जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी-346 दिनांकः-04/3/2022

-:कार्यवाही विवरण:-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022 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 255.1 (11.02.2022):-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 254वीं बैठक दिनांक 25.01.2021 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं निर्णयों के क्रियान्विती की समीक्षा।

निर्णयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 254वीं बैठक दिनांक 25.01.2021 को सम्पन्न हुई, बैठक के कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

2. एजेण्डा नम्बर 255.2 (11.02.2022)(जोन-02):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः-

1.	भूखण्ड का विवरण	बियानी शिक्षण समिति को आवंटित भूखण्ड संख्या आर-4, सेक्टर-3, विद्याधर नगर योजना, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4410.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित कर संस्थानिक प्रयोजनार्थ 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 /संस्थानिक/व्यावसायिक/होटल /मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक
7.	आवेदक का नाम	श्री राजीव बियानी, अध्यक्ष, बियानी शिक्षण समिति
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 विष्णु शर्मा, सी.ए./75/743

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के अनुसारः-

• 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	हाँ

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 24.02.2005 व 17.09.2005 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 07.12.2021 को नवीन प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने-I (18mtr. road)	15.00 मीटर	15.00 मीटर	15.00 मीटर	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
		पार्श्व-I	9.00 मीटर	9.00 मीटर	9.00 मीटर	
		पार्श्व -II	9.00 मीटर	4.50 मीटर	4.50 मीटर	
		पीछे	9.00 मी.	9 मी. व 4.50 मी.	9 मी. व 4.50 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40%	26.72%	32.95%	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	स्टिल्ट + 24 मी. एवं सी.सी.जेड.एम. अनुसार 16 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	15 मीटर	1.22 मी. (प्लिन्थ) + 23.40 मी. + 5 मी (ममटी) कुल 28.42 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	—	ब्लॉक ए- 2708.98 व.मी. ब्लॉक बी- 1250.70 व.मी. कुल एफ.ए.आर.- 3959.68 व.मी. बी.ए.आर. 3959.68 X 1.5 = 5,939.52 व.मी.	2.26 (9960.08 व.मी.)	पूर्व में अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 4020.56 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय है।

5.	पार्किंग	पूर्व में अनुमोदित 103 ईसीयू + वर्तमान में अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु 39 ईसीयू कुल 142 ईसीयू	103 ईसीयू 63 कार + 120 स्कूटर	154 ईसीयू 92 कार + 3 बस + 159 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	ब्लॉक ए– 4150.05 व.मी. ब्लॉक बी– 1718.08 व.मी. कुल–5868.13 व.मी.	12535.81 व.मी.	नियमानुसार हैं।
7	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	पूर्व में लागू नहीं था।	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।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	—
9.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	—
10.	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।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	पूर्व में प्रस्तावित नही था।	वर्तमान में STP सम्पूर्ण परियोजना हेतु मानचित्रों में प्रस्तावित है।	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 अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	10.11.4(i) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तावित नहीं था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	पूर्व मानचित्रों में अंकित नहीं की गई हैं।	आगन्तुक पार्किंग मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत की गई है।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
18.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	पूर्व मे आवश्यक नहीं था।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तावित था।	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।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	—
21.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं था।	संस्था से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
22.	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 था।	लागू नहीं है।	—
23.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	—
24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	—

	25.	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	लागू नहीं था।	लागू नही है।	–
	26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	627.37 व.मी. क्षेत्रफल पर बिना अनुमति निर्माण शास्ति लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	–	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	–	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

14 **मौका रिपोर्ट दिनांक 28.07.2020 के अनुसार मौका स्थिति की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–**

1. मौके पर कॉलेज संचालित हैं। साईट पर शैक्षणिक एवं हॉस्टल भवन निर्मित हैं। मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल निर्मित हैं।
2. प्रकरण में पूर्व दिशा (18 मीटर सड़क की तरफ) **इनडोर स्पोर्टस एरिया के लिए 15 मीटर X** 5.30 मीटर का अस्थाई निर्माण स्थित हैं। भवन के पीछे (पश्चिम दिशा) में टीनशेड़ एवं ईटो की पक्की दीवार निर्मित कर **सेटबैक क्षेत्र में 7 मीटर गहराई एवं सम्पूर्ण लम्बाई में क्लासरूम निर्मित हैं** तथा उत्तर पश्चिमी सेटबैक क्षेत्र में टीनशेड़ लगाकर **पक्की दीवार निर्मित कर स्टाफ क्वार्टर** निर्मित किये हुये हैं।
3. भूखण्ड के **उत्तरी भाग में मंदिर निर्मित हैं**, जो कि पत्रावली में संलग्न पट्टा प्रति में दर्शायें प्रोपर्टी लाईन से बाहर दर्शित भू–भाग पर स्थित हैं, किन्तु मंदिर की ओपनिंग/पहुँच कॉलेज कैम्पस से ही हैं।
4. पीछे की ओर मूल भवन की भवन रेखा प्रोपर्टी लाईन से 9.15 मीटर की दूरी पर स्थित हैं, किन्तु वर्तमान में विद्यमान निर्माण पश्चात 2.05 मीटर चौड़ाई का गलियारा ही स्थित हैं। उत्तरी भाग में **सेटबैक क्षेत्र 4.5 मीटर चौड़ाई में सीढ़ियां निर्मित हैं।**
5. दक्षिणी दिशा में (विद्याधर नगर मुख्य सड़क की ओर) भूखण्ड के लगते **सेटबैक क्षेत्र में 4.5 मीटर चौड़ाई की अस्थाई केन्टीन निर्मित हैं** तथा दक्षिण–पश्चिम कॉर्नर में **सेटबैक क्षेत्र में वर्कशॉप/डान्स क्लास** आदि गतिविधियों हेतु **टीनशेड़ लगाकर कमरें निर्मित हैं**। प्रवेश द्वार के समीप 3.5 मीटर X 9 मीटर साईज में पक्का गार्ड रूम/ऑफिस निर्मित हैं।
6. पूर्वी दिशा की ओर **बेसमेन्ट सेटबैक रेखा से भी अधिक भाग (उत्तर–पूर्वी कॉर्नर 4 मीटर) तक निर्मित हैं** तथा क्लासरूम्स के रूप में संचालित हैं। उक्त क्षेत्र हॉस्टल भवन में बेसमेन्ट पूर्व स्वीकृति (दिनांक 24.02.2005 व 16.09.2005) के अन्तर्गत नहीं था। मुख्य भवन में प्रथम तल पर **पोर्च के उपर टैरेस को कवर किया जाकर लाईब्रेरी संचालित हैं**। भूखण्ड के पार्श्व भाग में **बालकनी को सीमेन्ट जाली लगाकर कवर** किया हुआ हैं।

संस्था द्वारा उपरोक्तानुसार पूर्व में बीपीसी–बीपी में लिये गये निर्णय के अनुरूप आज दिनांक तक सेटबैक में किया गया निर्माण, जो कि बिना अनुमति के हैं, को ध्वस्त नहीं किया गया हैं तथा वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भी सेटबैक क्षेत्र में स्थित अनाधिकृत निर्माण की स्थिति पूर्व अनुसार ही हैं।

