39

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2019/डी-1538 दिनांकः- 02/9/2019

-:कार्यवाही विवरण:-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट-"1" पर है।

1. एजेण्डा नम्बर 218.1 (30.08.2019):-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 217वीं बैठक दिनांक 09.08.2019 को सम्पन्न हुई, 217वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 09.08.2019 को सम्पन्न हुई 217वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई एवं कार्यवाही पर संतोष व्यक्त किया गया।

2. एजेण्डा नम्बर 218.2 (30.08.2019)(जोन-03):-

1.	विषय	कार्यालय भूखण्ड, राष्ट्रदूत, दैनिक समाचार पत्र, लालकोठी योजना, जयपुर के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री राजेश शर्मा, HUF कर्ता, राष्ट्रदूत दैनिक
3.	वास्तुविद का नाम	श्री विश्वनाथ शर्मा
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./75/1703
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2565.49 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	60 फीट, 60 फीट, 60 फीट एवं 20 फीट
7.	मास्टर प्लान 2025 अनुसार	संस्थानिक
8.	भूखण्ड का उपयोग	संस्थानिक
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	नवीनतम स्वामित्व रिपोर्ट हेतु दिनांक 01.08.2019 (16/सी) को यू. ओ. नोट प्रेषित किया गया। रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	लेखा रिपोर्ट	नवीनतम लेखा रिपोर्ट हेतु दिनांक 01.08.2019 (16/सी) को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11.	मौका रिपोर्टः- मौके पर भूखण्ड पर द्वितीय बेसमेन्ट + प्रथम बेसमेन्ट + 03 तल तक भवन निर्मित हैं। भूखण्ड के सेटबैक मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड की पूर्वी-दक्षिणी कोने पर 5.40 मी. X 4.65 मी. का मीटर एवं पैनल रूम निर्मित हैं। मीटर एवं पैनल रूम के प्रथम तल पर दक्षिणी ओर आंशिक भाग में निर्माण किया हुआ हैं। भूखण्ड की दक्षिणी सीमा पर 12.20 X 3.40 मीटर अस्थाई टीनशेड़ निर्मित हैं।	
12.	प्रकरण के तथ्यः- प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 04.05.2016 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति-बीपी की 185वीं बैठक दिनांक 01.08.2016 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 09.09.2016 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.07.2019 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः-	

13.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम अनुसार	दिनांक 15.07.2014 को अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	-		-
		सामने-I	12.0 मी.	12.19 मी.	12.19 मी.
		पार्श्व-I	9.0 मी.	9.14 मी.	9.14 मी.
		पार्श्व-II	9.0 मी.	9.14 मी.	9.14 मी.
		पीछे	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	34.07 प्रतिशत (874.02 व.मी.)	34.51 प्रतिशत (885.30 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर	14.90 मीटर	14.90 मीटर
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.5 (3848.23 व.मी.)	1.14 (2915.67 व.मी.)	1.26 (3221.65 व.मी.)
	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	6808.94 व.मी.	6900.38 व.मी.
	6	पार्किंग	54 ईसीयू 41 कार + 39 स्कूटर	84 ईसीयू 63 कार + 62 स्कूटर	85 ईसीयू 59 कार + 78 स्कूटर

	7	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावः—

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

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने हेतु विकासकर्ता से एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत किये जावेगें।
2. लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किये जाने के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जावें।
3. उपायुक्त जोन से लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त की जावें।
4. अनुमोदित भवन मानचित्र में पूर्वी–दक्षिणी कोने पर मीटर पैनल रूम (भूतल) अनुमोदित किया गया था। मौके पर निर्मित मीटर पैनल रूम (5.40 भीटर X 4.65 मीटर) के प्रथम तल पर दक्षिणी भाग में निर्माण किया हुआ हैं, जो कि भवन विनियमानुसार अनुज्ञेय नहीं हैं। अतः मीटर पैनल रूम के प्रथम तल के निर्माण को हटाने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. मौके पर भूखण्ड के दक्षिणी सीमा पर 12.20 मी. X 3.40 मीटर अस्थाई टीनशेड़ निर्मित हैं जिसको हटाने के संबंध में अण्डरटेकिंग ली जावें।
6. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों से अतिरिक्त 93.66 व.मी. का निर्माण बिना अनुमति के कर लिया गया। अतः बिना स्वीकृति के किये गये अतिरिक्त निर्माण की बिना अनुमति निर्माण शास्ति ली जावें।
7. मौके पर तृतीय तल पर प्रस्तावित सर्विसेज हेतु निर्मित कमरें को बालकनी से प्रवेश प्राप्त होता हैं, जिसके संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित हैं।
8. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावेंगी।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या 14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 4 के संबंध में समिति के सदस्य सचिव द्वारा अवगत करवायां गया कि विकासकर्ता द्वारा मौके पर से प्रथम तल पर अनाधिकृत निर्माण को हटा लिया गया है।*

अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या 14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 7 में उल्लेखित तथ्य "मौके पर तृतीय तल पर प्रस्तावित सर्विसेज हेतु निर्मित कमरें को बालकनी से प्रवेश प्राप्त होता हैं", को समिति द्वारा स्वीकार कर यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 1, 2, 5, 6 एवं 8 की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने एवं जोन से लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त कर भवन मानचित्रों का जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

3. एजेण्डा नम्बर 218.3 (30.08.2019)(जोन–07):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 30 व 36, ग्राम गिरधारीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2	आवेदक का नाम	श्री रविन्द्र प्रतापसिंह, जरिये पार्टनर, मैसर्स रवि सूर्या अफोर्डेबल होम्स
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अंकित ठोलिया
4.	वास्तुविद का पजीयन क्रमाक	सी.ए./2012/57066
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	14516.17 वर्गमीटर (प्रस्तावित 30 मीटर सेक्टर सड़क में समर्पित निःशुल्क भूमि = 643.26 वर्गमीटर)
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	30 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत)
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.05.2019 (पृष्ठ संख्या 116/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.05.2019 (पृष्ठ संख्या 116/सी) के अनुसार देय समस्त राशि जमा है।

10. **मौका रिपोर्टः–**
मौके पर भूखण्ड़ पर निर्माण कार्य निम्न प्रकार से किया हुआ हैं:–
ए ब्लॉकः– मिट्टी खुदाई का कार्य किया हुआ हैं। आंशिक भाग में फुटिंग की हुई हैं।
बी ब्लॉकः– बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल
सी ब्लॉकः– बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल
डी ब्लॉकः– प्लिन्थ बीम कॉलम का कार्य किया हुआ हैं।
ई ब्लॉकः– मिट्टी खुदाई का कार्य किया हुआ हैं।
एफ ब्लॉकः– स्टिल्ट + 4 तल
जी ब्लॉकः– स्टिल्ट + 4 तल
भवन मानचित्र में दर्शित ग्रीन क्षेत्र व बी ब्लॉक के सामने बेसमेन्ट निर्मित हैं।

11. **प्रकरण के तथ्यः–**
प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 18.02.2019 को 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।
प्रार्थी द्वारा दिनांक 04.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत कर सशर्त 27.28 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 8 तल) के भवन मानचित्र दिनांक 12.07.2019 को जारी किये गये।
विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.07.2019 को ब्लॉक ए (भूतल + 12 तल) व बी ब्लॉक (बेसमेन्ट + भूतल + 12 तल), सी ब्लॉक (बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल), डी, एफ व जी ब्लॉक (भूतल + 7 तल) एवं ई ब्लॉक में (भूतल + 2 तल) के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये, जिनका तकनीकी परीक्षण निम्नानुसार हैं:–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 12.07.2019 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–I	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
		पार्श्व–II	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
		पीछे	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	40.71 प्रतिशत	40.71 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) एवं 117 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	27.28 मीटर	39.11 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 + 643.26 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 49635.33 व.मी. (3.419), अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 6.75	3.32 (48,195.60 वर्गमीटर)	3.33 (48386.59 वर्गमीटर)

	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	59,848.47 व.मी.	60,033.66 वर्गमीटर
	6.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत— EWS हेतु	ई.डब्ल्यू.एस.=176 फ्लैट्स (21.78%) एल.आई.जी.=632 फ्लैट्स (78.22%) कुल = 808 फ्लैट्स	ई.डब्ल्यू.एस.= 154 फ्लैट्स (20.34%) एल.आई.जी.=603 फ्लैट्स (79.66%) कुल = 757 फ्लैट्स
	7.	पार्किंग	11 कार + 1372 स्कूटर	11 कार + 1452 स्कूटर	11 कार + 1372 स्कूटर
	8	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत व 20 प्रतिशत (पोडियम सहित)	2180.00 व.मी. (15 प्रतिशत पोडियम पर) 726.63 व.मी. (5 प्रतिशत भूतल पर) = 2906.63 वर्गमीटर (20 प्रतिशत)	2180.00 व.मी. (15 प्रतिशत पोडियम पर) 726.63 व.मी. (5 प्रतिशत भूतल पर) = 2906.63 वर्गमीटर (20 प्रतिशत)
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी अधिक हो)	1.72 प्रतिशत (830.30 व.मी.)	1.72 प्रतिशत (830.30 व.मी.)
	10.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 1 प्रतिशत या 750 वर्गमीटर (जो भी अधिक हो) अधिकतम 5 प्रतिशत	1609.48 व.मी. (3.34 प्रतिशत)	1609.48 वर्ग मीटर (3.32 प्रतिशत)
	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	14	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक है।		प्रस्तुत हैं। (पृष्ठ संख्या 104/सी—114/सी)
13.	प्रस्तावः— उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तों के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:— 1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना सुनिश्चिता एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी। 3. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।				

<u>निर्णयः</u>— *संशोधित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के साथ निम्न शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. प्रकरण संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जावें।

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

4. एजेण्डा नम्बर 218.4 (30.08.2019)(जोन–08):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 107, 108, 109, 110, 112, ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित प्रधानमंत्री जन आवास योजना के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री सतवीर चौधरी, निदेशक, उदयराज पैलेस प्रा.लि.।
3.	वास्तुविद का नाम	श्री रिकी माथुर
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./24247
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	11333.80 व.मी. + 1743.49 व.मी. 200 फीट सेक्टर रोड़ हेतु समर्पित भूमि
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.07.2019 (पृष्ठ संख्या 139/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.07.2019 (पृष्ठ संख्या 139/सी) के अनुसार समस्त देय राशि जमा है।

