.आर. (0.75) देय नहीं होगा, से संबंधित सूचना विकासकर्ता को पत्र दिनांक 23.07.2021 द्वारा दी गई।

पूर्व में सम्पूर्ण परियोजना के दिनांक 25.01.2021 को जारी भवन मानचित्र में दर्शित भविष्य विस्तार की रिक्त भूमि पर तृतीय चरण में परियोजना विस्तार (3 आवासीय टॉवर + क्लब + व्यावसायिक) हेतु दिनांक 17.09.2021 को आवेदन किया गया हैं जिसका रेरा में पंजीकरण किया जाना हैं।

परियोजना के फेज–2 में अनुमोदन के समय सम्पूर्ण परियोजना के भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 के तहत अनुमोदित कर जारी किये गये।

परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थिति/मूल परियोजना की आरक्षित दर 8000/–रूपये प्रति व.मी.:–

चरण	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का क्षेत्रफल/आवासों की संख्या	स्थान
प्रथम चरण	559.11 वर्गमीटर/कुल 12 आवास	मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित किये गये थे, मौके पर निर्मित हैं।
द्वितीय चरण	192.47 व.मी.	मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित किये गये थे, मौके पर निर्मित हैं।
	370.94 वर्गमीटर/कुल 8 आवास	Split Location:- भूखण्ड संख्या 61 व 62, वेस्टर्न ग्रीन्स योजना, ग्राम चक बीचपडी एवं जयभवानीपुरा, तहसील एवं जिला जयपुर।

Scanned with CamScanner

		(आरक्षित दर = 8800 व.मी.)
तृतीय चरण (प्रस्तावित विस्तार हेतु)	1217.77 वर्गमीटर/कुल 24 आवास	Split Location:- भूखण्ड संख्या 61 व 62 (द्वितीय तल), 83, 84, 85, 86, 87 व 88, वेस्टर्न ग्रीन्स योजना, ग्राम चक बीचपडी एवं जयभवानीपुरा, तहसील एवं जिला जयपुर। (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)
कुल प्रस्तावित ई. डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी.	2042.87 वर्गमीटर/कुल 44 आवास	कुल प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. में से 45.45 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. तथा 54.55 प्रतिशत एल.आई.जी. प्रस्तावित हैं।
कुल बी.ए.आर. 37187.89 व.मी.	5.49 प्रतिशत	

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

1. प्रकरण में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.09.2021 के परिपेक्ष्य में जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि देय होगी।
2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार 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 जावेंगा।
4. 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।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
6. *1 भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. *2 पूर्व में सम्पूर्ण परियोजना के दिनांक 25.01.2021 को जारी भवन मानचित्र में दर्शित भविष्य विस्तार की रिक्त भूमि पर तृतीय चरण में परियोजना विस्तार (3 आवासीय टॉवर + क्लब + व्यावसायिक) हेतु दिनांक 17.09.2021 को आवेदन किया गया हैं जिसका रेरा में पंजीकरण किया जाना हैं। अतः आवंटियों की सहमति लिया जाना प्रस्तावित नहीं हैं।
8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि पूर्व में परियोजना हेतु दिनांक 29.04.2019 को जारी मानचित्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च—2026 तक प्रभावी हैं। अतः प्रस्तावित विस्तार हेतु भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च—2026 तक प्रभावी होगी। एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

4.एजेण्डा संख्या 250.4 (24.11.2021)(जोन–13):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 72/971, 72/972, 72/1021, 127, 128, 128/1, 128/1023, 129, 480, 481, 478, 130, 131, 131/2, ग्राम हरवर, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल = 77,473.07 व.मी. 90 मी. एवं 24 मी. (2762.51 व.मी. + 2476.20 व.मी.) सडक मार्गाधिकार समर्पित भूमि = 5,238.71 व.मी. शेष भूखण्ड का क्षेत्रफल = 72,234.36 व.मी. मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल = 71,346.60 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर व 24 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90A की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 17.01.2019 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	रिसोर्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	श्री मुकेश गुरनानी, निदेशक, गुरनानी होटल्स प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.09.2021 अनुसार दिनांक 17.01.2019 को मैसर्स रोज गार्डन्स जरिये पार्टनर श्री हरिसिंह के पक्ष में जारी की गई हैं। स्वामित्व लीजडीड अनुसार हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.09.2021 अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आरक्षित दर 9200/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 17.01.2019 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अंकित हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश मोहन लाल राजोरिया, सी.ए./2015/68762

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के दिनांक 18.06.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (90 mtr. Road)	30.0 मीटर	न्यूनतम 60.03 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (24 mtr. Road)	9.0 मीटर	न्यूनतम 11.11 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	न्यूनतम 9.42 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	न्यूनतम 10.05 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत	18.56 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर	अधिकतम 1.2 मी. (प्लिन्थ) + 15 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	0.75 (53509.95 व.मी.) + 5,238.71 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 58,748.66 व.मी.	0.923 (66,682.84 व.मी.)	मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त 7934.18 व. मी. बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	5.	पार्किंग	1017 ईसीयू 763 कार + 765 स्कूटर	1047 ईसीयू 737 कार + 28 मैकेनिकल कार + 846 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	78,810.48 व.मी.	–
	7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं हैं।	–
	8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–

Scanned with CamScanner

	9.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं हैं।	—
	10.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	11.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	13.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	14.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	16.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	17.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	19.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	20.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	—
	21.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	22.	रेरा में पंजीकरण	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	23.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू है अथवा नहीं	पंजीकृत नहीं हैं।	कोई छूट देय नहीं हैं।
	24.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	25.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू है अथवा नहीं	लेय नहीं हैं।	—
	26.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	अग्निशमन शुल्क	लागू है अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

13. **मौका रिपोर्ट:—** मौके पर विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड़ पर चारदीवारी का निर्माण किया हुआ हैं। जविप्रा द्वारा 72,234.36 वर्गमीटर का साईट प्लान जारी किया गया हैं। मौके पर दक्षिणी सीमा पर आंशिक भाग में 751.84 वर्गमीटर तथा पश्चिमी सीमा पर आंशिक भाग में 135.92 वर्गमीटर भूमि विकासकर्ता के कब्जें में नहीं हैं। भूखण्ड़ की उत्तरी सीमा पर दर्शित 24 मीटर सडक के स्थान पर मौके पर 12.70 मीटर से 14.40 मीटर सडक उपलब्ध हैं। सडक भाग में मौके पर चारदीवारी निर्मित हैं। पूर्वी सीमा पर दर्शित 90 मीटर सड़क के स्थान पर मौके पर निर्मित सडक के डिवाईडर के मध्य बिन्दु से 45 मीटर के स्थान पर 16.75 मीटर छोडकर