15 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. सर्वप्रथम भवन मानचित्र समिति–बीपी की बैठक दिनांक 12.01.2005 के निर्णय के क्रम में दिनांक 24.02.2005 को प्रशासनिक एवं एकेडमिक ब्लॉक (ब्लॉक ए) की **15 मीटर** ऊँचाई हेतु **बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल (सकल निर्मित क्षेत्रफल 4105.05 व.मी.)** की स्वीकृति प्रदान की गई।
2. सर्वप्रथम भवन **मानचित्र** समिति–बीपी की बैठक दिनांक 15.03.2005 के निर्णय के क्रम में दिनांक 17.09.2005 को **एकेडमिक ब्लॉक (ए) एवं हॉस्टल ब्लॉक (बी) कुल तल बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल हेतु कुल ऊँचाई 15 मीटर (सकल निर्मित क्षेत्रफल 1718.08 व.मी.)** की स्वीकृति प्रदान की गई।
3. संस्था द्वारा पुनः संशोधित मानचित्र दिनांक 06.03.2013 को प्रस्तुत किये गये तथा मौके पर किए गए अवैध निर्माण को हटाए जाने हेतु आवेदक को दिनांक 17.06.2013 को पत्र द्वारा सूचित किया गया। आवेदक द्वारा प्रत्युत्तर दिनांक 18.11.2013 के द्वारा प्रस्तुत कर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किए गए। प्रस्तुत मानचित्र मौका स्थिति के अनुसार नहीं होने के कारण दिनांक 08.01.2014 को मौका स्थिति के अनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। आवेदक द्वारा मौका स्थति के अनुसार संशोधित मानचित्र दिनांक 06.02.2014 को प्रस्तुत किए गए। प्रस्तुत मानचित्रों के क्रम में मौका रिपोर्ट किये जाने पर पाया गया कि संस्था द्वारा मौके पर **ब्लॉक ए व बी के मध्य अस्वीकृत ब्लॉक सी** (सकल निर्मित क्षेत्रफल 725.32 व.मी.) का निर्माण किया गया हैं। प्रकरण समस्त तथ्यों सहित आयुक्त जविप्रा को प्रस्तुत किया गया। आयुक्त महोदय द्वारा नोटशीट पर सर्वप्रथम ब्लॉक–सी के लिए पेनल्टी जमा कराने के निर्देश दिये जिसके क्रम में आवेदक को पत्र दिनांक 28.03.2014 (55/सी) के द्वारा सूचित किया गया। आवेदक द्वारा ब्लॉक–सी के लिए बिना अनुमति निर्माण शास्ति चालान (63/सी) द्वारा दिनांक 20.06.2014 को जमा करा दी गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी) की 161वीं बैठक दिनांक 15.07.2014 में प्रस्तुत कर निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः–
   1. **सेटबैक क्षेत्र में किये गये अत्याधिक निर्माण को हटवाया जावें।**

2. ब्लॉक–बी में अनुमोदित मानचित्र में दर्शाई गई बालकनी को सीमेन्ट की जाली से कवॅर किया गया है। इस ओर 4.50 मीटर सेटबेक है। भवन विनियम के अनुसार 4.50 मीटर सेटबेक में कवर्ड बालकनी अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान नहीं है, जिसे हटवाया जावें।
3. भूखण्ड के उत्तरी ओर सामने कोने पर निर्मित मंदिर आंवटित भूमि से लगती हुई तिकोनी भूमि पर निर्मित है, जो कि जविप्रा से जारी साईट प्लान अनुसार इनको आंवटित भूमि नहीं है, जविप्रा की भूमि पर कब्जा है। अतः उक्त भूमि का कब्जा उपायुक्त जोन को सम्भलवाया जावें।
4. पूर्व में स्वीकृत पार्किंग क्षेत्र में लोन/हरियाली विकसित की गई है, जिसे हटवाया जावें एवं इसका उपयोग पार्किंग के रूप में ही करवाया जावें।

उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् प्रकरण को भवन मानचित्र समिति के समक्ष पुनः रखा जावें।

उपरोक्त निर्णय के संबंध में जारी कार्यवाही विवरण दिनांक 23.07.2014 की पूर्ण पालना करने हेतु दिनांक 23.07.2014, 14.08.2014, 09.09.2014, 19.02.2015, 15.05.2015, 16.06.2015, 20.07.2015, 08.10.2015, 19.11.2015, 10.02.2016 एवं 20.07.2016 को पत्रों के माध्यम से आवेदक को सूचित किया गया, परन्तु आवेदक द्वारा बीपीसी–बीपी के निर्णय की पालना पूर्ण रूप से नहीं की गई।

4. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:–

"प्रकरण में सेटबैक क्षेत्र में किये गये निर्माणों, सेटबैक तथा बेसमेन्ट में पार्किंग की उपलब्धता तथा भूखण्ड़धारी द्वारा जविप्रा भूमि पर किये गये अतिक्रमण बाबत पूर्ण विवरण की, क्षेत्रफल व स्कैच सहित रिपोर्ट उपायुक्त जोन से ली जावें, इसके पश्चात प्रकरण पुनः समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया जावें।" उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में दिनांक 14.09.2017 को उपायुक्त जोन–02 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया।