11. **मौका रिपोर्टः–**
मौका रिपोर्ट दिनांक 03.07.2019 के अनुसार ए ब्लॉक में बी + एस + 9 तल, बी ब्लॉक में बी + एस + 3 तल तथा सी ब्लॉक में बी + एस तक छतें डाली जा चुकी हैं। निर्मित भवन के सेटबैक अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार उपलब्ध हैं।
विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स का मौके पर स्ट्रक्चर निर्मित हैं। आन्तरिक फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं।

12. **प्रकरण के तथ्यः–**
प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 15.09.2017 को बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 मंजिल (40 मीटर ऊँचाई) के भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 02.04.2019 व 24.06.2019 को योजना के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों का वास्तुविद् के साथ दिनांक 09.07.2019 को परीक्षण किया गया तथा भवन मानचित्रों में पाई गई कमियों से अवगत करवाया गया। वास्तुविद् द्वारा दिनांक 16.07.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। योजना का अनुमोदन पूर्व में भवन विनियम 2010 एवं संशोधित अनुसार हुआ हैं तथा मौका रिपोर्ट अनुसार सभी ब्लॉक्स का निर्माण हो चुका हैं। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों का परीक्षण भवन विनियम 2010 एवं संशोधित अनुसार किया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा पूर्वानुसार ही बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 मंजिल (40 मीटर ऊँचाई) के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। केवल एक ब्लॉक के पिल्लर्स की स्थिति में परिवर्तन होने के कारण एफ.ए.आर. कम हुआ है। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा समस्त प्रकार के शपथ/अण्डरटेकिंग यथाः– पार्किंग, भूकम्परोधी, स्ट्रक्चरल, लेबर सेस एवं वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र पूर्व में प्रस्तुत किये जा चुके हैं। अतः प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 के अनुसार	दिनांक 15.09.2017 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	60'–00"	18.0 मीटर	18.29 मीटर
		पार्श्व–I	30'–00"	9.14 मीटर	9.14 मीटर
		पार्श्व–II	30'–00"	9.14 मीटर	9.14 मीटर
		पीछे	30'–00"	9.14 मीटर	9.14 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	29.11 प्रतिशत (3299.54 व.मी.)	29.33 प्रतिशत (3323.85 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	108 मीटर (भवन विनियम), 110 मीटर C.C.Z.M. के अनुसार	39.995 मीटर (बी + एस + 12 तल)	39.995 मीटर (बी + एस + 12 तल)
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 + 0.5 (EWS/LIG का प्रोत्साहन एफ.ए.आर.) + 1743.49 (सेक्टर रोड़ में समर्पित भूमि), अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 'असीमित'	32602.42 – 1743.49 = 30858.93 (2.72)	(32407.65 – 1743.49 = 30664.16 (2.70)
	5.	पार्किंग	544.73 ईसीयू 409 कार + 409 स्कूटर	562 ईसीयू 421 कार + 423 स्कूटर	576 ईसीयू 423 कार +

ज्ञ८१

44

					457 स्कूटर
	6.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 3 प्रतिशत	240.07 व.मी.	1.70 प्रतिशत (553.42 व.मी.)
	7.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. क्षेत्रफल	2430.57 व.मी.	2445.18 व.मी.	2445.18 व.मी.
	8.	क्लब एरिया	एफ.ए.आर. क्षेत्र के अतिरिक्त 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हैं।	1208.94 वर्ग मीटर	3.61 प्रतिशत 1171.46 व.मी.
	9.	ग्रीन एरिया	20 प्रतिशत (न्यूनतम ओपन में 5 प्रतिशत)	पोडियम 1427.75 व.मी. (12.59%) खुले में 851.04 व.मी. (7.50%) कुल 2278.79 व.मी. (20.10%)	पोडियम 1834.94 व.मी. (16.18%) खुले में 575.45 व.मी. (5.07%) कुल 2410.39 व.मी. (21.26%)
	10	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल		58182.04 व.मी.	57980.49 व.मी.
	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

14\. प्रस्तावः—

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:—

1. राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना सुनिश्चित करनी होगी।
2. बढ़े हुए व्यावसायिक क्षेत्रफल व अन्य जाँच एवं अनुमोदन शुल्क आदि की संशोधित मानचित्र हेतु नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावेगी।

निर्णयः— *संशोधित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 2 व इसके साथ निम्न शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. *प्रकरण संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जावें।*

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

5. एजेण्डा नम्बर 218.5 (30.08.2019)(जोन–09):–

विषयः– खसरा नम्बर 312 से 315, 317, 319, 320, 321, ग्राम चक गैटोर, तहसील सांगानेर, जयपुर (महिमा पनाश) के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।

प्रार्थीः– श्री कपिल रायसिंगानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स ईरोज वाटिका जयपुर प्रा.लि.।

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 03.12.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 01.01.2019 को उपायुक्त जोन–02 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा प्रेषित रिपोर्ट दिनांक 23.04.2019 में मौके पर सौर ऊर्जा की व्यवस्था नहीं होने का उल्लेख किया गया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 20.05.2019 को अवगत कराया गया कि उनके द्वारा टैरेस तल पर सौर ऊर्जा संयंत्र स्थापित कर दिये गये हैं जिसकी जाँच हेतु पत्रावली पुनः जोन को प्रेषित करने पर जोन से रिपोर्ट दिनांक 13.06.2019 को प्राप्त हुई। जोन से प्राप्त संशोधित रिपोर्ट निम्नानुसार हैं जिसके अनुसार प्रार्थी द्वारा मौके पर सौर ऊर्जा की व्यवस्था कर दी गई हैं:–

क्र.सं.	विवरण	स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुसार विवरण	मौका स्थिति निरीक्षण दिनांक
1.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	14540.86 वर्गमीटर	14540.86 वर्गमीटर
2.	भवन का उपयोग	आवासीय	आवासीय
3.	सेटबैक विवरण (वर्गमीटर में):–		
	सामने–I	18.30 मीटर	21.59 मीटर
	पार्श्व–I	13.03 मीटर	13.03 मीटर
	पार्श्व–II	13.03 मीटर	13.03 मीटर
	पीछे	13.03 मीटर	13.03 मीटर
4.	ग्राउण्ड कवरेज	4643.91	4643.91
5.	भवन की ऊँचाई (मीटर में)	44.95 मीटर	44.95 मीटर
6.	पार्किंग (ईसीयू)	656 ईसीयू	656 ईसीयू
7.	बेसमेन्टों की संख्या	1	1
8.	कट आउट खुला क्षेत्र	27.31 व.मी.	27.31 व.मी.
9.	स्वीकृत एफ.ए.आर.	39181.73 व.मी.	39199.97 व.मी.
10.	वर्षा के पानी की व्यवस्था	हां	हां
11.	अग्निशमन की संख्या	हां	हां
12.	सौर ऊर्जा की व्यवस्था	हां	हां
13.	सूचना पट्ट	हां	हां
14.	हरित क्षेत्र	2908.16 व.मी.	2926.86 व.मी.

जोन से प्राप्त उपरोक्त रिपोर्ट के बिन्दु संख्या–9 के अनुसार मौके पर स्वीकृत एफ.ए.आर से 18.24 व.मी का एफ.ए.आर अधिक है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों अनुसार 18.24 व.मी. एफ.ए.आर की वृद्वि, स्टील्ट फ्लोर पर निशक्तजन के टॉयलेट (0.90 व.मी) व टावर सी के प्रथम तल में डबल हाईट के तल पर एक ऑफिस (17.48 व.मी) बनाने से हुई है। अतिरिक्त एफ.ए.आर. के एवज में एक अतिरिक्त कार की पार्किंग उपलब्ध करवाई गई हैं। विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस जमा के संबंध में श्रम विभाग के आदेश दिनांक 05.12.2016 की प्रति प्रस्तुत की गई हैं जिससे लेबर सेस जमा होने की पुष्टि होती हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत स्थाई अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 04.05.2019 तक वैद्य था, जिसे नवीनीकरण कराकर प्रस्तुत कर दी गई है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का विश्लेषण निम्नानुसार है :–

तकनीकी विश्लेषण		भवन विनियम 2010 के अनुसार	बीपीसी–बीपी की 199वीं बैठक दिनांक 05.12.2017 के अनुमोदित एवं दिनांक 05.1.2018 को जारी	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक			
	सामने–I	18.00	18.30 मी.	21.59 मीटर
	पार्श्व–I	13.00	13.03 मी.	13.03 मीटर
	पार्श्व–II	13.00	13.03 मी.	13.03 मीटर
	पीछे	13.00	13.03 मी.	13.03 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	35.00प्रतिशत	23.49 प्रतिशत	23.73 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	90.00 मीटर	44.95 मी. बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल	44.95 मी. बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल
4.	एफ. ए. आर.	1.8 एवं बेटरमेन्ट लेवी 3.25	2.694 (39181.73 व.मी.)	2.695 (39199.97 व.मी.)
5	पार्किंग	656 ईसीयू		655.67 ईसीयू

46

		491 कार + 495 दुपहिया वाहन		492 कार + 491 दुपहिया वाहन
6	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 3 प्रतिशत	169.30 व.मी (0.43%)	153.83 व.मी (0.39%)
7	क्लब एरिया	एफएआर का 5 प्रतिशत	1053.95 वगमी. (2.68%)	1121.37 वगमी. (2.86%)
9	ग्रीन एरिया	पोडियम 10.00% खुले में 5.00%	पोडियम 2196.59 (15.01%) खुले में 730.51 (5.02%)	पोडियम 2197.96 (15.11%) खुले में 728.90 (5.01%)

प्रस्ताव :– भवन में यद्यपि अतिरिक्त निर्माण बिना स्वीकृति के किया गया हैं, तथापि किया गया निर्माण भवन विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत ही हैं। D.B. Civil Writ No. 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार पर माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या (d) में निम्नानुसार निर्देश दिये गये हैं:– The prayer for modification of directions no.(xx) & (xxi) so as to permit compounding of unauthorised constructions violating the building line and the set back norms laid down under the Building Byelaws or otherwise by the concerned local authority, in terms of Rules of 1966, is declined. It is clarified that only the deviations from the building plan duly sanctioned, which in no manner otherwise violate the norms laid down under the Building Byelaws regulating the constructions in the local area could be permitted to be compounded and not the deviations which affect the rights of other inhabitants settled in the local area, such as, height of the building, projections, set backs, absence of parking area etc.

माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में किया गया अतिरिक्त निर्माण compoundable हैं अतः किये गये अतिरिक्त निर्माण की बिना स्वीकृति निर्माण की शास्ति लेते हुए पूर्णता प्रमाण पत्र व संशोधित भवन मानचित्रों को निम्न शर्तों के अध्याधीन जारी किया जा सकता है।

1. पूर्व के स्वीकृत एफ.ए.आर में 18.38 व.मी. अतिरिक्त एफ.ए.आर की वृद्वि हो रही है, अतः 18.38 व.मी अतिरिक्त (18.38 X 1.5 = 27.57 व.मी. बी.ए.आर.) निर्माण अनुज्ञेय (बेटरमेन्ट लेवी सहित) 3.25 एफ.ए.आर के अन्तर्गत ही है अतः बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा एफ.ए.आर. के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। अतः नियमानुसार संशोधित भवन मानचित्रों हेतु मांग राशि विकासकर्ता द्वारा देय होगी।
3. पूर्व में विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 13.12.2016 (CTE) को भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत की गई थी। अतः अब पर्यावरण विभाग से परियोजना पूर्ण होने पर Consent to operate लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना सुनिश्चित करनी होगी।

<u>निर्णय</u>:– *संशोधित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 1, 2, 3 व इसके साथ निम्न शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत संशोधित भवन मानचित्रों एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया:–*

1. *बिना अनुमति किये गये निर्माण की नियमानुसार शास्ति ली जावें।*
2. *प्रकरण संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना सुनिश्चित करने का उल्लेख स्वीकृति पत्र में दिया जावें।*

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

6. एजेण्डा नम्बर 218.6 (30.08.2019)(जोन–09):–

1.	विषय	नीलामी के भूखण्ड संख्या एस–22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	एस.वी. चैम्बर, (प्रो.) श्रीमती नीता जगतानी
3.	वास्तुविद का नाम	श्री रविन्द्र कुमार
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2001/28578
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7800.00 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	24 मीटर व 24 मीटर की दो सड़कें है।
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.08.2019 (पृष्ठ संख्या 88/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है तथा पृष्ठ संख्या 88/सी के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 17.10.2019 तक बढ़ाई जा चुकी हैं।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.08.2019 (पृष्ठ संख्या 88/सी) के अनुसार भूखण्ड के पेटे पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं हैं।
11.	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की सीमाओं की मौके पर चार दीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड के अन्दर साईट ऑफिस, स्टोर (टीनशेड़) निर्मित हैं। शेष भूखण्ड रिक्त हैं। जारी साईट प्लान में दर्शित भूखण्ड के पश्चिमी एवं दक्षिणी सीमा पर दर्शित 24 मीटर सड़क निर्मित हैं।	
12.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में क्रय किया गया हैं, जिसकी लीजडीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र समिति–बीपी की 144वीं बैठक दिनांक 03.09.2013 में प्रस्तुत किया गया जिसमें शर्त संख्या 2 में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– "प्रश्नगत भूखण्ड वर्ष 2008 में नीलामी से क्रय किया गया है, नीलामी की शर्तो में EWS/LIG के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने का कोई उल्लेख नहीं है, चूंकि आवेदक द्वारा भवन विनियम 2010/2011 के विनियम 19.5 का लाभ एफ.ए.आर. व ऊँचाई में प्रस्तावित किया है ऐसी दशा में अतिरिक्त एफ.ए.आर. बाबत् अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार EWS/LIG का प्रावधान करवाया जाना है अथवा नहीं, राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे।" उपरोक्त शर्त संख्या 2 के क्रम में राज्य सरकार को पत्र दिनांक 18.09.2013 प्रेषित किया गया। राज्य सरकार द्वारा संदर्भित पत्र के क्रम में दिनांक 04.10.2013 को निम्नानुसार राय प्रस्तुत की गईः– *"——चूंकि आवेदक द्वारा वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के मानदण्ड का लाभ लिया जा रहा हैं ऐसी स्थिति में प्रचलित भवन विनियमों के अन्य मानदण्ड भी लागू किये जाने की स्वीकृति एतद्द्वारा प्रदान की जाती हैं।"* राज्य सरकार से प्राप्त उपरोक्त मार्गदर्शन अनुसार विकासकर्ता को ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान करने हेतु सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी से एल.आई.जी. के कुल 5 फ्लैट्स (202.85 व.मी.) एवं ई.डब्ल्यू.एस. के कुल 7 फ्लैट्स (183.19 व.मी.) क्रय किये गये जिनका कुल क्षेत्रफल 386.04 वर्गमीटर हैं। विकासकर्ता के उक्त प्रस्ताव के साथ प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की 166वीं बैठक दिनांक 21.10.2014 में प्रस्तुत किया, एजेण्डा में प्रस्तावित किया गया था कि प्रश्नगत भूखण्ड पर स्वीकृत मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. 7369.55 वर्गमीटर के 5 प्रतिशत के हिसाब से 368.47 वर्गमीटर क्षेत्र ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना हैं। समिति द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए बीपीसी–बीपी की 144वीं बैठक दिनांक 03.09.2013 में लिये गये निर्णयों की पूर्ति होने के पश्चात भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें, का निर्णय लिया गया। उक्त क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 13.11.2014 (111/सी) को 2,35,00,302/– रूपये का मांग पत्र जारी किया गया। मांग पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.12.2014 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों का पुनः परीक्षण कर बीपीसी–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में प्रस्तुत किया गया जिसमें भवन मानचित्रों को स्वीकृत करते हुए कतिपय निर्णय लिया गया कि नीलामी की शर्त संख्या 13 के अनुसार प्रार्थी को 10 वर्ष में निर्माण किया जाना हैं। भूखण्ड का पट्टा दिनांक 26.03.2008 को जारी हुआ हैं। अतः अनुज्ञा दिनांक 25.03.2018 की जारी की जावें। विकासकर्ता को दिनांक 05.06.2015 (124/सी) को 2,34,77,794/– रूपये का मांग पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.07.2015 को मांग राशि जमा करवा दी गई। तत्पश्चात् दिनांक 03.08.2016 को अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा पुनः दिनांक 11.04.2018 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये, अतः भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया गया। मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं। दिनांक 04.06.2018 (नवीन पत्रावली–पैरा 48/C) को आवेदक को पत्र प्रेषित कर सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड	

नीलामी द्वारा क्रय किया गया है तथा लीज डीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई थी। लीज डीड की शर्त संख्या 13 अनुसार क्रय किये गये भूखण्ड पर लीज डीड जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण करवाये जाना होगा। यदि 10 वर्ष में निर्माण नहीं किया जाता है तो, भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जायेगा। दिनांक 03.08.2016 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा दिनांक 25.03.2018 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। दिनांक 18.07.2018 को उपायुक्त जोन–09 से प्राप्त यू.ओ. नोट के अनुसार प्रकरण में भवन निर्माण अवधि दिनांक 15.07.2019 तक (एक वर्ष) बढ़ाई गई हैं।

विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिनमें पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में एक तल की वृद्धि कर अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया हैं, किन्तु प्रस्तावित अतिरिक्त निर्माण हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं करने के कारण पत्र दिनांक 12.09.2018 द्वारा सूचित किया गया कि मानक एफ.ए.आर. (1.8) को बी.ए.आर. में परिवर्तित करने पर (1.8 X 1.5) = 2.7 बी.ए.आर. (21060.00 व.मी.) बनता हैं। मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. (34739.91–21060) = 13679.91 व.मी. हेतु 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. क्षेत्रफल 683.99 व.मी. बनता हैं। पूर्व में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु 386.04 व.मी. क्षेत्रफल स्वीकृत किया हुआ हैं। अतः आप शेष 297.95 व.मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. क्षेत्रफल हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत करें।

पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.09.2018 को ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव 297.95 मी. की एवज में 395.10 वर्गमीटर क्षेत्रफल हेतु मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर अनुमोदित योजना में प्रस्ताव दिया गया हैं। Split Location की आवासीय आरक्षित दर 9200/–रू. मी. (66/C) एवं प्रस्तावित योजना की आवासीय आरक्षित दर 18400/– रू. (43/C) हैं। प्रकरण में भवन मानचित्रों का परीक्षण किया गया तथा दिनांक 08.02.2019 को भवन मानचित्रों में पाई गई कमियों हेतु विकासकर्ता को सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.03.2019 को संशोधित भवन मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई जिनमें पुनः कमियां पाई गई अतः इस संबंध में पत्र दिनांक 26.03.2019 प्रेषित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.04.2019 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये एवं पूर्व पत्रावली का भी परीक्षण किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में ऊँचाई के संबंध में नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र 5 वर्ष की अवधि हेतु जारी किया गया हैं। अतः नागरिक उड्डयन विभाग से नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने हेतु सूचित किया गया तथा भूखण्ड की लीजडीड की शर्त संख्या 13 के अनुसार भूखण्ड के आवंटन अथवा पुर्नग्रहण शुल्क आदि के संबंध में दिनांक 15.07.2019 को जोन में यूओ. नोट प्रेषित किया गया।

उपरोक्त तथ्यों के साथ प्रकरण बीपीसी–बीपी की 216वीं बैठक दिनांक 26.07.2019 में प्रस्तुत किया गया, समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

समिति द्वारा प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा Split Locations पर प्रस्तुत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के निर्माण स्थिति की जानकारी के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया। विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार *Split Locations* पर प्रस्ताव दिये गये हैं:–

1. मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर।

2. मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी से एल.आई.जी. के कुल 5 फ्लैट्स (202.85 व.मी.) एवं ई.डब्ल्यू.एस. के कुल 7 फ्लैट्स (183.19 व.मी.) क्रय किये गये जिनका कुल क्षेत्रफल 386.04 वर्गमीटर हैं।

उक्त निर्णय के क्रम में बिन्दु संख्या 1 व 2 के संबंध में जोन–09 एवं जोन–11 को तथा लीज एवं स्वामित्व के संबंध में दिनांक 01.08.2019 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये।

उपायुक्त जोन–11 से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 14.08.2019 के अनुसार मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर भवन का स्ट्रक्चर कार्य पूर्ण हो चुका हैं। फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं।

उपायुक्त जोन–09 से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 20.08.2019 के अनुसार मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी से एल.आई.जी. के कुल 5 फ्लैट्स (202.85 व.मी.) एवं ई.डब्ल्यू.एस. के कुल 7 फ्लैट्स (183.19 व.मी.) क्रय किये गये थे, उक्त निर्मित फ्लेटों का कब्जा जोन द्वारा प्राप्त कर लिया गया हैं तथा लीज एवं स्वामित्व की रिपोर्ट के संबंध मे अवगत करवाया गया कि भूखण्ड की निर्माण अवधि दिनांक 17.10.2019 तक बढ़ाई गई हैं तथा वर्तमान में पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं हैं।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नीलामी की शर्तो अनुसार	आवेदक के संशोधित प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I (24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		सामने–II (24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर

	पार्श्व–I	9.0 मीटर	10.61 मीटर
	पीछे	9.0 मीटर	10.61 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या (5.4.4)(ii) के अनुसार	29.86 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर (एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार) तथा CCZM अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड RED ZONE में आ रहा हैं जिसके लिए नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना हैं। विकासकर्ता को पत्र दिनांक 07.06.2019 द्वारा सूचित किया जा चुका हैं।	स्टिल्ट + 13 तल = 42.55 मीटर + 0.6 प्लिन्थ (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 13 तल)
4.	बी. ए. आर.	नीलामी में 1.8 (1.8 X 1.5 = 2.7 बी.ए.आर.) 21060.00 व.मी.	4.40 (34322.97 व.मी.
5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	43348.70 व.मी.	
6.	पार्किंग	360.43 ईसीयू 271 कार + 271 स्कूटर	363.63 ईसीयू 272 कार + 274 स्कूटर
7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत खुले में (15% पोडियम + 5% खुले में)	पोडियम पर 721.15 व.मी. (9.24%) खुले में 962.65 व.मी. (12.34%) कुल 21.58%
8.	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	437.75 व.मी. (1.27 प्रतिशत)
9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5 प्रतिशत	1055.70 वर्ग मीटर (3.07 प्रतिशत)
10.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
11.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
12.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
13.	उड्डयन विभाग का प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	प्रस्तुत नहीं हैं।

14. प्रस्तावः–

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

1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना सुनिश्चिता एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र, पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना पूर्ण किये जाने तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा दिनांक 22.10.2013 को जारी अनापत्ति प्रमाण पत्रानुसार के अनुसार भवन की ऊँचाई 46 मीटर अनुज्ञेय की थी। उक्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 21.01.2018 तक वैद्य था। वर्तमान में नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी C.C.Z.M. अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड RED ZONE में आ रहा हैं जिसके लिए नागरिक उड्डयन विभाग का नवीनतम अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर ही मानचित्र जारी किये जावेगें।

15. विचारणीय बिन्दुः–

1. वर्तमान में भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम–2017 के तहत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है जबकि विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी की 166वीं बैठक दिनांक 21.10.2014 में लिये गये निर्णय अनुसार स्वीकृत मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर 5 प्रतिशत के हिसाब से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्ताव दिया गया हैं। नीलामी के भूखण्डों पर अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास की अनिवार्यता नहीं थी, के संवंध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 23.05.2016 द्वारा आदेश जारी किये गये हैं कि वर्तमान में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के स्थान पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 लागू की गई हैं जिसमें स्वतंत्र आवास योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत तथा फ्लैट निर्माण प्रस्तावित करने पर 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी आवास हेतु आरक्षित किये जाने का प्रावधान हैं। नीलामी द्वारा विक्रय किये गये आवासीय भूखण्डों पर

भी मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत उक्त प्रावधान लागू होगें। चूंकि विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम–2017 के अनुसार आवेदन किया गया हैं एवं भूखण्ड़ भी मौके पर रिक्त हैं। अतः वर्तमान एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत ही प्रकरण में समस्त कार्यवाही की जानी हैं। वर्तमान नियमों के अनुसार कुल बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत EWS/LIG हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित हैं। अतः निर्णय अपेक्षित हैं।

2. एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 15.1 में निम्न अनुसार प्रावधान किया गया हैं:–"अनुज्ञा प्राप्ति के 2 वर्ष में भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा। उक्त निर्धारित अवधि निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किये जाने पर भवन निर्माण स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जावेंगी। भवन निर्माण प्रारम्भ करने की अवधि अधिकतम 2 वर्ष तक निर्धारित जाँच की शुल्क की 25 प्रतिशत राशि वसूल कर बढाई जा सकेंगी। लेकिन भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने की अवधि मूल स्वीकृति के अवधि के अनुसार यथावत रहेगी।"

विकासकर्ता द्वारा मौके पर अभी तक निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 15.1 के अनुसार प्रकरण में भवन मानचित्र निरस्त किये जाने एवं मांग पत्र दिनांक 05.06.2015 के अनुसार निम्न प्रकार जमा राशि के संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित हैं:–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	19,24,524/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत	रू0	1,29,14,545/–
4	अमानत राशि	रू0	15,00,000/–
5	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि	रू0	3,00,000/–
6	शेल्टर फण्ड मय अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	रू0	46,89,753/–
7	अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	21,38,972/–
कुल राशि (लेने योग्य)		रू0	2,34,77,794/–

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों, एजेण्डा नोट एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया, एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 के विचारणीय बिन्दु संख्या 1 के संबंध में एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत कुल बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु पूर्व में प्रस्तावित के अलावा आरक्षित रखें जावेगें। विचारणीय बिन्दु संख्या 2 के संबंध में निर्णय लिया गया कि प्रकरण के संशोधित भवन मानचित्र को मानते हुए नियमानुसार 20 प्रतिशत अनुमोदन एवं जाँच शुल्क लिया जाकर शेष जमा शुल्क को वर्तमान में देय राशि में समायोजित करते हुए एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने व भवन मानचित्र अवधि जोन के प्रस्ताव अनुसार दिनांक 17.10.2019 तक रखते हुए संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

7. एजेण्डा नम्बर 218.7 (30.08.2019)(जोन–10):–

विषयः– खसरा नम्बर 4760/3345, 4777/3346, 4776/3345 एवं 4775/3345, ग्रुप हाउसिंग, ग्राम–खो नागोरियान, तहसील–सांगानेर, जयपुर (महिमा बेलेविस्टा) के अपार्टमेन्ट के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं के पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।

प्रार्थीः– श्री कपिल रायसिंघानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि.।

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.11.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 01.01.2019 को उपायुक्त जोन–10 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी दिनांक 11.06.2019 को भिजवाई गई:–

क्र.सं.	विवरण	स्वीकृत भवन मानचित्र अनुसार विवरण	मौका स्थिति निरीक्षण दिनांक
1.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9503.00 वर्ग मीटर	9503.00 वर्ग मीटर
2.	भवन का उपयोग	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
3.	सेटबैक विवरण (वर्गमीटर में):–		
	सामने–I	9.00 मीटर	9.00 मीटर
	पार्श्व–I	न्यूनतम 15.00 मीटर एवं अनुमोदित मानचित्रानुसार	न्यूनतम 15.00 मीटर एवं अनुमोदित मानचित्रानुसार
	पार्श्व–II	9.00 मीटर	9.00 मीटर
	पीछे	9.00 मीटर	9.00 मीटर
4.	ग्राउण्ड कवरेज	22.55 प्रतिशत	22.55 प्रतिशत
5.	भवन की ऊँचाई (मीटर में)	40.00 मीटर	40.00 मीटर
6.	पार्किंग (ईसीयू)	322 ईसीयू	326 ईसीयू
7.	बेसमेन्टों की संख्या	0	0
8.	कट आउट खुला क्षेत्र	अनुमोदित मानचित्र अनुसार	प्रस्तावित मानचित्र अनुसार
9.	स्वीकृत एफ.ए.आर.	19221.18 व.मी.	19586.01 व.मी.
10.	वर्षा के पानी की व्यवस्था	उपलब्ध हैं।	उपलब्ध हैं।
11.	अग्निशमन की संख्या	उपलब्ध हैं।	उपलब्ध हैं।
12.	सौर ऊर्जा की व्यवस्था	उपलब्ध हैं।	उपलब्ध हैं।
13.	सूचना पट्ट	लगाया गया हैं।	लगाया गया हैं।
14.	हरित क्षेत्र	963.23 व.मी.	976.85 व.मी.

उपर्युक्त तालिकानुसार मौका स्थिति रिपोर्ट प्रस्तावित मानचित्र अनुमोदन तथा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र की अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित हैं।

1. At site, club building plan and its internal dimension are different from approved plan. Actual club building dimension are shown in proposed plan (approved from Gov. Empanelled architect)
2. Location of electric panel room at site is different from approved plan i.e. electric panel room is constructed in place of GR-3 (Green area). Actual location is shown in proposed plan.
3. The location of STP is not same as shown in approved plan. Actual location is shown in proposed plan.
4. Green area is different from approved plan. Actual locations are shown in proposed plan.
5. Parking locations are different from approved plan. Actual locations are shown in proposed plan.