Scanned with CamScanner

	चारदीवारी निर्मित हैं। मौके पर सडक भाग पर चारदीवारी एवं पुराना मकान निर्मित हैं। शेष भूखण्ड़ मौके पर रिक्त हैं।
14.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 18.06.2021 को किया गया। प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग यू 3 (एच.आई.जेड.) दर्शित हैं एवं नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन बाउण्ड्री के बाहर दर्शित हैं। जोन द्वारा प्रकरण में पर्यटन ईकाई नीति–2015 के तहत कार्यवाही होने के फलस्वरूप नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.05.2015 के प्रावधानानुसार 200 कमरों तल की पर्यटन ईकाई हेतु निर्माण अवधि भवन मानचित्र अनुमोदन की तिथि से 3 वर्ष व 200 कमरों से अधिक की पर्यटन ईकाई हेतु निर्माण अवधि भवन मानचित्र अनुमोदन की तिथि से 4 वर्ष निर्धारित हैं। किन्तु परियोजना पर्यटन इकाई में पंजीकृत होने के कोई साक्ष्य/दस्तावेज विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अतः प्रकरण को सामान्य प्रकृति का मानते हुए तकनीकी परीक्षण किया गया हैं। जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार लीजडीड मैसर्स रोज गार्डन्स जरिये पार्टनर श्री हरिसिंह के पक्ष में जारी की गई हैं। स्वामित्व लीजडीड अनुसार हैं, जबकि जोन द्वारा विकासकर्ता को संबंधित प्रेषित पत्र दिनांक 05.04.2021 अनुसार स्वामित्व गुरनानी होटल्स प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री मुकेश गुरनानी पुत्र श्री नारायणदास गुरनानी का हैं। विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति अनुसार भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।
15.	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीजडीड दिनांक 17.01.2019 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.01.2026 तक देय होगी। 2. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 3. भूखण्ड़ की उत्तरी सीमा पर दर्शित 24 मीटर सडक के स्थान पर मौके पर 12.70 मीटर से 14.40 मीटर सडक उपलब्ध हैं। सडक भाग में मौके पर चारदीवारी निर्मित हैं। पूर्वी सीमा पर दर्शित 90 मीटर सड़क के स्थान पर मौके पर निर्मित सडक के डिवाईडर के मध्य बिन्दु से 45 मीटर के स्थान पर 16.75 मीटर छोडकर सडक भाग पर चारदीवारी एवं पुराना मकान निर्मित हैं। अतः सडक मार्गाधिकार में निर्मित चारदीवारी एवं पुराने मकान को हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 4. 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। 5. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 28 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 28 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 0.923 (66,682.84 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 0.75 (53509.95 व.मी.) + 5,238.71 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 58,748.66 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 7934.18 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्वीमिंग पूल के समीप, ड्राईवे घुमावदार प्रस्तावित किया गया हैं, जिस कारण से सुगम यातायात में बाधा आ सकती हैं। अतः विकासकर्ता से घुमाव को सही करते हुए, संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें। 8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्ताव अनुसार मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 71,346.60 व.मी. होता हैं, उक्त अनुसार ही भूखण्ड की सीमा निर्मित कर, नियमानुसार सेटबैक निर्धारित किये गये हैं, जिसका अनुमोदन किया गया। साथ ही एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

5. एजेण्डा संख्या 250.5 (24.11.2021)(जोन–13):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	राजस्थान क्रिकेट एसोसियेशन के भूखण्ड़ संख्या 01, योजना नॉलेज सिटी नोर्थ, ग्राम चौंप, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	400592.49 व.मी. (40.06 हैक्टेयर)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मी., 30 मी., 30 मी. व 30 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर स्टेडियम (संस्थागत) प्रयोजनार्थ आवंटित भूखण्ड़ की लीजडीड दिनांक 02.07.2021 को जारी कर दिनांक 02.07.2021 को सचिव, राजस्थान क्रिकेट एसोशियेशन को कब्जा संभलवाया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवासयोजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	स्टेडियम के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	सचिव, राजस्थान क्रिकेट एसोशियेशन, सवाई मानसिंह स्टेडियम, जयपुर।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	लीजडीड दिनांक 02.07.2021 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम रिपोर्ट प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 02.07.2021 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार कब्जा प्राप्ति की तिथि से भूमि का उपयोग 5 वर्ष की अवधि में नहीं किया गया तो प्राधिकरण द्वारा स्टेडियम निर्माण हेतु अतिरिक्त 2 वर्ष का समय दिया जावें, का उल्लेख हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

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

12	तकनीकी विश्लेषण		जोन द्वारा संस्थानिक उपयोग हेतु जारी मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (90 mtr. Road)	9 मीटर	प्रावधान निर्धारित नही है।	9 मीटर	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाना हैं।
		पार्श्व–I (30 mtr. Road)	06 मीटर		06 मीटर	
		पार्श्व–II (30 mtr. Road)	06 मीटर		06 मीटर	
		पीछे	06–09 मीटर		06–09 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	प्रावधान निर्धारित नही है।	16.19 प्रतिशत	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	प्रावधान निर्धारित नहीं हैं।		Terrace floor – 29.10 mtr. Roof level – 38.85 mtr.	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाना हैं।
	4.	बी. ए. आर.	2 (801184.98 व.मी.)		0.111 (44732.17 व.मी.)	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाना हैं।
	5.	पार्किंग	—	1 ईसीयू/50 सीट्स	3580 ईसीयू 3024 कार + 1668 स्कूटर	
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—		46,148.28 व.मी.	
	7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।		मानचित्रों में पांचवे लेवल पर दो ब्लॉक्स में Refuge area प्रस्तावित हैं।	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किया जाना हैं।
		भवन विनियम अनुसार आवश्यक मानदण्ड				

Scanned with CamScanner

8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	निर्धारित नहीं है।	—	भवन विनियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित हैं।
9.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित हैं।
10.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	(29.10 मीटर) लागू नहीं है।	भवन की ऊँचाई के संबंध में राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं हैं।
11.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
14.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित हैं।
15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	स्टेडियम हेतु आवश्यक नहीं है।	प्रस्तावित नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
18.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित नहीं हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
19.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
20.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित हैं।
21.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित हैं।
22.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	आवश्यक नहीं हैं।
23.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	आवश्यक नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	प्रस्तावित नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
28.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
29	प्रस्तावित बी.ए.आर. पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।

Scanned with CamScanner

	30	बेटरमेन्ट लेवी	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।

13. **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं। भूखण्ड की पूर्वी सीमा पर दर्शित 90 मीटर बी.टी. सडक मौके पर निर्मित हैं तथा दक्षिणी ओर दर्शित 30 मीटर सड़क डब्ल्यू.बी.एम. निर्मित हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के मानचित्र से भूखण्ड की लोकेशन बाहर स्थित हैं।

14. **प्रकरण के तथ्यः–** सचिव, राजस्थान क्रिकेट एसोशियेशन, सवाई मानसिंह स्टेडियम, जयपुर द्वारा स्टेडियम प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 30.09.2021 को आवेदन किया गया हैं।

जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान, मास्टर प्लान 2025 एवं भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु सैटबैक, बी.ए.आर., भू–आच्छादन, न्यूनतम पहुंच मार्ग (18 मीटर एवं इससे अधिक चौडाई) निर्धारित हैं। साथ ही भवन की ऊँचाई एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र लिये जाने हेतु प्रावधान निर्धारित नहीं हैं।

मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के क्षेत्र से बाहर दर्शित हैं तथापि भवन विनियम 2020 के अनुसार 144 मीटर ऊँचाई देय हैं। परियोजना में भवन की ऊँचाई 29.10 मीटर (टैरेस तक) तथा टेन्साईल स्ट्रक्चर सहित भवन की ऊँचाई 38.85 मीटर प्रस्तावित हैं।

दिनांक 02.07.2021 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 5 में निम्न शर्त का उल्लेख किया गया हैः–

"आवंटित भूमि का प्रयोग क्रिकेट व क्रिकेट से संबंधित सहायक गतिविधियों जैसे–क्रिकेट स्टेडियम, पैवेलियन, प्रेसीडेन्ट/वी.आई.पी. बॉक्स, कमेन्टेटर्स रूम, अंपायर रूम, रेस्टोरेन्ट, गेस्ट हाउस/स्टॉक क्वाटर्स निर्माण, क्रिकेट एकेडमी, स्पोर्टस क्लब तत्संबंधित आवश्यक संरचनाओं के निर्माण के लिए किया जा सकेंगा। आवश्यकतानुसार इसमें ड्रेसिंग रूम, बाथरूम, टॉयलेट्स, प्रेस व मिडिया रूम, जिम्नेजियम, नेटस, पिचें, बॉलिंग मशीन, प्रशिक्षण केन्द्र विडियों, लैक्चर, कोच लॉकर रूम तथा स्पोर्टस साईन्स व मेडिसिन व खानपान इत्यादि की आधुनिक सुविधायें अन्तर्राष्ट्रीय स्तर की उपलब्ध करवाई जाएगी। अनुमत गतिविधियों में होटल प्रयोजन भी अनुमत होगा। होटल प्रयोजन हेतु भवन मानचित्र का अनुमोदन, मुख्य क्रिकेट स्टेडियम के 50 प्रतिशत निर्माण कार्य की सुनिश्चिता उपरान्त ही किया जावेंगा।"

भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.1.5 के अनुसार स्टेडियम विशेष प्रकृति के भवनों में आता हैं तथा प्रावधान संख्या 10.2.5 के अनुसार "विशेष प्रकृति के ऐसे भवन जिनमें आर्किटेक्चरल अथवा भवन के महत्व के दृष्टिगत रखते हुए अथवा ऐसे भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं एवं यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है, तो ऐसे भवनों में भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड विनियम 9.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।"

आवास एवं शहरी मामलों के मंत्रालय (MoHUA) के द्वारा जारी URDPFI Guidelines तथा Model Building Bye-laws 2016 अनुसार स्पोर्टस् फैसिलिटिज् में निम्नानुसार प्रावधान निर्धारित किये गये है।

Guidelines	भू– आच्छादन	बी.ए.आर.	अधिकतम ऊँचाई
URDPFI Guidelines 2014	20 प्रतिशत	0.40	–
Model Building Bye-laws 2016	20 प्रतिशत	0.40	–

दिल्ली विकास प्राधिकरण, नई दिल्ली के यमुना स्पोर्टस कॉम्पलेक्स (सूरजमल विहार दिल्ली) एवं आई.जी. स्पोर्टस कॉम्पलेक्स (सेक्टर 17, द्वारका, नई दिल्ली), इन्टरनेशनल क्रिकेट कम स्पोर्टस कॉम्पलेक्स, गौतम बुद्ध नगर, नोएडा के स्टेडियम में निम्नानुसार मानदण्ड रखें गये हैंः–

स्पोर्टस कॉम्पलेक्स	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू– आच्छादन	बी.ए.आर.	अधिकतम ऊँचा
यमुना स्पोर्टस कॉम्पलेक्स, नई दिल्ली	25.5 हैक्टेयर (62.7 एकड)	25 प्रतिशत	0.5	–
आई.जी. स्पोर्टस कॉम्पलेक्स, नई दिल्ली	9.3 हैक्टेयर (23.1 एकड)	20 प्रतिशत	0.5	–
इन्टरनेशनल क्रिकेट स्टेडियम कम स्पोर्टस कॉम्पलेक्स, नोएडा	14.18 हैक्टेयर (35 एकड)	30 प्रतिशत	0.25	–

15. **प्रस्तावः–** संस्था द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार राज्य सरकार से मानदण्ड निर्धारित किये जाने हेतु निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में विचार किया जा सकता हैः–

Scanned with CamScanner

1. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 7.8 के अनुसार *"दो हेक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के राजकीय/अर्द्धराजकीय/निजी शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान परिसर/विशिष्ट उपयोग परिसर यथा विश्वविद्यालय परिसर, महाविद्यालय परिसर, प्रोफेशनल महाविद्यालय परिसर, खेल परिसर, औद्योगिक परिसर आदि समस्त कार्य ऐसे परिसरों, जिनमें समस्त आन्तरिक सुविधाऐं प्रदान करना व रख रखाव आदि संबंधित संस्थान द्वारा ही किया जाता है तो ऐसे परिसरों में प्रस्तावित निर्माण बाबत् आन्तरिक भवन मानदण्ड संबंधित संस्थान से संबद्ध (Attached), काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से पंजीकृत वास्तुविद द्वारा, संस्थान परिसर में स्थित भवनों के स्वरूप, भवनों की ऊँचाई, आच्छादित क्षेत्र, परिसर की सुरक्षा, पार्किंग, अग्निशमन व्यवस्था, पर्यावरण स्वीकृति, एयरपोर्ट अथॉरिटी से संबंधित अनापत्ति, भूखण्ड को अप्रोच हेतु मुख्य सड़क की चौड़ाई आदि को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित किये जा सकेंगे।"*
2. जोन द्वारा जारी साईट प्लान में संस्थानिक उपयोग हेतु मानदण्ड निर्धारित किये गये हैं जबकि भवन विनियम 2020 के अनुसार स्टेडियम उपयोग संस्थानिक श्रेणी में ना होकर विशेष प्रकृति के भवनों की श्रेणी में आता हैं जिस हेतु भवन विनियम 2020 में मानदण्ड निर्धारित नहीं हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.5 के अनुसार "विशेष प्रकृति के ऐसे भवन जिनमें आर्किटेक्चरल अथवा भवन के महत्व के दृष्टिगत रखते हुए अथवा ऐसे भवन जो कि आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं एवं जहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है, तो ऐसे भवनों में भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड विनियम 9.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जाने हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जावेंगा।
3. भवन विनियम 2020 में स्टेडियम हेतु निर्धारित पार्किंग के प्रावधानों के अतिरिक्त संस्था द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में स्पोर्ट्स फैसिलिटिज् हेतु मानदण्ड यथा भू–आच्छादन, बी.ए.आर. ऊँचाई आदि के प्रावधान रखें गये हैं, जिनका भवन विनियम 2020 में निर्धारण नहीं हैं, प्रश्नगत प्रकरण भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.1.5 के अनुसार स्टेडियम विशेष प्रकृति के भवनों में आता हैं तथा प्रावधान संख्या 10.2.5 के अनुसार स्टेडियम हेतु विशेष प्रावधान राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जाने का प्रावधान हैं।