5. संस्था द्वारा दिनांक 15.07.2020 को पत्र प्रस्तुत कर दिनांक 24.02.2005 व 16.09.2005 को जारी मानचित्रों में संशोधन कर एकेडमिक ब्लॉक बेसमेन्ट (सम्पूर्ण कवर्ड एरिया क्षेत्र में) + भूतल + 7 तल कुल 28.65 मीटर एवं हॉस्टल ब्लॉक में बेसमेन्ट (सम्पूर्ण कवर्ड एरिया क्षेत्र में) + भूतल + 5 तल कुल 22.25 मी. ऊँचाई के नवीन भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जाने का निवेदन किया गया।
6. उक्त पत्र के संबंध में दिनांक 27.07.2020 को मौका रिपोर्ट की गई, जो निम्नानुसार हैं:–
   1. मौके पर कॉलेज संचालित हैं। साईट पर शैक्षणिक एवं हॉस्टल भवन निर्मित हैं। मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल निर्मित हैं।
   2. प्रकरण में पूर्व दिशा (18 मीटर सड़क की तरफ) इनडोर स्पोर्टस एरिया के लिए 15 मीटर X 5.30 मीटर का अस्थाई निर्माण स्थित हैं। भवन के पीछे (पश्चिम दिशा) में टीनशेड़ एवं ईटों की पक्की दीवार निर्मित कर सेटबैक क्षेत्र में 7 मीटर गहराई एवं सम्पूर्ण लम्बाई में क्लासरूम निर्मित हैं तथा उत्तर पश्चिमी सेटबैक क्षेत्र में टीनशेड़ लगाकर पक्की दीवार निर्मित कर स्टाफ क्वार्टर निर्मित किये हुये हैं। भूखण्ड़ के उत्तरी भाग में मंदिर निर्मित हैं, जो कि पत्रावली में संलग्न पट्टा प्रति में दर्शायें प्रोपर्टी लाईन से बाहर दर्शित भू–भाग पर स्थित हैं, किन्तु मंदिर की ओपनिंग/पहुँच कॉलेज कैम्पस से ही हैं। पीछे की ओर मूल भवन की भवन रेखा प्रोपर्टी लाईन से 9.15 मीटर की दूरी पर स्थित हैं, किन्तु वर्तमान में विद्यमान निर्माण पश्चात 2.05 मीटर चौड़ाई का गलियारा ही स्थित हैं। उत्तरी भाग में सेटबैक क्षेत्र 4.5 मीटर चौड़ाई में सीढ़ियां निर्मित हैं। दक्षिणी दिशा में (विद्याधर नगर मुख्य सड़क की ओर) भूखण्ड़ के लगते सेटबैक क्षेत्र में 4.5 मीटर चौड़ाई की अस्थाई केन्टीन निर्मित हैं तथा दक्षिण–पश्चिम कॉर्नर में सेटबैक क्षेत्र में वर्कशॉप/डान्स क्लास आदि गतिविधियों हेतु टीनशेड़ लगाकर कमरें निर्मित हैं। प्रवेश द्वार के समीप 3.5 मीटर X 9 मीटर साईज में पक्का गार्ड रूम/ऑफिस निर्मित हैं।
   3. पूर्वी दिशा की ओर बेसमेन्ट सेटबैक रेखा से भी अधिक भाग (उत्तर–पूर्वी कॉर्नर 4 मीटर) तक निर्मित हैं तथा क्लासरूम्स के रूप में संचालित हैं। उक्त क्षेत्र हॉस्टल भवन में बेसमेन्ट पूर्व स्वीकृति (दिनांक 24.02.2005 व 16.09.2005) के अन्तर्गत नहीं था। मुख्य भवन में प्रथम तल पर पोर्च के उपर टैरेस को कवर किया जाकर लाईब्रेरी संचालित हैं। भूखण्ड़ के पार्श्व भाग में बालकनी को सीमेन्ट जाली लगाकर कवर किया हुआ हैं।
7. संस्था द्वारा उपरोक्तानुसार पूर्व में बीपीसी–बीपी में लिये गये निर्णय के अनुरूप आज दिनांक तक सेटबैक में किया गया निर्माण, जो कि बिना अनुमति के हैं, को ध्वस्त नहीं किया गया हैं तथा वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भी सेटबैक क्षेत्र में स्थित अनाधिकृत निर्माण की स्थिति पूर्व अनुसार ही हैं।
8. सैटबैक में स्थित अनाधिकृत निर्माण को हटायें जाने तथा भवन विनियमों अनुसार 15 मीटर से अधिक ऊँचाई में नहीं होने के क्रम में संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु दिनांक 04.09.2020 को प्रार्थी को पत्र प्रेषित किया गया जिसके क्रम में प्रार्थी द्वारा दिनांक 02.11.2020 को पत्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गया हैं:–
   1. भूखण्ड़ के सैटबैक में दर्शित निर्माण जो कि अस्थाई प्रकृति का हैं प्रार्थी द्वारा नियमानुसार अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व हटा लिया जायेगा।
   2. प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित भवन की ऊँचाई नवीन जारी भवन विनियमानुसार अनुमोदन योग्य ऊँचाई के अनुरूप स्वीकार्य होगें।

	9. उपरोक्त के परिपेक्ष्य में संस्था को सैटबैक क्षेत्र में निर्मित निर्माण को हटायें जाने के संबंध में पत्र दिनांक 01.03.2021 द्वारा सूचित किया गया। 10. संस्था द्वारा दिनांक 06.07.2021 (152/सी) पर पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि सेटबैक क्षेत्र में निर्मित निर्माण टीनशेड के रूप में अस्थाई निर्माण को हटा लिया जायेंगा एवं नियमानुसार पालना की जावेंगी। **संस्था के प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में पत्रावली आयुक्त महोदय को प्रेषित की गई, पैरा 227/एन अनुसार आयुक्त महोदय द्वारा निर्देश दिये गये कि मौके पर अनाधिकृत निर्माण को हटायें जाने एवं भवन विनियम के प्रावधान एवं मानदण्डों अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया जावें।** 11. उक्त के क्रम में संस्था को पत्र दिनांक 23.09.2021 (167/सी) एवं 09.11.2021 (168/सी) द्वारा सूचित किया गया। 12. संस्था द्वारा दिनांक 07.12.2021 (169/सी) को भवन विनियम 2020 के अनुसार 24 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिसमें पाई गई कमियों के संबंध में दिनांक 24.12.2021 को संस्था को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। 13. संस्था द्वारा शपथ पत्र (187–188/सी) प्रस्तुत कर निवेदन किया हैं कि हमारे द्वारा भवन अनुज्ञा के पश्चात अनाधिकृत निर्माण को हटा लिया जावेंगा एवं निर्धारित कम्पाउडिंग शुल्क जमा करवा दिया जावेंगा एवं साथ ही उपरी तल का निर्माण सेटबैक में अस्थाई निर्माण को हटाने के पश्चात ही किया जावेंगा तथा साथ ही संशोधित भवन मानचित्र मय नवीन वास्तुविद की अण्डरटेकिंग (190–192/सी) भी प्रस्तुत की गई। 14. संस्था द्वारा मौका स्थिति अनुसार (सेटबैक में अस्थाई निर्माण एवं अनाधिकृत निर्माण को दर्शाते हुए) मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं एवं साथ ही पृथक से सम्पूर्ण भवन का भवन विनियम 2020 के अनुसार संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिसमें अनाधिकृत निर्माण को नहीं दर्शाया गया हैं। 15. संस्था द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में अस्थाई निर्माण एवं अनाधिकृत निर्माण की पृथक से गणना कर मानचित्रों में क्षेत्रफल का उल्लेख किया गया हैं। 16. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट हेतु दिनांक 10.01.2022 को प्रेषित किया गया, रिपोर्ट आज दिनांक तक अप्राप्त हैं। 17. मौका रिपोर्ट दिनांक 10.01.2022 (पैरा 254/एन) अनुसार वर्तमान में मौके की स्थिति पूर्व में की गई मौका रिपोर्ट पैरा संख्या 131–138/एन अनुसार ही हैं एवं प्रकरण में सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 (185/सी) के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर 16 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।
16	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. पूर्व में दिनांक 17.09.2005 को जारी भवन मानचित्रानुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह अगस्त 2008 तक अनुज्ञेय थी। अतः भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ायें जाने के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत हैं। 2. एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 14 में विस्तृत मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर निर्मित अनाधिकृत निर्माण, जिसमें **अस्थाई निर्माण 761.78 व.मी. एवं 600.91 व.मी. स्थाई निर्माण कुल क्षेत्रफल 1362.69 व.मी.** हैं। भवन विनियम 2020 की तालिका 11 के बिन्दु संख्या 3 (ii) के अनुसार निम्नानुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैः— 1362.69 X 100/— (50+25+25) = 1,36,269/— 3. पूर्व में जारी भवन मानचित्रानुसार सकल निर्मित क्षेत्रफल 5868.13 व.मी. अनुमोदित था एवं 725.32 व.मी. पर बिना अनुमति निर्माण शास्ति पूर्व में जमा करवाई जा चुकी हैं (51–52/सी, 55/सी, 63/सी)। अतः कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 6593.45 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक मौके पर **भवन विनियमों के अनुरूप बिना अनुमति के 628.37 व.मी. क्षेत्रफल निर्माण** किया गया हैं, जिस पर भवन विनियम 2020 की तालिका 11 के बिन्दु संख्या 3 (i) के अनुसार निम्नानुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैः— 628.37 X 75/— (50 + 25) = 47,128/— 4. भवन विनियम 2020 की तालिका 11 में अंकित नोट के बिन्दु संख्या (ii) के अनुसार *"उक्त प्रकरणों में मौके पर भवन विनियम के मानदण्डों के विपरीत निर्माण किये जाने पर स्थानीय निकायों द्वारा आवेदक से इस आशय का शपथ–पत्र लिया जाएगा कि भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को एक (01) वर्ष में हटा लिया जाएगा अन्यथा निकाय द्वारा ऐसे निर्माण को हटाया जाकर जमा धरोहर राशि को जब्त कर लिया जावेगा, अथवा भवन को सीज करने हेतु स्थानीय निकाय स्वतंत्र होगा।"* अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था से लिया जाना होगा। 5. संस्था द्वारा उपरोक्तानुसार पूर्व में बीपीसी–बीपी में लिये गये निर्णय के अनुरूप आज दिनांक तक सेटबैक में किया गया निर्माण, जो कि बिना अनुमति के हैं, को ध्वस्त नहीं किया गया हैं तथा वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भी सेटबैक क्षेत्र में स्थित अनाधिकृत निर्माण की स्थिति पूर्व अनुसार ही हैं जबकि संस्था द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि *"भवन अनुज्ञा के पश्चात अनाधिकृत निर्माण को हटा लिया जावेंगा एवं निर्धारित शुल्क जमा करवा दिया जावेंगा एवं साथ ही उपरी तल का निर्माण सेटबैक में अस्थाई निर्माण को हटाने के पश्चात ही किया जावेंगा।"* 6. भवन विनियम 2020 की तालिका 11 में अंकित नोट के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार *"आवेदक द्वारा निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर भवन विनियमों के विपरीत निर्माण हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त पूर्व में जमा अग्रिम अनुज्ञा शुल्क को समायोजित कर देय शुल्क जमा करवाकर निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेगी। शपथ–पत्र अनुसार भवन विनियमों के विपरीत निर्माण नहीं हटाये जाने पर धरोहर राशि जब्त कर संबंधित नगरीय निकाय निर्माण को हटाने हेतु अथवा नियमानुसार भवन को सीज करने हेतु स्वतंत्र होगा।"*