जोन से प्राप्त उपरोक्त रिपोर्ट बिन्दु संख्या–9 के अनुसार मौके पर स्वीकृत एफ.ए.आर में 364.83 व.मी का एफ.ए.आर अधिक है। समस्त तलो पर बॉलकोनी को बढ़ाकर (नियमानुसार) कमरों में शामिल किया गया है जिससे एफ.ए.आर. में वृद्वि हुई है, जो कि प्रावधानों के अन्तर्गत हैं। अतिरिक्त एफ.ए.आर. 364.83 व.मी. के एवज में नियमानुसार पार्किंग उपलब्ध करवाई गई हैं।

विकासकर्ता की प्रश्नगत योजना खसरा नम्बर 4760/3345, 4777/3346, 4776/3345 एवं 4775/3345, ग्रुप हाउसिंग की एवज में खसरा नम्बर 63/1, मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर पर ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये थे जिसका निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात विकासकर्ता के द्वारा पूर्णता प्रमाण प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निवेदन के क्रम में बीपीसी बीपी की 214वी बैठक दिनांक 14.06.2019 में पूर्णता प्रमाण प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया जा चुका है। विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का विश्लेषण निम्नानुसार है:–

तकनीकी विश्लेषण		भवन विनियम 2010 के अनुसार	बीपीसी–बीपी की 164वीं बैठक दिनांक 12.09.2014 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक			
	सामने–I	15.00 मी.	15.0 मी.	15.0 मीटर
	पार्श्व–I	9.0 मी.	11.67 मी.	9.42 मीटर
	पार्श्व–II	9.0 मी.	10.80 मी. से 11.97 मी.	11.97 मी. से 12.50 मीटर
	पीछे	9.0 मी.	9.42 मी.	11.0 मीटर

S2

2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	22.55 प्रतिशत	22.55 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	87 मीटर	40 मी.	40 मी.
4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 + 0.5 = 1.83 अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1.5 = 3.75	2.022 (19221.18 व.मी.)	2.061 (19586.01 व.मी.)
5	पार्किंग	322 ईसीयू 260 कार + 186 दुपहिया वाहन		327 ईसीयू 245 कार + 245 दुपहिया वाहन
6	व्यावसायिक (रिटेल)	—	—	—
7	ब्लाक एरिया	एफएआर का 5 प्रतिशत	609.72 वगमी. (3.17%)	421.09 वगमी. (2.14%)
8	ग्रीन एरिया	पोडियम 10.00% खुले में 5.00%	खुले में 963.23 व.मी. (10.13%)	खुले में 976.85 व.मी. (10.27%)
9.	ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी.	एफएआर का 5 प्रतिशत	30 ई.डब्ल्यू.एस. 21 एल.आई.जी.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्षेत्रफल 364.83 X 0.075 = 27.36 व.मी. क्षेत्र पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट विकासकर्ता से लिया जाना हैं।

प्रस्ताव :— भवन में समस्त तलो पर बॉलकोनी को बढ़ाकर (नियमानुसार) कमरों में शामिल किया गया है जिससे एफ.ए.आर. में वृद्वि हुई है, जो कि भवन विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत ही हैं। D.B. Civil Writ No. 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार पर माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या (d) में निम्नानुसार निर्देश दिये गये हैं:— The prayer for modification of directions no.(xx) & (xxi) so as to permit compounding of unauthorised constructions violating the building line and the set back norms laid down under the Building Byelaws or otherwise by the concerned local authority, in terms of Rules of 1966, is declined. It is clarified that only the deviations from the building plan duly sanctioned, which in no manner otherwise violate the norms laid down under the Building Byelaws regulating the constructions in the local area could be permitted to be compounded and not the deviations which affect the rights of other inhabitants settled in the local area, such as, height of the building, projections, set backs, absence of parking area etc.

माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में समस्त तलो पर बॉलकोनी को बढ़ाकर (नियमानुसार) कमरों में शामिल किया गया है जिससे एफ.ए.आर. में वृद्वि हुई है, जो कि compoundable हैं अतः किये गये अतिरिक्त निर्माण की बिना स्वीकृति निर्माण की शास्ति लेते हुए पूर्णता प्रमाण पत्र व संशोधित भवन मानचित्रों को निम्न शर्तो के अध्याधीन जारी किया जा सकता है।

1. पूर्व के स्वीकृत एफ.ए.आर में 364.83 व.मी. अतिरिक्त एफ.ए.आर की वृद्वि हो रही है। अतः 364.83 व.मी अतिरिक्त एफ.ए.आर के (364.83 X 1.5 = 547.24 व.मी. बी.ए.आर.) निर्माण अनुज्ञेय एफ.ए.आर के अन्तर्गत ही है। अतः बिना स्वीकृति निर्माण की नियमानुसार शास्ति लेय होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस जमा की रसीद विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जावेगी।
3. पूर्व में विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 15.07.2016 (CTE) को भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत की गई थी। अतः अब पर्यावरण विभाग से परियोजना पूर्ण होने पर Consent to operate लिया जाना हैं।
4. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में स्वीकृत एफ.ए.आर. से 364.83 वर्गमीटर पर निर्माण कर लिया गया हैं। अतः अतिरिक्त एफ.ए.आर. के 7.5 प्रतिशत अर्थात 364.83 X 0.075 = 27.36 व.मी. क्षेत्र हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट विकासकर्ता से लिया जाना हैं।
5. राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना सुनिश्चित करनी होगी।
6. नियमानुसार समस्त देय राशि ली जावेगी।

निर्णयः— *संशोधित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 1, 2, 3 व 6 एवं इसके साथ निम्न शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत संशोधित भवन मानचित्रों एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया:—*

1. *बिना अनुमति किये गये निर्माण की नियमानुसार शास्ति ली जावें।*
2. *प्रकरण संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना सुनिश्चित करने का उल्लेख स्वीकृति पत्र में दिया जावें।*
3. *शर्त संख्या 4 के संबंध में निर्णय लिया गया कि परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना हैं। अतः 27.36 व.मी. क्षेत्र की ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट विकासकर्ता से पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व पूर्ण/तैयार अवस्था में लिया जावें।*

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

S3

8. एजेण्डा नम्बर 218.8 (30.08.2019)(जोन–11):–

1.	विषय		खसरा नम्बर 470, ग्राम चतरपुरा, तहसील सांगानेर, जगतपुरा, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।		
2.	आवेदक का नाम		श्री देव सुमन सैनी, पार्टनर, फॉर गणपति होम्स		
3.	वास्तुविद का नाम		श्री अभिनव शर्मा		
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक		सी.ए./2010/47042		
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		7456.71 व.मी., 30 मीटर सड़क में समर्पित भूमि = 1341.11 व.मी.		
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई		30.0 मी.		
7.	मास्टर प्लान 2025 अनुसार		आवासीय		
8.	भूखण्ड का उपयोग		आवासीय		
9.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.07.2018 (पृष्ठ संख्या 63/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।		
10.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.07.2018 (पृष्ठ संख्या 63/सी) के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।		
11.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने पर अस्थाई मार्केटिंग ऑफिस एवं सेम्पल फ्लैट बना हुआ हैं। पश्चिमी सीमा पर अस्थाई साईट ऑफिस निर्मित हैं। शेष भूखण्ड़ रिक्त हैं।				
12.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 27.06.2017 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 206वीं बैठक दिनांक 14.09.2018 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 18.12.2018 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.07.2019 को 15 मीटर ऊँचाई तक के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–				
13.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 18.12.2018 को अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	–		–
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–I	3.0 मी.	6.62 मी. से 8.44 मीटर	3.0 मी.
		पार्श्व–II	3.0 मी.	6.28 मी. से 7.70 मीटर	3.0 मी.
		पीछे	3.0 मी.	6.61 मी. से 7.32 मीटर	3.0 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	36 प्रतिशत	49.19 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 98 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	31.20 मीटर	15 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 +1341.11 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) =26507.50 व.मी. एवं अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 6.75	3.538 (26383.67 व.मी.)	2.470 (18419.92 व.मी.)
	5	सकल निर्मित क्षेत्रफल	20012.12 व.मी.		
	6.	व्यावसायिक उपयोग क्षेत्र	अधिकतम बी.ए.आर. का 5% एवं न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 व.मी. जो भी कम हो।	224.22 व.मी.	263.48 व.मी. (1.40 %)
	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (स्टिल्ट/पोडियम पर) 5 प्रतिशत (खुले क्षेत्र पर)	पोडियम = 1118.50 व.मी. खुले = 372.83 व.मी	940.16 व.मी. (12.60%) (पोडियम पर) 580.02 व.मी. (7.77%) (खुले पर) कुल 1520.18 वर्गमीटर (20.37%)
	8.	पार्किंग	158 ईसीयू		177.66 ईसीयू

			04 कार + 461 स्कूटर	21 कार + 467 स्कूटर
	9.	प्रस्तावित कुल फ्लैट्स की संख्या	—	ई.डब्ल्यू.एस.=54 फ्लैट्स(20%) एल.आई.जी. =202फ्लैट्स(80%)
	10.	दलन क्षेत्रफल	न्यूनतम बी.ए.आर. का 1% अथवा 750 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम बी.ए.आर. का 5 %	(2.94%) 544.59 व.मी.
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावः—

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

1. पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना पूर्ण किये जाने तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के समय पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अतिरिक्त व्यावसायिक उपयोग क्षेत्रफल 39.26 वर्गमीटर हेतु नियमानुसार राशि लेय होगी।
3. प्रकरण संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जावें।
4. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्त्ता से ली जावें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