अतः भारत सरकार के आवास एवं शहरी मामलों के मंत्रालय (MoHUA) के द्वारा जारी गाईडलाईन्स यथाः–URDPFI Guidelines तथा Model Building Bye-laws 2016 के आधार पर स्टेडियम के मानदण्ड (भू–आच्छादन, बी.ए.आर. व ऊँचाई) निर्धारित करते हुए तथा भवन संबंधित अन्य पैरामीटर्स यथाः– विकलांगों, वृद्धजनों एवं यूनिर्वसल एक्सिसबिलिटी, सौर ऊर्जा संबंधी, अग्निशमन सुरक्षा संबंधी, सुरक्षा संबंधी, यातायात एवं पर्यावरण संबंधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड/टाईम सेवर स्टेण्डर्स/स्पोर्टस ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया द्वारा जारी गाईडलाईन्स के अनुसार रखें जाने हेतु प्रकरण भवन विनियम के प्रावधान संख्या 9.2 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जाने हेतु प्रेषित किया जाना उचित होगा।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि राजस्थान क्रिकेट एसोसियेशन द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में लीजडीड की शर्त में उल्लेखित गतिविधियों के अतिरिक्त कई अन्य उपयोग प्रस्तावित किये गये हैं, जैसे–क्लब हाउस, स्पोर्टस आउटलेट, कनवेन्शन हॉल आदि। अतः यह निर्णय लिया गया कि लीजडीड में उल्लेखित गतिविधियों को ही दर्शाते हुए एवं जिस भी क्षेत्र में कोई उपयोग दर्शाया नहीं गया हैं, उसे केवल "आरक्षित" दर्शाते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें।*

प्रश्नगत प्रकरण भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.1.5 के अनुसार विशेष प्रकृति के भवनों की श्रेणी में आने के कारण, भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड विनियम 9.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जाने हेतु, आवास एवं शहरी मामलों के मंत्रालय (MoHUA) के द्वारा जारी URDPFI Guidelines तथा Model Building Bye-laws 2016 अनुसार निर्धारित प्रावधान के प्रस्ताव सहित, प्रकरण को राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

6. एजेण्डा संख्या 250.6 (24.11.2021)(जोन–13):–

विषयः– खसरा नम्बर 7, 9 से 17, 19 से 22, 14/594, 19/595, 20/596, 35 से 43, 52/597, 56, ग्राम चिमनपुरा, जयपुर के संबंध में।

आवेदक का नामः– श्रीमती रेणू अग्रवाल, निदेशक, श्रीराम कृपा लैण्ड मार्क प्रा.लि.

प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत भूखण्ड खसरा नम्बर 7, 9 से 17, 19 से 22, 14/594, 19/595, 20/596, 35 से 43, 52/597, 56, ग्राम चिमनपुरा, जयपुर की भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ख के तहत मोटल प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 04.12.2007 को जारी की गई जिसकी होटल प्रयोजनार्थ संशोधित लीजडीड दिनांक 07.05.2015 को जारी की गई।

प्रकरण में जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 26.06.2015 अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं होने की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात प्रकरण बीपीसी–बीपी की 176वीं बैठक दिनांक 27.08.2015 में प्रस्तुत किया जाकर होटल प्रयोजनार्थ 40 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट–2 + बेसमेन्ट–1 + भूतल + मैजेनाईजन + 9 मंजिल + टैरेस) के भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया गया एवं विकासकर्ता को दिनांक 15.09.2015 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

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/–

विकासकर्ता द्वारा चालान नम्बर 452276 दिनांक 04.12.2015 द्वारा राशि 1,29,36,309/– रूपये जमा करायें जाने के पश्चात दिनांक 23.12.2015 को 03 मीटर ऊँचाई (लोअर बेसमेन्ट) के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये एवं विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि से संबंधित 29,23,781/– रूपये का डी.डी. एवं 29,23,781/– रूपये के 3 पोस्ट डेटेड चैक को श्रम विभाग को भिजवायें गये।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 04.01.2016 को निर्माण कार्य प्रारम्भ की सूचना प्रस्तुत की गई जिसे दिनांक 04.02.2016 को उपायुक्त जोन को भिजवाई गई। तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.06.2016 को अग्निशमन विभाग एवं पर्यावरण विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की गई जिसके क्रम में दिनांक 21.07.2016 को बीपीसी–बीपी में अनुमोदित 40 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट–2 + बेसमेन्ट–1 + भूतल + मैजेनाईजन + 9 मंजिल + टैरेस) के भवन मानचित्र जारी किये गये जिसके अनुसार भवन अनुज्ञा दिनांक 30.11.2022 तक प्रभावी हैं।

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.04.2019 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार के निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा होटल प्रयोजनार्थ लीजडीड निरस्त कर दी गई हैं। अतः होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों के अनुमोदन के पेटे जमा राशि को लौटायें जानें का निवेदन किया गया।

विकासकर्ता के निवेदन के क्रम में पैरा 106/एन पर मौका रिपोर्ट दिनांक 23.04.2019 अनुसार मौके पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं किया गया हैं तथा पृष्ठ संख्या 54/सी अनुसार पुराना निर्माण मौके पर यथावत हैं अर्थात अनुमोदित मानचित्रानुसार किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया गया हैं।

प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत किया गया एवं प्रकरण को स्थगित कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

प्रकरण को सम्पूर्ण तथ्यों सहित बीपीसी–बीपी की 224वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 में प्रस्तुत किया गया एवं निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में ऐसे प्रकरण जिनमें विकासकर्ता द्वारा राशि लौटायें जाने का निवेदन किया गया था, के क्रम में एजेण्डा संख्या 03 एवं 6 पर लिये गये निर्णयानुसार इस प्रकरण में भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित किये जाने का निर्णय लिया गया।"

ज्ञातव्य हैं कि बीपीसी–बीपी की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में ऐसे प्रकरण जिनमें विकासकर्ता द्वारा राशि लौटायें जाने का निवेदन किया गया था, के क्रम में एजेण्डा संख्या 03 एवं 06 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

एजेण्डा संख्या 03 पर लिया गया निर्णयः–

"प्रकरण का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की गत बैठक 30.08.2019 में लगभग उपरोक्तानुसार समान प्रकृति का एजेण्डा प्रस्तुत किया गया जिसमें खसरा नम्बर 4380/1, 4381/1, 4385/1, ग्राम वाटिका, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 17.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त कर अमानता राशि आदि लौटायें जाने के विषय पर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– ***"भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावें।"***

एजेण्डा संख्या 06 पर लिया गया निर्णयः–

Scanned with CamScanner

"इस प्रकार के अमानता राशि व भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित अन्य राशियों/शुल्कों को लौटायें जाने के प्रकरणों को निदेशक (वित्त) व निदेशक (नगर आयोजना) के माध्यम से पत्रावली पर आयुक्त महोदय को प्रस्तुत किये जावें एवं प्रकरण का निस्तारण पत्रावली पर ही किया जावें। ऐसे प्रकरणों को बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत नहीं किया जावें।"