	अतः मौके पर किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2(viii) के अनुसार *"किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन भूमि तल से 4.50 मीटर ऊँचाई पर देय होगा, लेकिन यदि अग्निश्मन वाहन की संचालन हेतु 3.60 मीटर चौड़ा गलियारा प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।"* का उल्लेख हैं। मौका स्थिति अनुसार प्रथम तल पर निर्मित प्रोजेक्शन अग्निशमन वाहन के संचालन के गलियारें के उपर प्रस्तावित हैं जिसकी ऊँचाई 4.5 मीटर से कम हैं। अतः प्रथम तल पर अग्निशमन वाहन के संचालन के गलियारें के उपर निर्मित प्रोजेक्शन को हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे। 8. भूखण्ड के उत्तरी भाग में मंदिर निर्मित हैं, जो कि पत्रावली में संलग्न पट्टा प्रति में दर्शायें प्रोपर्टी लाईन से बाहर दर्शित भू–भाग पर स्थित हैं, किन्तु मंदिर की ओपनिंग/पहुँच कॉलेज कैम्पस से ही हैं। उक्त भूमि जविप्रा से जारी साईट प्लान अनुसार संस्था को आंवटित भूमि नहीं है, जविप्रा की भूमि पर कब्जा है। अतः उक्त भूमि से कब्जा हटाने अथवा नियमानुसार राशि ली जाकर संस्था को आवंटन किये जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित हैं। 9. प्रश्नगत भूखण्ड की जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र में सामने का सेटबैक 15 मीटर व पार्श्व व पीछे का सेटबैक 9–9 मीटर दर्शायें गये थे। पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में उत्तरी भाग में सेटबैक 9 मीटर के स्थान पर 4.5 मीटर अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में 4.5 मीटर सेटबैक वाले भाग में एक मंजिल अतिरिक्त दर्शाते हुए कुल 18 मीटर ऊँचाई एवं 9 मीटर सेटबैक की ओर 24 मीटर ऊँचाई का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। अतः उपरोक्त के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत है। 10. भवन विनियम 2020 में सीढियों की न्यूनतम चौडाई 1.5 मीटर अनुज्ञेय हैं। उत्तरी भाग में निर्मित सीढियों को वर्तमान प्रस्ताव में आग से बचाव हेतु प्रेशराईज्ड सीढियां दर्शाई गई हैं, परन्तु उक्त सीढियों की चौडाई 1.4 मीटर हैं। अतः उपरोक्त के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत हैं।
17	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. उपायुक्त जोन से **नवीनतम लेखा/स्वामित्व** की रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी। 2. भवन की ऊँचाई 24 मीटर प्रस्तावित हैं। विद्याधर नगर भवन विनियम 2020 अनुसार *"The max permissible Height of the building blocks (excluding top parapet) shall be 24 meter + stilt (if provided for parking only). Note: - Betterment levy to be charged for additional built up area ratio permissible due to increase in height over and above permitted as per special byelaws for Vidhyadhar Nagar special scheme confirming structure stability of the existing buildings.* अतः संस्था द्वारा एम.एन.आई.टी., जयपुर से **स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध** में सर्टिफिकेट प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे। 3. पूर्व में कुल एफ.ए.आर.–3959.68 व.मी. अनुमोदित किया गया था जिसको बी.ए.आर. में परिवर्तित करने पर कुल 3959.68 x 1.5 = 5,939.52 व.मी. बी.ए.आर. होता हैं। वर्तमान में संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार सम्पूर्ण परियोजना की गणना बी.ए.आर. में करने पर कुल बी.ए.आर. 9960.08 व.मी प्रस्तावित हैं। अतः 5939.52 व.मी. बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 4020.56 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं। 4. प्रकरण में संस्था द्वारा प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 1.22 मी. (प्लिन्थ) + 23.40 मी. + 5 मी (ममटी) कुल 28.42 मी. प्रस्तावित की गई हैं। **C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 16 मीटर** ऊँचाई अनुज्ञेय हैं। अतः संस्था द्वारा प्रस्तावित कुल 28.42 मीटर ऊँचाई हेतु भारतीय उड्डयन विभाग की **एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही** भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे। 5. वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्ताव में सेटबैक क्षेत्र में पार्किंग हेतु बेसमेन्ट प्रस्तावित किया गया हैं। प्रस्तावित विस्तार हेतु **पार्किंग के प्रावधानों की पालना** सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 6. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ **अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र** प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 7. 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। 8. संस्था द्वारा नवीन विस्तार हेतु **लेबर सेस** राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण, रिसाईकिलींग हेतु एवं प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

	10. संस्था द्वारा नवीन विस्तार हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन **शुल्क** हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 11. विद्याधर नगर के भवन विनियम व आर्किटेक्चरल कन्ट्रोल गाईडलाईन एवं अरबन फोर्म के अनुसार निर्माण करना होगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लेय होगा। 12. भवन में प्रेशराईज्ड सीढ़ियों का प्रावधान रखा गया हैं। अतः प्रेशराईज्ड सीढ़ियों का प्रावधान सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 13. बेसमेन्ट में संस्थानिक संबंधित गतिविधियां संचालित हैं जिसके वातायन हेतु भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा जाना हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण का पुनः परीक्षण कर सम्पूर्ण तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