SS

9. एजेण्डा नम्बर 218.9 (30.08.2019)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 129, 130, 132, 133, 136, 137, 138, 139, 145, 145/337, 146, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, अजमेर रोड़, जयपुर के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री भंवर लाल यादव, लालाराम यादव, गुलाबचन्द यादव पुत्रान श्री गोपीराम यादव
3.	वास्तुविद का नाम	श्री कुमावत एस. कुमार
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26400
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	12321.50 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	90 मीटर
7.	मास्टर प्लान 2025 अनुसार	व्यावसायिक
8.	भूखण्ड का उपयोग	होटल
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	लेखा रिपोर्ट	नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11.	मौका रिपोर्टः– मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम तल तक निर्माण किया हुआ हैं। बीपीसी–बीपी की 140वीं बैठक दिनांक 07.08.2013 के निर्णय बिन्दु संख्या 6 के अनुसार मौके पर सेटबैक में निर्माण हैं।	
12.	प्रकरण के तथ्यः– प्रार्थी द्वारा रिसोर्ट हेतु हरी पत्रावली दिनांक 10.11.2009 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 86वीं बैठक दिनांक 30.11.2009 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 05.02.2010 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.04.2013 को होटल प्रयोजनार्थ पट्टा प्राप्त कर होटल के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 140वीं बैठक दिनांक 07.08.2013 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें बिन्दु संख्या 5, 6 व 7 पर निम्न निर्णय लिये गयेः– 1. मौके पर भूखण्ड़ के फ्रन्ट सेटबैक अर्थात प्लान्टेशन कॉरीडोर में भूखण्ड़ के दोनों छोरों पर चौकीदार रूम निर्मित है, जिन्हे हटवाया जावे। 2. मौके पर भूखण्ड़ की पृष्ठ दिशा में निर्मित 64'–0" X 10'–0" वर्ग फीट क्षेत्रफल में इलैक्ट्रिक कम चौकीदार रूम, जेनरेटर रूम भवन विनियम 8.10 (2) (v) के अनुसार भवन की सर्विसेज हेतु सेटबैक क्षेत्र में अनुज्ञेय है, जिसे अनुमोदित किया जावे। शेष सेटबैक क्षेत्र में 20' X 10' वर्ग फीट, 18' X 11'–6" वर्ग फीट एवं 30' X 10' वर्ग फीट क्षेत्रफल में होटल स्टाफ हेतु टॉयलेट निर्मित है। इसके अतिरिक्त उक्त पृष्ठ सेटबैक क्षेत्र में टीनशेड से ढके हुए 20' X 16'–0" वर्ग फीट क्षेत्रफल में चेन्ज रूम, 20' X 10' वर्ग फीट क्षेत्रफल में कोल स्टोर, 21'–6" X 77'–6" वर्ग फीट क्षेत्रफल में किचन कम स्टोर रूम,, 55'–0" X 11'–6" वर्ग फीट क्षेत्रफल में स्टाफ क्वाटर्स एवं 17'–6 X 55'–0" वर्ग फीट क्षेत्रफल में स्टाफ क्वाटर्स निर्मित है, जिन्हे हटवाया जावे। 3. मौके पर निर्मित ब्लॉक 'ए' के पोर्च में प्लिन्थ लेवल तक आवागमन हेतु सड़क का निर्माण Slope में किया गया है। भवन विनियमानुसार विकलांगों हेतु 1:12 के अनुपात में रेम्प निर्मित नहीं है। इसके अतिरिक्त निर्मित ब्लॉक 'बी' में मुख्य प्रवेश द्वार पर आवागमन हेतु रेम्प निर्मित है किन्तु उक्त रेम्प विकलांगों हेतु 1:12 के अनुपात में निर्मित नहीं है। अतः नियमानुसार रेम्प एवं विकलांगों हेतु प्रावधान सुनिश्चित किया जावे। उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में प्रार्थी को दिनांक 16.08.2013 को पत्र प्रेषित किया गया। दिनांक 17.01.2018 को होटल प्रयोजनार्थ संशोधित लीजडीड जारी की गई हैं जिसमें संलग्न साईट प्लान में सेटबैक 30 मीटर, 9 मीटर, 9 मीटर व 9 मीटर दर्शायें हुए हैं। प्रार्थी द्वारा दिनांक 21.05.2019 को मौके पर सेटबैक में निर्मित अवैध निर्माण को निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात् हटाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिनांक 01.08.2019 को होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निवेदन किया गया। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–	

13.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम अनुसार (होटल प्रयोजनार्थ)	दिनांक 05.02.2010 को अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार (रिसोर्ट हेतु)	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	–		–
		सामने–I	30.0 मी.	30.0 मी.	30.0 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	15.0 मी.	9.14 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	52.0 मीटर	9.14 मी.
		पीछे	9.0 मी.	15.0 मीटर	9.14 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	8.18 प्रतिशत (1008.35 व.मी.)	8.41 प्रतिशत (1036.45 व.मी.)

	3.	अधिकतम ऊँचाई	165 मीटर (भवन विनियम), 140 मीटर C.C.Z.M. के अनुसार	9 मीटर	19.65 मी. + 1.2 मी. (प्लिन्थ)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 1 X 1.5=1.5	0.199 (एफ.ए.आर.) (2456.24 व.मी.)	6221.43 व.मी.(0.50) (बी.ए.आर.)
	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	3032.07 व.मी.	6678.24 व.मी.
	6	पार्किंग	104 ईसीयू 78 कार + 78 स्कूटर	63 कार	117.33 ईसीयू 91 कार + 79 स्कूटर
	7	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावः—

उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:—

1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों को सुनिश्चित एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसोद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक होने के कारण एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14.7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड़ के पार्ट—vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. उपायुक्त जोन से लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त किया जावें।
5. बीपीसी—बीपी की 140वीं बैठक दिनांक 07.08.2013 के निर्णय बिन्दु संख्या 6 के अनुसार मौके पर सेटबैक में निर्माण हैं जिसको निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात हटाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या 14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 5 के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा मौके पर सेटबैक में किया गया निर्माण अस्थाई हैं, जिसे हटायें जाने के संबंध में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र को स्वीकार किया गया।*

अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या—13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 1, 2, 3, 4 एवं 6 की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

10. एजेण्डा नम्बर 218.10 (30.08.2019)(जोन–12):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 533, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत संशोधित भवन अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री मोहन शर्मा, निदेशक, मैसर्स एम.बी.आर.आर. बिल्डकॉन प्रा.लि.।
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अजय के. गुप्ता
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./83/7713
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	11524.89 वर्ग मीटर (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 4440.09 वर्गमीटर)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.07.2019 (पृष्ठ संख्या 64/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.07.2019 (पृष्ठ संख्या 64/सी) के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं।

10. **मौका रिपोर्ट:–**

मौका रिपोर्ट दिनांक 14.06.2019 के अनुसार मौके पर भूखण्ड के एल.आई.जी. ब्लॉक ए पर भूतल + 7 तल तक की छतें डाली जा चुकी हैं तथा ई.डब्ल्यू.एस. ब्लॉक डी में भूतल की छत डाली जा चुकी हैं। निर्मित भवन के सेटबैक अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार हैं।

11. **प्रकरण के तथ्य:–**

पूर्व में विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 13.04.2017 को प्रस्तुत की गई थी। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 194वीं बैठक दिनांक 18.07.2017 में प्रस्तुत किया जाकर सम्पूर्ण भूखण्ड़ पर 4 ब्लॉक में 38.85 मीटर की ऊँचाई में भूतल + 12 तल के भवन मानचित्रों का सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं दिनांक 09.08.2017 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।

आवेदक द्वारा दिनांक 03.06.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। दिनांक 04.06.2019 को लेखा एवं स्वामित्व की रिपोर्ट हेतु जोन को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। तत्पश्चात दिनांक 14.06.2019 को संयुक्त मौका रिपोर्ट की गई। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों का परीक्षण किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड पर 4 ब्लॉक के स्थान पर 2 ही ब्लॉक पूर्व के 12 तल के स्थान पर केवल 10 तल में प्रस्तावित कर भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। चूंकि 2 ब्लॉक में से मौका रिपोर्ट अनुसार 1 ब्लॉक पर 7 तल तक एवं दूसरे ब्लॉक में भूतल की छत डाली जा चुकी हैं। विकासकर्ता को संशोधित भवन मानचित्र जो कि एफ.ए.आर. में प्रस्तुत किये गये थे उन्हें बी.ए.आर. में प्रस्तुत किये जाने हेतु दिनांक 17.06.2019 को पत्र प्रेषित किया गया जिसके क्रम में दिनांक 18.07.2019 को वास्तुविद को पुनः Whatsapp से संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु अवगत करवाया गया। वास्तुविद द्वारा व्यक्तिशः कार्यालय में दिनांक 23.07.2019 को उपस्थित होकर सशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिनका परीक्षण किया गया। पूर्व में योजना के भवन मानचित्र, भवन विनियम–2010 एवं संशोधित के तहत अनुमोदित किये गये थे उक्त अनुमोदन अनुसार मौके पर 4 ब्लॉक के स्थान पर 2 ही ब्लॉक प्रस्तादित कर भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। चूंकि 2 ब्लॉक में से मौका रिपोर्ट अनुसार 1 ब्लॉक पर 7 तल तक एवं दूसरे ब्लॉक में भूतल की छत डाली जा चुकी हैं। भवन विनियम–2017 के अनुसार ग्रीन एरिया 15 प्रतिशत व क्लब एरिया 1 प्रतिशत या 750 व.मी. जो भी कम हो एवं व्यावसायिक क्षेत्रफल न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो दिये जाने का प्रावधान है, जो कि विकासकर्ता द्वारा योजना में प्रस्तावित किये जा चुके हैं। इसी प्रकार से विकासकर्ता द्वारा आवश्यक 15 प्रतिशत ग्रीन एरिया व अग्निशमन वाहनों के आवागमन हेतु वर्तमान भवन विनियम अनुसार 4.5 मी. गलियारा छोड़ा गया है।

भवन मानचित्रों का तुलनात्मक तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	दिनांक 09.08.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार
13	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मीटर	15.01 मीटर	15.01 मीटर
		पार्श्व–I	6.0 मीटर	6.02 मीटर	6.02 मीटर
		पार्श्व–II	6.0 मीटर	6.02 मीटर	6.02 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	6.02 मीटर	6.02 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	26.30 प्रतिशत	12.12 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	45 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) 110	38.85 मीटर (भूतल + 12	32.91 मीटर (भूतल + 10 तल)