उपरोक्त निर्णयानुसार विकासकर्ता को पत्र दिनांक 07.02.2020 द्वारा अवगत करवाया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.12.2020 को जोन के नाम हस्तान्तरण/ उपविभाजन दिनांक 18.03.2020 व रिसोर्ट प्रयोजनार्थ साईट प्लान की प्रति के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया।

उक्त निवेदन के क्रम में उपायुक्त जोन से स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट प्राप्त किये जाने से संबंधित यू.ओ. नोट दिनांक 19.01.2021 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया एवं विकासकर्ता को जाँच शुल्क एवं नई हरी पत्रावली में आवेदन प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 25.01.2021 द्वारा सूचित किया गया।

उपविभाजित भूखण्ड़ की नवीन मौका रिपोर्ट दिनांक 04.02.2021 (पैरा 234/एन) अनुसार मौके पर पुराना निर्माण हैं।

उपायुक्त जोन–13 से दिनांक 02.03.2021 को स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट प्राप्त हुई जिसके अनुसार उक्त दोनों उपविभाजित भूखण्ड़ के स्वामियों को दिनांक 04.12.2007 से 10 वर्ष पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 31.12.2019 तक की पुर्नग्रहण राशि 20,95,1185/– रूपये (जोन से प्राप्त नोटशीट की प्रति पृष्ठ संख्या 209–210/सी पर संलग्न हैं) जमा कराने हेतु पत्र दिनांक 23.02.2021 को मांग पत्र जारी किया गया। राशि आदिनांक तक जमा नहीं हैं, कि रिपोर्ट प्राप्त हुई। उक्त क्रम में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 19.07.2021 को जोन में राशि जमा कराने हेतु सूचित किया गया।

प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट (पैरा 252–253/एन) अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ नाहरगढ़ सेन्चूरी क्षेत्र में स्थित हैं। पर्यावरण वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 08.03.2019 (बिन्दु संख्या 3 (3)) के अनुसार सेन्चूरी क्षेत्र तथा सेन्चूरी बाउण्ड्री से 1 किलोमीटर के क्षेत्र में नवीन होटल्स व रिसोर्टस अनुज्ञेय नहीं हैं।

प्रकरण में विकासकर्ता को जोन में पुर्नग्रहण राशि जमा करायें जाने के संबंध में पत्र दिनांक 19.07.2021 प्रेषित किये जाने के पश्चात विकासकर्ता द्वारा पत्र दिनांक 23.10.2021 एवं 12.10.2021 (208/सी) ही अनुसार भविष्य में भूखण्ड़ पर कोई परियोजना नहीं आ रही हैं। अतः होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन के पेटे जमा राशि को लौटायें जाने का निवेदन किया गया हैं।

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

1. पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 08.03.2019 को प्रकाशित करवाई गई। प्रकरण में भूखण्ड़ की भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ख के तहत मोटल प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 04.12.2007 को जारी की गई जिसकी होटल प्रयोजनार्थ संशोधित लीजडीड दिनांक 07.05.2015 को जारी की गई। मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त हैं। अतः लीजडीड दिनांक 04.12.2007 एवं संशोधित लीजडीड दिनांक 07.05.2015 से अधिसूचना दिनांक 08.03.2019 (नाहरगढ सेन्चूरी में निर्माण नहीं किये जाने बाबत) तक पुर्नग्रहण राशि लिये जाने संबंधी निर्णय लिया जाना हैं जबकि प्रकरण में वर्तमान नियमों के तहत कोई भी परियोजना आना संभव नहीं हैं। उपायुक्त जोन–13 से दिनांक 02.03.2021 को स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट प्राप्त हुई जिसके अनुसार उक्त दोनों उपविभाजित भूखण्ड़ के स्वामियों को दिनांक 04.12.2007 से 10 वर्ष पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 31.12.2019 तक की पुर्नग्रहण राशि 20,95,1185/– रूपये (जोन से प्राप्त नोटशीट की प्रति पृष्ठ संख्या 209–210/सी पर संलग्न हैं) जमा कराने हेतु पत्र दिनांक 23.02.2021 को मांग पत्र जारी किया गया। अतः इस बाबत निर्णय अपेक्षित हैं।
2. अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि 31,16,857/– रूपये, जो कि संभवतया अग्निशमन विभाग को हस्तान्तरित कर दिये होगें। अतः उक्त राशि को लौटाया जाना हैं अथवा नहीं, के संबंध में भी निर्णय लिया जाना हैं।
3. ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें माननीय न्यायालय द्वारा किसी प्रकार के स्थगन एवं वाद के चलते अथवा किसी विभाग की अधिसूचना आदि से भूखण्ड पर निर्माण नहीं किया जा सका हैं, ऐसे प्रकरणों में पुर्नग्रहण राशि ली जावें अथवा नहीं, के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन लिया जाना प्रस्तावित हैं।

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि पर माननीय न्यायालय के वाद एवं पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय की अधिसूचना के कारण अब निर्माण स्वीकृति दिया जाना संभव नहीं हैं। जविप्रा में इस प्रकृति के कई प्रकरण लम्बित हैं। ऐसे प्रकरणों में यदि विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के पेटे जमा कराई गई राशि, निकाय द्वारा लौटाई नहीं जाती हैं तो भविष्य में न्यायिक वाद आदि की संभावना रहेगी। अतः उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *प्रकरण में जारी लीजडीड दिनांक 04.12.2007 एवं संशोधित लीजडीड दिनांक 07.05.2015 से गुलाब कोठारी वाद में निर्णय दिनांक 12.01.2017 एवं पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 08.03.2019 तक लेय पुर्नग्रहण राशि के संबंध में जोन से स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त कर लेय पुर्नग्रहण राशि लौटाई जाने वाली राशि में समायोजित कर ली जावें।*

Scanned with CamScanner

2. समिति द्वारा विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन के पेटे जमा कराई गई राशि को लौटाने के संबंध में यह प्रस्ताव दिया गया कि ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें माननीय न्यायालय द्वारा किसी प्रकार के स्थगन एवं वाद के चलते अथवा किसी विभाग की अधिसूचना आदि से भूखण्ड पर निर्माण स्वीकृति दिया जाना संभव नहीं हैं, उन प्रकरणों में जमा कराई गई जाँच एवं अनुमोदन शुल्क का 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय की कटौती करते हुए शेष राशि (बिना ब्याज के) विकासकर्ता को लौटाई जाकर पूर्व में स्वीकृत मानचित्र निरस्त करने की कार्यवाही की जावें। अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण के शुल्क एवं लेबर सेस के शुल्क हेतु संबंधित विभाग को लिखा जावें। उक्त प्रस्ताव का अनुमोदन राज्य सरकार से प्राप्त किया जाकर नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

7. एजेण्डा संख्या 250.7 (24.11.2021)(जोन–13):–

	भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–	
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या जी.एच.–2, सहारा सिटी होम्स योजना, ग्राम बिलवा एवं मानपुर नांगल्या, तहसील सांगानेर, जयपुर पर महिमा संसार फेज–2 के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	86,533.75 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	24 मीटर, 24 मीटर एवं 18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	पूर्व अनुमोदित मानचित्र में Future Extension हेतु दर्शायें गये भाग में नवीन प्रस्तावित फेज–2 स्प्रिंग विला–2 के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री कपिल रायसिंघानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा गेसावत, सी.ए./2011/53352