04/03/2022

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

3. एजेण्डा नम्बर 255.3 (11.02.2022)(जोन–02):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 5/H/II/R, सेक्टर–5, विद्याधर नगर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6339.98 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	45 मीटर, 18 मीटर, 12 मीटर एवं 12 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित कर दिनांक 24.06.2016 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।	आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री रणवीर सिंह चौधरी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.01.2022 अनुसार स्वामित्व श्री रणवीर सिंह चौधरी, श्री नरेश देवी एवं श्री पंकज को दिनांक 03.05.2016 को आवंटन किया जाकर लीजडीड दिनांक 24.06.2016 को जारी की गई हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.01.2022 अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज राशि जमा हैं, कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 20,000/– प्रति व.मी. हैं। प्रकरण में कोई वाद विवाद नहीं हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.01.2022 अनुसार राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.08.2016 के अनुसार लीजडीड दिनांक से 10 वर्ष तक निर्माण स्वीकृति अनुज्ञेय हैं अर्थात लीजडीड दिनांक 24.06.2016 से 10 वर्ष अर्थात 24.06.2026 तक निर्माण अवधि देय हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मुकेश नन्द किशोर शर्मा, सी.ए./2013/58750

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ विद्याधर नगर भवन विनियमानुसार	दिनांक 08.04.2021 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (12 M. Road)	15.0 मीटर	15.24 मीटर	15.24 मीटर	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
		पार्श्व–I (45 M. Road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
		पार्श्व–II (12 M. Road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
		पीछे (18 M. Road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	32.49 प्रतिशत	32.49 प्रतिशत	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	प्लिन्थ + स्टिल्ट + 24 मीटर (विद्याधर नगर भवन विनियम अनुसार) C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 82 मीटर एवं C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 32 मीटर ऊँचाई	0.60 मी. (प्लिन्थ) +5.18 मी. (स्टिल्ट) + 24 मी. (7 तल)=29.78 मी.	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 5.18 मी. (स्टिल्ट) + 24 मी. (7 तल)=29.78 मी.	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	1.4 X 1.5 = 2.1 (13313.95 व.मी.)	2.876 (18237 व.मी.)	2.919 (18510.82 व.मी.)	नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	5.	पार्किंग	178 ईसीयू 133.50 कार + 133.50 स्कूटर	177 ईसीयू 145 कार + 96 स्कूटर	178 ईसीयू 145 कार + 99 स्कूटर (33 ईसीयू)	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	24,250.99 व.मी.	24,262.13 व.मी.	—
	7.	ग्रीन एरिया	Unbuilt area 2894.54 व.मी. का 50% (1447.27 व.मी.)	50.09 प्रतिशत (1450 व.मी.)	50.09 प्रतिशत (1450 व.मी.)	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
	8	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1% (182.37 व.मी.) खुदरा व्यावसायिक तथा बी.	188.11 व.मी. (1.03 प्रतिशत)	186.79 व.मी. (1.009 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।

		ए.आर. का अधिकतम 5% (911.85 व.मी.)			
9	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (बी.ए.आर.का) (925.54 व.मी.)	1160.52 व.मी. (6.37 प्रतिशत)	899.05 व.मी. (4.906 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
10.	अतिरिक्त स्वास्थ्य एवं शिक्षा सुविधा क्षेत्र	अधिकतम 3 प्रतिशत (बी.ए.आर.का) (555.32 व.मी.)		293.90 व.मी. (1.60 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित हैं।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं 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 जावेगा।
14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	पूर्व में लागू नहीं थी।	लागू नहीं हैं।	—
15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	—	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
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 हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित नहीं था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से संशोधन हेतु शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
22.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	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।	पूर्व में पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रस्तुत किये जाने के आशय का शपथ पत्र लिया गया था।	विकासकर्ता से संशोधन हेतु शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	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।	—	विकासकर्ता से शपथ पत्र 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	—	विकासकर्ता द्वारा केवल 08 आवासों का बेचान किया गया हैं एवं व्यावसायिक दुकानों का बेचान नहीं किया गया हैं जिनके सहमति सहित शपथ पत्र 172–181/सी पर प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	RAJ/P/2021/1536 पंजीकृत हैं।	संशोधित भवन मानचित्रों को रेरा पोर्टल पर अपलोड करवायें जाने हेतु स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—	—
	29	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।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—	—
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा है।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (925.54 व.मी.) का डेढ गुणा अर्थात 1388.31 व.मी.	पूर्व में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया था, प्रति पृष्ठ संख्या 111/सी पर संलग्न हैं।	Split location भूखण्ड संख्या ए—134, योजना श्री कृष्णावन विस्तार, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर 07 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 13 एल.आई.जी. आवास कुल 1400.20 व.मी. प्रस्तावित किया गया हैं, एग्रीमेन्ट एवं सूची, अनुमोदित मानचित्र (182/सी) पृष्ठ संख्या 184—186/सी पर संलग्न हैं।	नियमानुसार हैं।
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भवन का निर्माण अनुमोदित मानचित्रानुसार सेटबैक छोडकर किया जा रहा हैं। वर्तमान में भवन का बेसमेन्ट का निर्माण कर स्टिल्ट तल निर्माणाधीन हैं। भूखण्ड के उत्तर में 45 मीटर, दक्षिण में 12 मीटर, पूर्व में 12 मीटर एवं पश्चिम में 18 मीटर चौडी डामर सडक उपलब्ध हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 82 मीटर एवं C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 32 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।
14	**प्रकरण के तथ्य:—** विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 31.10.2019 को किया गया एवं प्रकरण भवन मानचित्र समिति—बीपी की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.2020 में प्रस्तुत किया गया एवं लिये गये निर्णय अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु दिनांक 11.03.2020 को सूचित किया गया जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.12.2020 को पत्र प्रस्तुत कर भवन विनियम 2020 के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 238वीं बैठक दिनांक 09.02.2021 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 08.04.2021 को भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 03.12.2021 को पत्र प्रस्तुत कर संशोधित भवन मानचित्र हेतु 19,025/— रूपये जांच शुल्क जमा करवाकर चालान की प्रति एवं नवीन आर्किटेक्ट की अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर आवेदन किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित बी.ए.आर. (18510.82 व.मी.) के 5 प्रतिशत के एवज में Split location भूखण्ड संख्या ए—134, योजना श्री कृष्णावन विस्तार, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर 07 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 13 एल.आई.जी. आवास कुल 1400.20 व.मी. क्षेत्रफल का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं एवं एग्रीमेन्ट 184—186/सी तथा अनुमोदित मानचित्र की प्रति 182/सी पर संलग्न हैं। मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 20,000/— रूपये एवं Split location की आवासीय आरक्षित दर 9200/— रूपये प्रति व.मी. हैं। मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर Split location की आवासीय आरक्षित दर से अधिक होने के कारण मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार 1:2 के अनुपात में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (925.54 व.मी.) का डेढ गुना अर्थात 1388.31 व.मी. क्षेत्रफल की एवज में 1400.20 व.मी. का कुल 20 यूनिट (07 EWS व 13 LIG) प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। प्रकरण में बीपीसी—बीपी की 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों विज्ञप्ति प्रकाशित करवाकर, विज्ञप्ति की प्रति प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को पत्र दिनांक 24.01.2022 द्वारा सूचित किया गया जिसके परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.02.2022 को पत्र