			मीटर C.C.Z.M. के अनुसार	तल)	
	4.	बी. ए. आर.	मानक एफ.ए.आर. 2.25 (बी.ए.आर. 3.375) + 4440.09 व.मी (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 30371.09 व.मी., अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित (2.25 + 2.0) x 1.5 = 6.375	एफ.ए.आर. 2.634 (30361.95 व. मी.)	0.931 (15175.14 — 4440.09 = 10735.05)
	5.	पार्किंग	3 कार + 474 स्कूटर	12 कार + 1352 स्कूटर	5 कार + 477 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	15567.36 वर्गमीटर		
	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत		15 प्रतिशत
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)		1.02 प्रतिशत (151.85 व.मी.)
	9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का यूनतम 1 प्रतिशत या 750 वर्गमीटर जो भी कम हो		2.36 वर्ग मीटर (350.69 प्रतिशत)
	10.	प्रस्तावित कुल फ्लैट्स की संख्या	EWS हेतु न्यूनतम 20 प्रतिशत आवश्यक हैं।		ई.डब्ल्यू.एस.=198 फ्लैट्स (58.93%) एल.आई.जी.=138 फ्लैट्स(41.07%) कुल = 336 फ्लैट्स
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावः— उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैः—

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र व अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
3. भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक होने के कारण एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14. 7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावेंगी।
4. राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना सुनिश्चित करनी होगी।
5. पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 604.14 व.मी. व्यावसायिक उपयोग शुल्क हेतु राशि जमा कराई जा चुकी हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा केवल 151.85 व.मी. क्षेत्रफल ही व्यावसायिक उपयोग हेतु नियमानुसार प्रस्तावित किया गया हैं। अतः शेष व्यावसायिक उपयोग शुल्क नहीं लौटाया जावेंगा।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावेंगी।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के साथ निम्न शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. प्रकरण संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जावें।

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

59

11. एजेण्डा नम्बर 218.11 (30.08.2019)(जोन–13):–

विषयः– खसरा नम्बर 940, 941, 1307, 1308, 1309, 1310, ग्राम कूकस, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित रिसोर्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रार्थीः– श्री राजीव खन्ना, मैनेजिंग डायरेक्टर, किशनपुरा होटल्स प्रा.लि., द गोल्ड पैलेस एण्ड रिसोर्ट

प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्र दिनांक 08.03.1999 में भवन विनियम 1996 के अन्तर्गत अनुमोदित कर लोअर ग्राउण्ड + ग्राउण्ड फ्लोर + 2 तल के भवन मानचित्र 9 मीटर ऊँचाई में जारी किये गये थे, जिसके अनुसार रिसोर्टस हेतु अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत अनुज्ञेय था। विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 27.11.2018 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण का मौका निरीक्षण किया गया। मौके पर पूर्व में द गोल्ड पैलेस एण्ड रिसोर्ट संचालित हैं।

भवन विनियम 1996 के तत्समय के प्रावधानों अनुसार अधिकतम 5 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र अनुज्ञेय था। विकासकर्ता द्वारा वर्तमान के भवन विनियिम 2017 के तहत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसमें 10.70 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं अर्थात पूर्व की स्वीकृति के पश्चात वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त निर्माण हेतु स्वीकृति चाही गई हैं।

विकासकर्ता के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन के निवेदन दिनांक 27.11.2018 के क्रम में प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 213वीं बैठक दिनांक 17.05.2019 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें प्रकरण के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा एजेण्डा नोट में उल्लेखित प्रकरण के सम्पूर्ण तथ्यों का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.03.1999 को होटल प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त की गई। तत्समय भवन विनियम 1996 प्रचलित थे जिसमें 5 प्रतिशत आच्छादन क्षेत्र अनुज्ञेय था। विकासकर्ता द्वारा अब एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत 20 प्रतिशत आच्छादन क्षेत्र हेतु आवेदन किया गया हैं। किन्तु एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 5.4 (4) (i) एवं प्रावधान संख्या 22 के बिन्दु संख्या 3 से स्पष्ट नहीं होता हैं कि विकासकर्ता के आवेदन को स्वीकार करते हुए प्रार्थी द्वारा चाहे अनुसार 20 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल स्वीकृत करते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 7 के तहत इस प्रकरण में एवं इसी प्रकार के अन्य प्रकरणों के निस्तारण हेतु राज्य सरकार से मार्गदर्शन लिये जाने हेतु निर्णय लिया गया एवं मार्गदर्शन प्राप्त होने के उपरान्त प्रस्तावित भवन मानचित्रों पर नियमानुसार परीक्षण पश्चात् अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।"

उपरोक्त लिये गये निर्णयानुसार प्रकरण में राज्य सरकार को पत्र दिनांक 11.06.2019 एवं स्मरण पत्र दिनांक 26.06.2019 प्रेषित किया गया। उपरोक्तानुसार चाहे मार्गदर्शन के क्रम में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक प.18(12)नविवि/जयपुर/2018 दिनांक 31.07.2019 को जारी की गई। अधिसूचना के अनुसार भवन विनियम के प्रावधान संख्या 5.4 (4) में निम्नानुसार संशोधन किया गयाः–

(ग) पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू–आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. से अधिक भू आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त होने वाले निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होगी तथा राज्य सरकार की अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट देय नहीं होगी।

प्रस्तावः–

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का परीक्षण पश्चात एकीकृत भवन विनियम 2017 के समस्त प्रावधानों की सुनिश्चितता करते हुए निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्रों को अनुमोदित किया जा सकता हैं:–

1. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 31.07.2019 के अनुसार वर्ष 1999 में स्वीकृत सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त होने वाले क्षेत्र पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी।
2. पूर्व के स्वीकृत मानचित्रों से मौके पर किये गये निर्माण में परिवर्तन हैं। अतः पूर्व के स्वीकृत निर्माण के संशोधन हेतु जाँच शुल्क एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत तथा वर्तमान में प्रस्तावित नवीन निर्माण हेतु नियमानुसार राशि लेय होगी।
3. पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों से मौके पर बिना स्वीकृति के किये गये अतिरिक्त निर्माण की बिना अनुमति निर्माण स्वीकृति की शास्ति लेय होगी।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया कि एजेण्डा के प्रस्ताव में उल्लेख अनुसार भवन मानचित्रों का परीक्षण कर उल्लेखित समस्त प्रकार के शुल्क लिये जाकर निदेशक (नगर आयोजना) से पत्रावली पर अनुमोदन लेकर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी के स्तर से भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

60

12. एजेण्डा नम्बर 218.12 (30.08.2019)(जोन–14):–

विषयः– 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 करने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री संजय यादव, बहैसियत साझेदार, मैसर्स शिव शंकर ग्रुप हाउसिंग एल.एल.पी.

प्रार्थी द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 10.10.2017 को प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 197वीं बैठक दिनांक 27.10.2017 में प्रस्तुत कर सशर्त अनुमोदन का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय की पालना में आवेदक को दिनांक 06.11.2017 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया।

1.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
2.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि	रू0	5,00,000/–
3.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	3,77,472/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	8,87,472/–

आवेदक द्वारा सम्पूर्ण मांग राशि एवं वांछित समस्त शपथ पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त दिनांक 17.11.2017 को भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी के निर्णयानुसार जारी किये गये।

प्रार्थी द्वारा 03.10.2018 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत मानचित्र अनुमोदित करवायें गये थे, चूंकि हम उन अनुमोदित मानचित्रों को निरस्त करवा रहे हैं। अतः हमारे द्वारा मानचित्र अनुमोदन बाबत जो राशि जमा करवाई गई थी, उसे रिफण्ड करवाने का श्रम करें।

उक्त प्रतिवेदन के क्रम में दिनांक 29.10.2018 को मौका निरीक्षण किया गया। मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड का निर्माण कार्य नहीं किया गया हैं एवं भूखण्ड रिक्त हैं।

उल्लेखनीय हैं कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत एक अन्य प्रकरण में खसरा नम्बर 151, ग्राम विजय मुकुन्दपुरा उर्फ हीरावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर में आवेदक द्वारा अनुमोदित मानचित्रों को निरस्त करने हेतु निवेदन किया गया था। उक्त प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. प्रकरण में प्रार्थी द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाया गया हैं अथवा नहीं, इसकी सूचना प्रार्थी से ली जावें।
2. यदि रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाया जा चुका हो तो सर्वप्रथम रेरा से प्रोजेक्ट निरस्त करवाकर इसकी सूचना प्रार्थी से ली जावें।

भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में भी विकासकर्ता को रेरा से सूचना प्राप्त कर प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 10.12.2018 द्वारा सूचित किया गया।

उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा रेरा विभाग से प्राप्त पत्र दिनांक 02.11.2018 संलग्न कर भवन मानचित्र निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया। रेरा के पत्र निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"—There is no provision under the Act and Ruie regarding cancellation of registration of a project earlier granted."

प्रश्नगत प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 197वीं बैठक दिनांक 27.10.2017 में अनुमोदित किये गये थे। अतः आवेदक के प्रतिवेदन के क्रम में भवन मानचित्र निरस्त करने एवं उक्त अनुमोदन के समय लेय राशियों के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

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

1. *भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावें।*
2. *भवन मानचित्र समिति–बीपी की 197वीं बैठक दिनांक 27.10.2017 में अनुमोदन पश्चात् दिनांक 17.11.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के जारी मानचित्रों को निरस्त जावें।*
3. *उक्त निर्णय से RERA को अवगत करवाया जावें।*

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

13. एजेण्डा नम्बर 218.13 (30.08.2019)(जोन–14):–
विषय:– खसरा नम्बर 314/463, 314/462, 323/2 व 324, ग्राम मथुरावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर के संबंध में।
प्रार्थी:– श्री सुखानन्द जैन, पार्टनर, हाईथोट डवलपर्स

भवन मानचित्र समिति–बीपी की बैठक दिनांक 03.11.2017 में लिये गये निर्णय के क्रम में जारी मांग पत्र दिनांक 17.11.2017 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त एफ.ए.आर. की 25 प्रातिशत राशि दिनांक 15.01.2018 को जमा करा दी गई। शेष 75 प्रतिशत बेटरमेन्ट लेवी के लिए द्वितीय किश्त, तृतीय किश्त तथा चतुर्थ किश्त के 3 पोस्ट डेटेड चैक मय 15 प्रतिशत ब्याज के निम्नानुसार दिनांक 15.01.2018 को प्रस्तुत किये गये थे:–