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम 2020	दिनांक 10.08.2020 को अनुमोदित भवन मानचित्र	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II	09.0 मीटर	09.0 मीटर	09.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	09.0 मीटर	09.0 मीटर	09.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	09.0 मीटर	09.0 मीटर	09.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	19.59 प्रतिशत	25.82 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर एवं 103 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 07.06.2017 के अनुसार)	पूर्व में स्वीकृत 39. 30 मीटर (फ्लैट्स हेतु) एवं 10.05 मी. (स्प्रिंग विला हेतु)	नवीन प्रस्ताव– फेज–2 स्प्रिंग विला–2 हेतु (भूतल + 2 तल) 10.05 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2	0.81 प्रतिशत (70,741.69 व.मी.)	0.95 प्रतिशत (82586.77 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	5.	पार्किंग	(पूर्व में फेज–1 के स्वीकृत फ्लैट्स हेतु हेतु 608.93 ईसीयू एवं स्प्रिंग विला हेतु 246.61 ईसीयू एवं वाणिज्यिक हेतु = 9.60 ईसीयू = 862.41 ईसीयू) **नवीन प्रस्ताव– स्प्रिंग विला फेज–2 हेतु 113.30 ईसीयू कुल ईसीयू = 978.44 ईसीयू**	पूर्व में फ्लैट्स, विला एवं वाणिज्य हेतु अनुमोदित 900 ईसीयू (683 कार + 648 स्कूटर)	पूर्व में फ्लैट्स, विला एवं वाणिज्य हेतु अनुमोदित 900 ईसीयू (683 कार + 648 स्कूटर) एवं **नवीन प्रस्ताव– फेज–2 स्प्रिंग विला–2 हेतु 126.33 ईसीयू (98 कार + 85 स्कूटर) कुल ईसीयू = 1025.60 ईसीयू (781 कार + 733 स्कूटर)**	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	90,582.10 व.मी.	कुल परियोजना 1,04,330.24 व.मी. (नवीन प्रस्तावित स्प्रिंग विला–2 हेतु 13,748.14 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

Scanned with CamScanner

	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (न्यूनतम)	13796.06 व.मी. (15.94 प्रतिशत)	पूर्व में स्वीकृत मानचित्रानुसार हैं।	नियमानुसार हैं।
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	5% (न्यूनतम 1% या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	(576.40 व.मी. + 329.45 व.मी.) कुल 905.85 व.मी.	पूर्व में स्वीकृत मानचित्रानुसार हैं। 905.85 व.मी. (1.09%)	नियमानुसार हैं।
	9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2% या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	3261.58 व.मी.	पूर्व में स्वीकृत मानचित्रानुसार हैं। 3261.58 व.मी. (3.95%)	नियमानुसार हैं।
	10	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू हैं अथवा नहीं	पूर्व में प्रस्तावित नहीं था।	विला हेतु लागू नहीं हैं।	–
	11	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं था।	विला हेतु लागू नहीं हैं।	–
	12	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं था।	विला हेतु लागू नहीं हैं।	–
	13	10.10(viii):– 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	–
	14	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु	पूर्व में सम्पूर्ण परियोजना पर STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	16	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु			
	17	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	18	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	पूर्व में लागू नहीं था।	विला हेतु मानचित्रों में चिन्हित कर दिया हैं।	नियमानुसार हैं।
	19	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	पूर्व में दर्शित हैं।	मानचित्रों में दर्शित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत हैं।	विला हेतु आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	21	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत नहीं था।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	22	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	–	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	पूर्व में लागू नहीं था।	विला हेतु लागू नहीं हैं।	–
	25	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	पूर्व में लागू नहीं था।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र (78/सी) प्रस्तुत किया हैं कि वर्तमान में केवल नवीन प्रस्ताव विला हेतु प्रस्तावित किये गये हैं जिसमें किसी	–

Scanned with CamScanner

				प्रकार का बेचान नहीं किया गया हैं। अतः आवंटियों की सहमति की आवश्यकता नहीं हैं।	
26	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25) नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है अथवा नहीं।	पूर्व में राशि 33,00,000/– रूपये लेबर विभाग में डी.डी./चैक द्वारा जमा करवाये गये है, प्रति पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 157–159/सी पर संलग्न है।	विकासकर्ता से नवीन प्रस्ताव हेतु शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27	रेरा में पंजीकरण	लागू है अथवा नहीं।	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई /समूह आवास में कमरो/फ्लैट्स की संख्या	–	–	–	–
29	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू है अथवा नहीं।	–	लेय नहीं हैं।	–
30	अग्निशमन शुल्क	लागू है अथवा नहीं।	पूर्व में अग्निशमन के पेटे 36,21,593/– रूपये जमा करवाई गई हैं, प्रति पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 99/सी पर संलग्न हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लागू हैं।	पूर्व में ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु Split location पर कुल 4,731.42 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा चुका हैं।	नवीन प्रस्ताव हेतु– Split location पर 6 ई.डब्ल्यू.एस. आवास (189.52 व.मी) एवं 8 एल.आई.जी. आवास (408.77 व.मी.) कुल 598.29 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**–मौके पर भूखण्ड़ पर प्रस्तावित योजना का भाग रिक्त हैं जिसके पूर्व भाग पर लेबर हटमेन्ट निर्मित हैं। प्रस्तावित भूखण्ड़ के उत्तर व पूर्वी दिशा में बाउण्ड्रीवाल निर्मित हैं। योजना के पश्चिम व दक्षिण में पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार मल्टीस्टोरी ब्लॉक, क्लब ब्लॉक व विला निर्माणाधीन हैं। मौके पर भूखण्ड़ की नापें अनुमोदित साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं।

14 **प्रकरण के तथ्य निम्न तालिका अनुसार हैः–**

प्रश्नगत भूखण्ड़ की 90बी की कार्यवाही सम्पादित कर लीजडीड दिनांक 04.02.2010 को मैसर्स सहारा सिटी लि. के पक्ष में जारी की गई एवं संशोधित लीजडीड दिनांक 05.07.2012 को जारी की गई तथा नाम हस्तान्तरण मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. के पक्ष में दिनांक 28.02.2017 को जारी किया गया।