	के साथ दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों की प्रति प्रस्तुत की गई। उक्त विज्ञप्ति के संबंध में कोई शिकायत प्राप्त नहीं हुई हैं।
15.	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. पूर्व में दिनांक 08.04.2021 को जारी भवन मानचित्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 23.06.2022 तक प्रभावी हैं। मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त समयावधि में भवन निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं हैं। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन की कीमत एवं जाँच फीस लेकर 2 वर्ष अर्थात दिनांक 23.06.2024 तक भवन अनुज्ञा देय होगी। 2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. 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। 6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र हेतु प्रत्येक फ्लैट् में एक, तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. विकासकर्ता द्वारा मानक 1.4 X 1.5 = 2.1 (13313.95 व.मी.) अनुज्ञेय हैं। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 2.876 (18,237 व.मी.) बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 2.919 (18510.82 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. पर भवन विनियम 2020 अनुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं। 11. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं। 12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि 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 सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।* विकासकर्ता द्वारा *परियोजना के प्रथम बार दिनांक 08.04.2021 को जारी भवन मानचित्र की दिनांक से प्रस्तावित EWS/LIG के आवासो का निर्माण, नियमानुसार 30 माह की अवधि में पूर्ण किया जाना सुनिश्चित करने हेतु शपथ–पत्र प्राप्त किये जाने बाबत् निर्देश प्रदान किये गये।*

04/03/2022

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

4. एजेण्डा संख्या 255.4 (11.02.2022)(जोन–08):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 10, 11 व 12 ग्राम सायपुरा जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	46265.50 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48.00 मीटर व 12.00 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित कर दिनांक 30.04.2017 को होम्योपैथिक मेडिकल कॉलेज हॉस्पिटल व रिसर्च सेन्टर प्रयोजनार्थ 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/संस्थानिक/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक (होम्योपैथिक मेडिकल कॉलेज हॉस्पिटल व रिसर्च सेन्टर)
7.	आवेदक का नाम	डॉ. एस.के. गोदिका सचिव डॉ. मदन प्रताप खुटेटा होम्योपैथिक मेडिकल कॉलेज हॉस्पिटल व रिसर्च सेन्टर सोसायटी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.02.2022 के अनुसार स्वामित्व डॉ. एम. पी.के. होम्योपैथिक कॉलेज अस्पताल व रिसर्च सेन्टर सोसायटी के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.02.2022 के अनुसार दिनांक 31.03.2022 तक लीज राशि जमा हैं हैं। आरक्षित दर 14,375/– प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.02.2022 के अनुसार भूखण्ड निर्मित हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पी.एन. भार्गव, सी.ए./75/743

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के अनुसार:–

• 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	भूखण्ड संख्या 11 दिनांक 04.10.2019 को जारी मानचित्रानुसार	भूखण्ड संख्या 11 आवेदक द्वारा ऑडिटॉरियम ब्लॉक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (30 mtr. road)	18.0 मीटर	18.29 मीटर	18.29 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने– II(30 mtr. road)	18.0 मीटर	18.29 मीटर	18.29 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व	18.0 मीटर	18.29 मीटर	18.29 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	9.145 मीटर	9.145 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35.00%	11.50%	16.75%	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30.00 मीटर (साईट प्लान अनुसार) व 90 मीटर (भवन विनियम अनुसार)	8.53 मीटर	9.90 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	मानक 1.00 (साईट प्लान अनुसार) 3.00 (भवन विनियम अनुसार)	0.217	0.26 (12265.13 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	5.	पार्किंग (ऑडिटोरियम हेतु 1 ईसीयू प्रत्येक 10 सीट कुल 700 सीट)	पूर्व में प्रस्तावित 197.33 ईसीयू वर्तमान में आवश्यक 70.66 ईसीयू 04 बस (13 ईसीयू) + 40 कार + 53 स्कूटर **कुल आवश्यक 267.33 ईसीयू**	197.33 ईसीयू	378.66 ईसीयू 260 कार + 4 बस + 317 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	10070.20 व.मी.	12,577.46 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	7	ग्रीन एरिया	लागू नहीं हैं।	–	–	
	8	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं हैं।	–	–	–
	9.	क्लब एरिया	लागू नहीं हैं।	–	–	–

	9.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	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।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित था।	सम्पूर्ण परियोजना हेतु पूर्व में STPप्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
	14.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	पूर्व में प्रस्तावित नहीं था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	पूर्व मानचित्रों में तत्समय प्रावधानित नहीं होने के कारण अंकित नहीं हैं।	लागू नहीं है।	–
	17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत की गई है।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	18.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	पूर्व में आवश्यक नहीं था।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	20.	17.1:–Consent to Operateपर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु (लागू नही है)	–	–	–
	21.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं था।	लागू नही है।	–
	22.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियो की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	23.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	25.	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	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	27.	बेटरमेन्ट लेवी	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	पूर्व में लागू नहीं था।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	–	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	मौका रिपोर्ट:– मौके पर निर्माण स्थिति निम्नानुसार है:– 1. गर्ल्स हॉस्टल– भूतल+प्रथम तल 2. बॉयज हॉस्टल– भूतल+प्रथम तल 3.ऑफिस–भूतल 4.गेस्ट हॉउस–भूतल 5.वी.सी. ऑफिस–भूतल 6. हॉस्पिटल– भूतल+प्रथम तल 7. पी.जी. ब्लॉक–भूतल 8.टिचिंग ब्लॉक– भूतल+प्रथम तल (आंशिक)

9.ऑडीटोरियम–भूतल के कॉलम खडी करने का कार्य चल रहा है।
निर्मित भवनों के सेटबैक अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार उपलब्ध है।

14 **प्रकरण के तथ्यः**–आवेदक द्वारा सर्वप्रथम हरी पत्रावली में दिनांक 25.02.2008 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की बैठक दिनांक 24.04.2008 में प्रस्तुत कर अनुमोदन का निर्णय लिया गया। भवन मानचित्र दिनांक 24.04.2008 को अनुमोदित कर जारी किये गये।

आवेदक द्वारा दिनांक 24.04.2008 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकि परीक्षण पश्चात प्रकरण बीपीसी–बीपी की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015 में कतिपय शर्तो के अध्याधीन संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित कर दिनांक 30.10.2015 को जारी किये गये।

आवेदक द्वारा पुनः भूखण्ड संख्या 11 में पी.जी. ब्लॉक के निर्माण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया बीपीसी–बीपी की 213वीं बैठक दिनांक 17.05.2019 में प्रस्तुत कर दिनांक 04.10.2019 को भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्त्ता द्वारा भूखण्ड संख्या 11 में ऑडीटोरियम प्रस्तावित करते हुये भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये।

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

1. पूर्व के अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर भवन निर्मित हैं। अतः वर्तमान में प्रस्तावित ऑडिटोरियम ब्लॉक की भवन अनुज्ञा, भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष तक देय होगी।
2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. संस्था द्वारा प्रस्तावित विस्तार हेतु लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
4. संस्था द्वारा प्रस्तावित विस्तार हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.01.2020 के अनुसार परियोजना के अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
8. 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।
9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