क्र.सं.	बैंक का नाम	चैक संख्या	दिनांक	मूल राशि	ब्याज	कुल राशि
1.	Bank of Baroda	000094	28.05.2018	15,97,635/–	1,19,823/–	17,17,458/–
2.	Bank of Baroda	000095	28.11.2018	15,97,635/–	2,39,645/–	18,37,280/–
3.	Bank of Baroda	000096	28.05.2019	15,97,635/–	3,59,467/–	19,57,102/–

बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा दिनांक 19.01.2018 को उक्त तीनों पोस्ट डेटेड चैक यू.ओ. नोट के माध्यम से निदेशक (वित्त) महोदय को भिजवायें गये।

आवेदक द्वारा दिनांक 12.10.2018 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि अतिरिक्त एफ.ए.आर. की एवज में जमा कराये गये तृतीय एवं चतुर्थ किश्त के चैक जो दिनांक 28.11.2018 एवं 28.05.2019 को जमा होने हैं उन्हें कृपया लौटाया जावें जिससे प्रार्थी द्वारा नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार दिनांक 22.02.2018 के अनुसार बिना ब्याज के तृतीय एवं चतुर्थ किश्त की राशि के पोस्ट डेटेड चैक जमा करायें जा सकें।

यहां यह उल्लेखनीय हैं कि एक अन्य प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 में एजेण्डा संख्या 13 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गये:–

1. प्रकरण में वित्त शाखा से प्राप्त राय के अनुसार अतिरिक्त बेटरमेन्ट लेवी शुल्क (75 प्रतिशत) की एवज में आवेदक द्वारा पूर्व में प्रस्तुत द्वितीय किश्त (जिसका चैक बैंक द्वारा अनादरित कर लौटा दिया गया हैं) उस पर राशि देय तिथी से जमा होने पर 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जावें।
2. तृतीय एवं चतुर्थ किश्त (भुगतान की अवधि अभी शेष होने के कारण) पर राज्यादेश दिनांक 22.02.2018 के अनुसार ब्याज नहीं लिया जावें।

उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता को पूर्व के तृतीय एवं चतुर्थ किश्त के मय ब्याज के पोस्ट डेटेड चैक पत्र दिनांक 12.12.2018 द्वारा लौटा दिये गये। विकासकर्ता द्वारा तृतीय किश्त की मूल राशि नियत दिनांक 28.11.2018 को चालान के माध्यम से जमा करा दी गई एवं बिना ब्याज के चतुर्थ किश्त का पोस्ट डेटेड चैक दिनांक 20.12.2018 को प्रस्तुत किया गया। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत चतुर्थ किश्त के पोस्ट डेटेड चैक की दिनांक 28.05.2019 थी एवं मूल राशि 15,97,635/– रूपये थी जिसे विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.05.2019 को मूल राशि निर्धारित अवधि से 2 दिन पश्चात जमा करवाई गई जिस पर बीपीसी–बीपी शाखा द्वारा दिनांक 17.11.2017 (मांग पत्र जारी की दिनांक) से 30.05.2019 तक ब्याज की गणना कर निदेशक (वित्त) को ब्याज राशि लिये जाने हेतु अनुमोदन हेतु पत्रावली प्रेषित की गई।

निदेशक (वित्त) द्वारा फर्म के पेटे विलम्ब से जमा हुई राशि पर ब्याज हेतु निम्नानुसार बकाया बताया गया:–

क्र.सं.		
1.	द्वितीय किश्त: रू. 17,17,458/– चैक संख्या 000094 देय तिथि 28.05.2018 (मूल राशि रू. 15,97,635/– + ब्याज राशि रू. 1,19,823/–	किश्त की राशि रू. 17,17,458/– पर दिनांक 04.07.2018 को जमा हुई हैं। अतः मूल राशि रू. 15,97,635/– पर ब्याज दिनांक 29.05.2018 से दिनांक 04.07.2018 बकाया हैं।
2.	तृतीय किश्त: (राशि रू. 18,37,380/--) चैक संख्या 000095 देय तिथि 28.11.2018 (मूल राशि रू. 15,97,635/– + ब्याज राशि रू. 2,39,645/–	मूल राशि रू. 15,97,635/– देय दिनांक 28.11.2018 को जमा करवाई हुई हैं किश्त राशि में सम्मिलित ब्याज रूपये 2,39,645/– भी बकाया हैं।
3.	चतुर्थ किश्त: (राशि रू. 19,57,102/–)	चतुर्थ किश्त राशि रू. 19,57,102/– चैक संख्या 000096 देय

62

	चैक संख्या 000096 देय तिथि 28.05.2019 (मूल राशि रू. 15,97,635/– + ब्याज राशि रू. 3,59,467/–	तिथि 28.05.2019 के स्थान पर चैक संख्या 000390 दिनांक 28.05.2019 मूल राशि रू. 15,97,635/– का प्राप्त करके दिनांक 30.05.2019 को जमा करवाई गई हैं। अतः मूल राशि पर दो दिवस का ब्याज बकाया हैं। किश्त राशि में सम्मिलित ब्याज रूपये 3,59,467/– भी बकाया हैं।

उपरोक्तानुसार बकाया राशियों की गणना कर Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत कार्यवाही करते हुए विकासकर्ता से पुनः चैक मय ब्याज राशि प्राप्त किये जाने के साथ अन्य प्रकरणों में भी इसी प्रकार कार्यवाही किये जाने की राय दी गई।

विचारणीय बिन्दुः—

वित्त शाखा द्वारा उपरोक्त अनुसार दी गई राय तथा भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 में एजेण्डा संख्या 13 पर लिये गये निर्णय में विरोधाभास हैं। साथ ही कई प्रकरणों में विकासकर्ताओं द्वारा यह भी निवेदन किया गया हैं कि पोस्ट डेटेड चैक की नियत तिथि के पश्चात् यदि राशि जमा कराई जाती हैं तो नियत दिनांक से राशि जमा दिनांक तक का ही ब्याज लिया जावें।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न बिन्दुओं पर राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. *राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(38)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 22.02.2018 में उल्लेख किया गया हैं कि बेटरमेन्ट लेवी को चार किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक आवेदक से मानचित्र अनुमोदन के समय लिये जावें। उत्तर दिनांकित चैक का भुगतान निर्धारित समयावधि में प्राप्त होने के उपरान्त कोई ब्याज देय नहीं हैं, किन्तु यदि कोई चैक नियत तिथि को अस्वीकार होता हैं तो विलम्बित अवधि के लिए नियमानुसार ब्याज देय होगा।*

   अतः उक्त आदेश में विलम्बित अवधि उत्तर दिनांकित चैक की तिथि से मानी जावेंगी अथवा मांग पत्र जारी होने की दिनांक से मानी जावेंगी।

2. *भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 में एजेण्डा संख्या 13 में निम्न निर्णय लिया गयाः—*

   I. *तृतीय एवं चतुर्थ किश्त (भुगतान की अवधि अभी शेष होने के कारण) पर राज्यादेश दिनांक 22.02.2018 के अनुसार ब्याज नहीं लिया जावें।*

   अतः उपरोक्त निर्णय में उल्लेख अनुसार जिन प्रकरणों में दिनांक 22.02.2018 से पूर्व विकासकर्ता द्वारा तीन किश्तों के समस्त पोस्ट डेटेड चैक मय ब्याज जमा हैं एवं इनमें से जिन किश्तों की पोस्ट डेटेड चैक की भुगतान दिनांक 22.02.2018 के बाद की हैं, ऐसी किश्तों पर ब्याज लिया जावें अथवा नहीं।

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

14. एजेण्डा नम्बर 218.14 (30.08.2019)(नीतिगत प्रस्ताव):–

विषयः– मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन शुल्क लिये जाने के संबंध में।

बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत भवन मानचित्रों में संशोधन के कई प्रकरण प्राप्त हो रहे है। चूंकि संशोधन के समस्त प्रकरण अधिकांशतः एकीकृत भवन विनियम 2017 से पूर्व के हैं एवं इस प्रकार के संशोधन के प्रकरणों के परीक्षण में नवीन प्रकरण की तुलना में Human resource तथा समय भी अधिक लगता हैं। जबकि इन प्रकरणों के भवन मानचित्रों के संशोधन के मांग पत्र की राशि बहुत छोटी होती हैं। ज्ञातव्य हैं कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार भूमि रूपान्तरण, भू उपयोग परिवर्तन, भवन मानचित्र अनुमोदन आदि शुल्क से विकासकर्ता को पूर्णतया छूट/लाभ दिया हुआ हैं।

प्रस्तावः–

किसी योजना में एक बार में कोई छूट/लाभ प्राप्त कर लिया जाता हैं तो दूसरी बार ऐसी छूट/लाभ दिये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता हैं। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना के भवन मानचित्रों में संशोधन के आवेदित प्रकरणों पर भवन मानचित्र जाँच शुल्क एवं अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि राजस्व आय के दृष्टिगत लिया जाना उचित होगा।

निर्णयः– समिति द्वारा उपरोक्तानुसार तथ्यों पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि एजेण्डा में उल्लेखित प्रस्ताव को राज्य सरकार के समक्ष निर्णयार्थ प्रेषित किये जावें।

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2019/डी–1538 दिनांकः–02/9/2019

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, राज.।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 एवं 14, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. उप निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्री टी.रविकान्त, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्रीमती अर्चना सिंह, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्रीमती संचिता विश्नोई, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती पूनम पी.डी. सागर, अतिरिक्त आयुक्त (स्टोर), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

विशेष आमंत्रित :–

1. श्री बीरबल सिंह, उपायुक्त जोन–01 व 13, जविप्रा, जयपुर।
2. डॉ. प्रियाबलराम शर्मा, उपायुक्त जोन–02 व 03, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री अबू सुफियान चौहान, उपायुक्त जोन– 04, 09 व 10, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री लोकेश गौतम, उपायुक्त जोन–07 व 11, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री सुभाष महरिया, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री भीमसिंह राठौड़ एवं श्री मुकेश जांगिड, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री सीताराम मीणा, उपनिदेशक (जनसम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।

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