प्रस्ताव/प्रस्तावित भवन	प्रस्तावित एफ.ए.आर./बी.ए.आर. एवं प्रस्तावित ऊँचाई	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. का प्रावधान	वर्तमान वस्तुस्थिति
फेज–1 आवेदन दिनांक 28.04.2017 आवासीय टॉवर ब्लॉक + क्लब + व्यावसायिक	39,775.99 व.मी. (एफ.ए.आर.) 39.30 मीटर	मूल भूखण्ड प्रस्तावित एफ.ए.आर. के 7.5 प्रतिशत के हिसाब से 2983.14 वर्गमीटर क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वयं की स्वामित्व की भूमि Split location खसरा नम्बर 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर पर 38 ई.डब्ल्यू.एस. (1260.48 व.मी.) एवं 32 एल.आई.जी. (1511.68 व.मी.) आवास कुल 70 फ्लैट्स (2772.16 व.मी.) एवं Split location खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर (मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि) पर 7 ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट्स (211.40 व.मी.) आरक्षित किये गये, इस प्रकार <u>कुल 45 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 32 एल.आई.जी. फ्लैट्स कुल 2983.56 वर्गमीटर</u> क्षेत्रफल निम्न आय वर्ग हेतु प्रस्तावित किये गये थे।	भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में अनुमोदन कर दिनांक 15.09.2017 को भवन मानचित्र जारी किये गये।
फेज–2 आवेदन दिनांक 12.04.2019 स्प्रिंग विला–I + व्यावसायिक	34665.86 व.मी. (बी.ए.आर.) 10.05 मीटर	मूल भूखण्ड पर नवीन प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत के हिसाब से 1733.29 वर्गमीटर क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वयं की स्वामित्व की भूमि Split location खसरा नम्बर 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर पर 20 एल.आई.जी. फ्लैट्स (939.40 व.मी.) एवं मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. प्लॉट पार्ट बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413 एवं 1414 में 16 ई.डब्ल्यू.एस. (483.20 व.मी.) फ्लैट्स एवं एल.आई.जी. 7 फ्लैट्स (325.29 व.मी.) <u>कुल 16 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 27 एल.आई.जी. फ्लैट्स कुल क्षेत्रफल 1747.86 वर्गमीटर</u> प्रस्तावित किये गये थे।	बीपीसी–बीपी की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 03.10.2019 को भवन मानचित्र जारी किये गये।
फेज–2 आवेदन दिनांक 15.06.2020 (संशोधित)	23738.04 व.मी. (बी.ए.आर.) 10.05 मीटर	विकासकर्ता द्वारा केवल संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेत आवेदन किया गया हैं जिससे ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं किया गया हैं।	बीपीसी–बीपी की 228वीं बैठक दिनांक 07.08.2020 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 22.09.

Scanned with CamScanner

	स्प्रिंग विला–I + व्यावसायिक			2020 को भवन मानचित्र जारी किये गये।
	फेज–2 आवेदन दिनांक 16.08.2021 (नवीन प्रस्ताव) स्प्रिंग विला–II	11845.08 व.मी. (बी.ए.आर.) 10.05 मीटर	विकासकर्ता द्वारा विला हेतु (मूल भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 8000/– प्रति व.मी.) प्रस्तावित नवीन बी.ए.आर. 11,845.08 व.मी. के 5 प्रतिशत के हिसाब से 592.30 व.मी. क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु Split location पर अन्य विकासकर्ता मैसर्स ए.के.जी. अर्फोडेबल हा.प्रा. लि. की योजना खसरा नम्बर 81, 82/1, 83, 95/1, ग्राम चक हरवंशपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर (परी रेजीडेन्सी) पर 6 ई.डब्ल्यू.एस. आवास (189.52 व.मी.) एवं मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर 8 एल.आई.जी. आवास (408.77 व.मी.) कुल 06 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 08 एल.आई.जी. फ्लैट्स कुल 598.29 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। प्रस्तावित दोनों Split location के प्रकरणों की आवासीय आरक्षित दर 8800/– प्रति व.मी. हैं।	बीपीसी–बीपी में अनुमोदन किये जाने हेतु प्रस्तावित हैं।

15 **प्रस्तावः**– विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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।
3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
4. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
5. भूखण्ड़ के पूर्व भाग पर लेबर हटमेन्ट निर्मित हैं जिन्हें हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं प्रकरण का पुनः परिक्षण कर आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

8. **एजेण्डा संख्या 250.8 (24.11.2021)(जोन–03):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या एस–1, लालकोठी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1037.95 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 04.01.2021 को मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक एवं स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	श्री श्याम लाल यादव पुत्र श्री मोहरी लाल यादव
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार स्वामित्व श्री श्याम लाल यादव के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार भूखण्ड के पेटे वर्ष 2021–22 तक सम्पूर्ण लीज राशि जमा हैं। अन्य कोई राशि बकाया नहीं हैं। भूखण्ड की वर्तमान आवासीय आरक्षित दर 20,000/– रू. प्रति व.मी. हैं तथा 100 फीट रोड पर होने के कारण 10 प्रतिशत अधिक 22,000/– प्रति व.मी. हैं। कोई न्यायिक वाद विवाद नहीं हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार भूखण्ड की निर्माण अवधि कब्जा पत्र दिनांक 12.10.2020 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 12.10.2027 तक प्रभावी होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

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

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 30.07.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने–I (30 mtr. wide road)	06 मीटर	09 मीटर	न्यूनतम 6.10 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	06 मीटर	06 मीटर	न्यूनतम 6.22 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	06 मीटर	06 मीटर	न्यूनतम 6.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	06 मीटर	06 मीटर	न्यूनतम 6.10 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर 32.87% (341.24 व.मी.)		सैटबैक क्षेत्र के अन्दर 31.44% (326.36 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर व 59 मीटर C.C.Z.M. के अनुसार		प्रस्तावित सैटबैक के अनुसार– 0.80 मी. (प्लिन्थ) + 24 मी. (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + भूतल + 07)	नियमानुसार हैं।
4.	बी. ए. आर.	2 (2,075.90 व.मी.)		3.427 (3557.87 व.मी.) (आवासीय–1856.35 व.मी. व्यावसायिक–1701.52 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
5.	पार्किंग	48 ईसीयू 36 कार + 36 स्कूटर		48.66 ईसीयू 36 कार (13 मैकेनिकल सहित) + 38 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		5601.34 व.मी.	
7.	ग्रीन एरिया	आवासीय उपयोग के अनुपात के अनुसार 10 प्रतिशत (53.97 व.मी.)		21.99% (118.72 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

Scanned with CamScanner

8.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (37.13 व.मी.) अथवा 50 व.मी. निर्मित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।	43.40 व.मी.	नियमानुसार हैं।
9.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	–
10	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
11	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
12	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
14	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं हैं।	–
15	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं हैं।	–
16	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू नहीं हैं।	–
17	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
18	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
19	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
20	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
21	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
22	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
23	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
25	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
27	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं	आवासीय क्षेत्रफल पर लागू हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Scanned with CamScanner

	28	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	29	बेटरमेन्ट लेवी	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

14 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं एवं खुदाई का कार्य प्रगतिरत हैं। भूखण्ड़ की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 59 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

15 **प्रकरण के तथ्यः–**विकासकर्ता द्वारा मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जोन में आवेदन दिनांक 14.10.2020 को किया गया एवं बीपीसी–बीपी में ऑफलाईन आवेदन दिनांक 30.07.2021 को किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में टैरेस तल का 25 प्रतिशत (कवर्ड एरिया) एवं 4 मीटर ऊँचाई में रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 (सामान्य नियम)(ज)(ii व iii) के अनुसार "रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु भवन की छत का अधिकतम 25 प्रतिशत, हटाने योग्य अस्थायी स्ट्रक्चर मैटेरियल यथा स्टील / एल्यूमिनियम फ्रेमिंग अथवा ऐसा मैटेरियल जो आग नहीं पकड़ता हो, से ढका (Covered) जा सकेगा तथा शेष छत का क्षेत्र खुला रखना आवश्यक होगा जो कि बैठने एवं सर्कुलेशन तथा अन्य भवन सम्बन्धी सुविधाओं हेतु उपयोग में लिया जावेगा। रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु उपरोक्तानुसार अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र की ऊँचाई 4 मीटर तक ही अनुज्ञेय होगी।" अनुज्ञेय हैं।