04/03/2022

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

5. एजेण्डा संख्या 255.5 (11.02.2022)(जोन–09):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 163/342, 164 के उपविभाजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ संख्या जी.एच.–3 (पार्ट–बी), ग्राम टोडीरमजानीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	10317.87 वर्गमीटर (साईट प्लान अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	100 फीट (30 मीटर)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 17.09.2013 को लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टे से उपविभाजित भूखण्ड एकल पट्टा (आवासीय)
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 भूखण्ड पर स्वतंत्र आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन एवं निर्माण अवधिं बढ़ायें जाने बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स यदु इन्टरनेशनल लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री मनीष जैन
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	खसरा नम्बर 163/342, 164 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ संख्या जी.एच्र.–3 के उपविभाजित के भूखण्ड संख्या जी.एच.–3 (पार्ट बी) क्षेत्रफल 12340.88 वर्ग गज का नाम हस्तानान्तरण पत्र कमांक 907 दिनांक 23.11.2021 को मैसर्स यदु इन्टरनेशनल लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री संजीव गर्ग के नाम से जारी किया गया हैं। वर्तमान स्वामित्व एवं कब्जा विकासकर्ता के नाम है एवं बोर्ड रेजोल्यूशन द्वारा श्री मनीष जैन को अधिकृत हस्ताक्षरकर्त्ता हेतु अधिकृत किया गया है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.12.2021 के अनुसार भूखण्ड़ के प्रति कोई राशि लेय नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 11,000/– प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.12.2021 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री विशाल शर्मा, सी.ए./98/23261

ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर स्वतंत्र आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम–2020 के स्वतंत्र आवास के प्रावधान संख्या 10.2.1 के (ब) के अनुसार किया गया है:–

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	हां

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	50'–0" फीट (15.24 व.मी.)	न्यूनतम 15.30 व.मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	30'–0" फीट (9.14 व.मी.)	न्यूनतम 10.24 व.मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	30'–0" फीट (9.14 व.मी.)	न्यूनतम 10.23 व.मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	30'–0" फीट (9.14 व.मी.)	न्यूनतम 14.29 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	20.90 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (भवन विनियमानुसार) C.C.Z.M. अनुसार (रेड जोन में स्थित है) एवं एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसार 52.66 मीटर	1.20 (प्लिन्थ) + 8.20 मी. (छत लेवल) + 3.45 मी. (ममटी) कुल 18.63 मीटर (डॉम सहित)	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (20,635.74 व.मी.)	0.36 (3731.94 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	5.	पार्किंग	32.5 ईसीयू 25 कार + 23 स्कूटर	32.45 ईसीयू 25 कार + 24 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	4239.74 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।	–
	9.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	–	लागू नहीं हैं।	–
	11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
	12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	नियमानुसार है।
	13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं हैं।	–
	14.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	लागू है।	प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
	16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार है।
	17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार है।
	18.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार है।
	19.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार है।
	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।	लागू नहीं हैं।	–
	21.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं 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।	–
	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।	लागू नहीं है।	–
	25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	–	–	–
	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 नही है।	स्वतंत्र आवास प्रस्तावित होने के कारण लागू नहीं हैं।	नियमानुसार है।
	27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लागू नही है।	–
	28.	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं जिसके पूर्व में लेबर हटमेन्ट निर्मित हैं। वर्तमान में भूखण्ड़ बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कार्य प्रगतिरत हैं। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ के सामने 100 फीट डामर सडक उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार रेड जोन में आ रहा हैं।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रार्थी द्वारा एक निवासी ईकाई (स्वतंत्र आवास) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 30.11.2021 को आवेदन प्रस्तुत किया गया। CCZM की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रेड जोन में स्थित है एवं एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसार 52.66 मीटर
15.	**प्रस्तावः–** उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। प्रार्थी द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.12.2021 के अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक देय होगी। उक्त निर्माण अवधि में आवेदक द्वारा नियमानुसार भू–आच्छादन का 1/5 निर्माण किया जाना संभव नही है। अतः जोन में आवेदक द्वारा दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 (एक वर्ष में नियमानुसार निर्माण ना होने की स्थिति में आगामी वर्ष में भी) तक नियमानुसार पुनर्ग्रहण राशि जमा करवाई जावेंगी। संबंधित जोन में पुनर्ग्रहण राशि जमा होने के पश्चात् निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। 2. प्रकरण में भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा की अवधि दो वर्ष अर्थात् दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2024 तक देय होगी। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. आवेदक द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में आवेदक से शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेंगा। 5. स्वतंत्र आवास के भवन में गेस्ट के ठहरने हेतु प्रस्तावित कमरों का व्यावसायिक उपयोग नहीं किया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. आवेदक द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि आवेदक के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में आवेदक द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. पूर्व में लेबर हटमेन्ट निर्मित हैं जिसे प्रस्तावित निर्माण पूर्ण होने पर हटायें जाने के संबंध में शपथ पत्र लिया जाना होगा। 9. भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हैं। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16 (i) के अनुसार भवन का निर्माण पूरा होने पर प्रार्थी द्वारा पूर्णता प्रमाण–पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा। 10.भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 11.नियमानुसार राशि लेय होगी।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। विकासकर्त्ता द्वारा इस आशय का शपथ–पत्र प्राप्त किया जावें कि प्रस्तावित निर्माण का व्यावसायिक उपयोग नही किया जावेगा।*

(हस्ताक्षर) 31/03/2022

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

6. एजेण्डा संख्या 255.6 (11.02.2022)(जोन–11):–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 3144/1849, 1850/2922, 1930/2923, 1933, 1921, 1944, 1947, 1950, 1952, 1953, 1954, 1954/2920, 1955, 1973/1, 1980, 1980/1, 3130/2118, 3142/2120, 1905, 1905/1, 1908, 1931, 1951, 2119, 3147/2117, 1956, 3191/1924, 3193/2126, 3195/2132, 3197/2133, 3199/2135, 1960, 1980/2715, 1961, 1962, 3192/1924, 3194/2126, 3196/2132, 3198/2133, 3200/2135, 1923, 1925, 2125, 2129, 2130, 2134, 1922, 2127, 2128, 2131, 1957, ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	80,294.04 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर एवं 24 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी की कार्यवाही कर दिनांक 09.11.2021 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।	हॉस्पिटल एवं विश्वविद्यालय (संस्थानिक) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	डॉ. कैलाश सोमानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फोरच्यून फाउण्डेशन।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.12.2021 अनुसार स्वामित्व फोरच्यून फाउण्डेशन के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.12.2021 अनुसार मूल पत्रावली में जमा दर्ज हैं। कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.12.2021 अनुसार पट्टा जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 09.11.2028 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश मोहन राजोरिया, सी.ए./2015/68762

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

• 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 13.12.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 mtr. wide road)	9 मीटर	27.70 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9 मीटर	26.20 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9 मीटर	9.5 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9 मीटर	16.1 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40%	23.90% (19196.04 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	99 मीटर व 44 मीटर C.C.Z.M. के अनुसार	0.6 मी. (प्लिन्थ) + 30 मी. (कुल 30.60 मीटर)	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	3 (2,40,882.12 व.मी.)	1.524 (1,22,409.90 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	5.	पार्किंग	822 ईसीयू 585 कार + 31 ईसीयू (10 बस) + 616 स्कूटर	893 ईसीयू 590 कार + 32 बस (96 ईसीयू) + 621 स्कूटर (207 ईसीयू)	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	1,43,042.78 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	प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	8.	आग से बचाव हेतु सीढियां	तीन तरफ खुली सीढियां एवं संस्थानिक / व्यावसायिक में प्रेशराईज्ड सीढियां आवश्यक हैं।	मुख्य हॉस्पिटल भवन हेतु प्रेशराईज्ड सीढियां एवं अन्य भवनों तीन तरफ खुली सीढियां नियमानुसार प्रस्तावित हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	9.	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।	—
	10.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
	11.	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 है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू है।	नियमानुसार हैं।
	16.	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।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	18.	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।
	19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ / उप पथ / पहुँच मार्ग / रेम्प / शौचालय / पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	21.	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 है।
	22.	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।
	23.	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।	—
	24.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई / समूह आवास में कमरों / फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	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 हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	28	बेटरमेन्ट लेवी	लागू हैं अथवा नहीं	लेय नहीं हैं।	—
	29	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।