16 **प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार भूखण्ड की निर्माण अवधि कब्जा पत्र दिनांक 12.10.2020 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 12.10.2027 तक देय होगी।
2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार 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 जावेगा।
4. 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।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
6. 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।
7. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 13 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 13 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.427 (3557.87 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2 (2,075.90 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी. ए.आर. 1,481.97 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
9. प्रश्नगत मिश्रित भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 1037.95 वर्गमीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 1856.35 व.मी. के 5 प्रतिशत अर्थात 92.81 व.मी. बी. ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (998.71 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।

Scanned with CamScanner

	10. प्रस्तावित स्टूडियों अपार्टमेन्ट का उपयोग व्यावसायिक (होटल आदि) प्रयोजनार्थ नहीं किया जावेंगा। 11. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं प्रकरण का पुनः परिक्षण कर आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

9. **<u>एजेण्डा संख्या 250.9 (24.11.2021)(बीपीसी–बीपी की 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 के एजेण्डा संख्या 248.7 में गठित समिति की रिपोर्ट बाबत):–</u>**

भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 के कार्यवाही विवरण के संबंध में प्राप्त निर्देश के क्रम में समिति का गठन किया गया था। बीपीसी–बीपी के निर्णय के क्रम में गठित समिति की बैठक निदेशक (आयोजना) के कक्ष में दिनांक 22.11.2021 को आयोजित की गई। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि जविप्रा स्तर पर पूर्व भवन विनियमों के तहत अनुमोदित परियोजनाओं में संशोधन एवं विस्तार के आवेदन प्राप्त हो रहे हैं। इन परियोजनाओं में पूर्व के भवन विनियमों के प्रावधानों के तहत आवश्यक अथवा आवश्यकता से अधिक प्रस्तावित सुविधायें यथाः– पार्किंग, हरित क्षेत्र, क्लब एरिया, यूटिलिटी आदि आरक्षित करते हुए भवन मानचित्र जारी किये गये थे। विकासकर्ता द्वारा वर्तमान भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार उक्त सुविधा में संशोधन करते हुए संशोधित/विस्तार के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये जा रहे हैं जिनके फलस्वरूप पूर्व में अनुमोदित मानचित्र में आरक्षित क्षेत्रफल/ईसीयू से कम परन्तु प्रचलित भवन विनियम के अनुरूप प्रस्ताव प्राप्त हो रहे हैं। समिति द्वारा निम्न तथ्य नोट किये गयेः–

1. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (i) एस–4 क्षेत्र में पूर्व स्वीकृत योजना क्षेत्रों हेतु निम्न प्रावधान हैः– "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।" उक्त अनुसार पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र में संशोधन प्रचलित भवन विनियमानुसार किया जाना अनुज्ञेय हैं।
2. वर्तमान में बढतें हुए वाहनों की संख्या के दृष्टिगत पार्किंग, हाउसिंग सोसायटी में सार्वजनिक स्थल/हरित क्षेत्र/पब्लिक यूटिलिटी आदि अत्याधिक महत्वपूर्ण एवं आवश्यक हैं।

गठित समिति द्वारा समस्त तथ्यों को नोट करते हुए निम्न प्रस्ताव प्रस्तावित किया गया हैः–

1. **<u>ऐसे प्रकरण जिनमें प्रस्तावित संशोधन से पूर्व योजना में विक्रय/आवंटन/इकरारनामा आदि किया जा चुका हो–</u>** भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (i) के अनुसार विकासकर्ता पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र को प्रचलित भवन विनियमानुसार संशोधन/विस्तार हेतु प्रस्तावित कर सकता हैं, परन्तु अनुमोदित मानचित्र में पूर्व में स्वीकृत पार्किंग, हरित क्षेत्र के क्षेत्रफल/मात्रा को यथावत कायम रखते हुए नये अतिरिक्त क्षेत्र हेतु अतिरिक्त पार्किंग व हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। विकासकर्ता पूर्व में स्वीकृत सार्वजनिक स्थल व पब्लिक यूटिलिटी आदि में यदि नियमानुसार संशोधन करते हुए अतिरिक्त विक्रय योग्य क्षेत्रफल सृजित किया जाता हैं तो नियमानुसार दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की जानी आवश्यक होगी एवं अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु अतिरिक्त पार्किंग व हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना आवश्यक होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा पूर्व में आवश्यकता से अधिक पार्किंग उपलब्ध कराई गई थी तो भी अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल हेतु अतिरिक्त पार्किंग प्रस्तावित किया जाना आवश्यक होगा।
2. **<u>ऐसे प्रकरण जिनमें प्रस्तावित संशोधन से पूर्व योजना में विक्रय/आवंटन/इकरारनामा आदि नहीं किया गया हो–</u>** भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (i)/(ii) के अनुसार विकासकर्ता पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र को प्रचलित भवन विनियमानुसार संशोधन/विस्तार हेतु प्रस्तावित कर सकता हैं।
3. **<u>ऐसे प्रकरण जिनमें कुछ ब्लॉक पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही प्रस्तावित/निर्मित हो एवं नये ब्लॉक भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावित हो–</u>** भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (i)/(ii) के अनुसार विकासकर्ता नये ब्लॉक के भवन मानचित्र प्रचलित भवन विनियमानुसार प्रस्तावित कर सकता हैं।

Scanned with CamScanner

4. **ऐसे प्रकरण जिनमें मानचित्र पूर्व में अनुमोदित हो, परन्तु मौके पर भूमि रिक्त हो एवं सम्पूर्ण परियोजना भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावित हो–** भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (i)/(ii) के अनुसार विकासकर्ता पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र के स्थान पर प्रचलित भवन विनियमानुसार संशोधन प्रस्तावित कर सकता है।

जिन प्रकरणों के निर्णय पश्चात मानचित्र जारी किये जा चुके हैं, उन प्रकरणों में उक्त प्रावधान लागू नहीं किया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णय</u>:– *गठित समिति द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति द्वारा उक्त प्रस्तावों को अनुमोदित किये जाने एवं उक्त प्रस्तावों के संबंध में सभी निकायों हेतु आदेश जारी करने के लिए प्रकरण को राज्य सरकार को भी प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2021

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी–1658 दिनांक 15/12/2021

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–07, 11, 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. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 को प्रातः 11.00 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 ह्रदेश 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. श्रीमति विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्रीमति रिंकू बंसल, वरिष्ठ 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 हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री निशा गर्ग, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
7. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
8. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

15/12/2021

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

Scanned with CamScanner