	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नही	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू हैं अथवा नही	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड़ की सीमाओं की डिर्माकेशन पिलर लगा कर जारी साईट प्लान अनुसार की हुई हैं। मौके पर आंशिक भाग में सीमाओं पर चारदीवारी एवं आंशिक भाग में डिर्माकेशन पिलर लगा कर की हुई हैं। भूखण्ड के अन्दर पुरानी चारदीवारी एवं 4 पुराने मकान बने हुए हैं। पुरानें मकानों में विद्युत कनेक्शन के लिये भूखण्ड़ में एल.टी.लाईन गुजर रही हैं। भूखण्ड के पूर्व में दर्शित 60 मीटर सडक मौके पर निर्मित नहीं हैं। सडक भाग में चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड के दक्षिण में दर्शित 24 मीटर सडक मौके पर भूखण्डधारी द्वारा निर्मित बी.टी सडक से 12 मीटर छोडकर भूखण्ड़ की चारदीवारी का निर्माण किया हुआ हैं। भूखण्ड तक पहुंचने हेतु पंहुच मार्ग सडक से 6 मीटर से 18 मीटर उपलब्ध हैं। मौके पर भूखण्ड के पश्चिमी भाग में आवेदक द्वारा कोने–कोने पर लोहे के सरिये लगाकर जारी साईट प्लान अनुसार डिर्माकेशन किया हुआ हैं। भूखण्ड की सीमा में पुरानी चारदीवारी एवं तारबंदी की हुई हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 119 मीटर एवं C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 44 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				
14	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.12.2021 अनुसार पट्टा जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 09.11.2028 तक देय होगी। 2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 7. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 8. भूखण्ड के अन्दर पुरानी चारदीवारी एवं 4 पुराने मकान बने हुए हैं जिन्हें हटायें जाने के संबंध में संस्था द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 9. मौके पर पुरानें मकानों में विद्युत कनेक्शन के लिये भूखण्ड़ में एल.टी.लाईन गुजर रही हैं जिसे संस्था के स्वयं के हर्जे खर्चे से हटायें जाने के संबंध में संस्था द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 10. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 11. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र/तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 12. भवन में मुख्य हॉस्पिटल भवन में प्रेशराईज्ड सीढ़ियों का प्रावधान रखा गया हैं। अतः प्रेशराईज्डं सीढ़ियों का प्रावधान सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।				

15	विचारणीय बिन्दुः— 1. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड हेतु पंहुच मार्ग 6 मीटर से 18 मीटर में उपलब्ध हैं। जोन स्तरीय समिति की बैठक में 90ए के अनुसार मौके पर 12 मीटर बी.टी. सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध हैं। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार न्यूनतम पहुंच मार्ग 12 मीटर उपलब्ध होना आवश्यक हैं एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार न्यूनतम 12 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध होने पर प्रस्तावित मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान रोड के अनुसार प्रावधान रखें जा सकेगें। अतः जोन से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर गणना प्रस्तावित की गई हैं। 2. भूखण्ड का पीछे का हिस्सा (खसरा नम्बर 1905, 1908, 1905/1, 1931, 1933, 3144/1849, 1850/2922) जो कि प्रश्नगत भूखण्ड का ही भाग हैं, परन्तु उक्त भाग पर कोई परियोजना प्रस्तावित नहीं हैं। इस हिस्से को Approach प्राप्त नहीं हैं, अतः भूखण्ड के उक्त हिस्से की Approach के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

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

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 1 के संबंध में जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित सडक के आधार भवन मानचित्रों में की गई गणना को स्वीकार किया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 2 के संबंध में उपायुक्त जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि भूखण्ड के पीछे का भाग (खसरा नम्बर 1905, 1908, 1905/1, 1931, 1933, 3144/1849, 1850/2922) पर पहुंच मार्ग हेतु भूमि का समर्पणनामा कराया जा चुका हैं, केवल संशोधित साईट प्लान जारी किया जाना हैं। उक्त भाग पर वर्तमान में परियोजना प्रस्तावित नहीं हैं। भविष्य में जब भी भवन निर्माण प्रस्तावित किया जावे, तो मुख्य भूखण्ड से न्यूनतम 12 मीटर एप्रोच प्रदान की जावेगी। उक्त अनुसार भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व जोन द्वारा लीजडीड के साथ जारी साईट प्लान में उक्तानुसार संशोधन करते हुए संशोधित साईट प्लान जारी किया जावें। भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रस्तुत ले—आउट में भी 12 मीटर सडक का प्रावधान दर्शित किया जावें।*

अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जावें एवं साथ ही निर्णय के बिन्दु संख्या 02 पर उल्लेखित तथ्य का अनुमोदन निदेशक (नगर आयोजना) के स्तर पर सुनिश्चित किया जाकर ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।

04/03/2022

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

7. <u>एजेण्डा संख्या 255.7 (11.02.2022)(जोन–12):–</u>

विषयः– खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर, जयपुर के संबंध में।

आवेदक का नामः– श्री मनोज यादव, निदेशक, मैसर्स आदर्श अर्फोडेबल हाउसिंग प्रा.लि.

प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार प्रस्तुत हैः–

क्र. सं.	आवेदन दिनांक	प्रस्तावित तल/ऊँचाई एवं ईकाई	बीपीसी–बीपी की बैठक व दिनांक	अनुमोदित तल/ऊँचाई एवं इकाई	मानचित्र जारी दिनांक/ निर्माण अवधि	टिप्पणी
1.	07.06. 2017	भूतल + 9 तल 29.95 मी. 596 यूनिट EWS-126 LIG-470	196वीं बैठक दिनांक 05.09. 2017	भूतल + 4 तल, 15 मी. ऊँचाई 305 यूनिट	21.11.2017 अक्टूबर–2020	सर्वप्रथम विकासकर्ता द्वारा भूतल +9 तल (29.95 मी. ऊँचाई) के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये, परन्तु मौके पर सडक मार्गाधिकार की चौडाई नियमानुसार उपलब्ध नहीं होने के कारण बीपीसी– बीपी की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में भूतल + 4 तल (15 मी. ऊँचाई) के भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
2.	03.10. 2018 (संशोधित) (तीन ब्लॉक ए–110 बी–80 सी–152	भूतल + 4 तल 15 मी. ऊँचाई 342 यूनिट EWS-80 LIG-262	207वीं बैठक दिनांक 20.11. 2018	भूतल + 4 तल, 15 मी. ऊँचाई 342 यूनिट	10.01.2019 जुलाई–2021	दिनांक 10.01.2019 को भूतल + 4 तल, 15 मी. ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये।
3.	07.08. 2020 (संशोधित) (तीन ब्लॉक ए–33 विला बी–80 सी–152	भूतल + 4 तल 15 मी. ऊँचाई 265 यूनिट EWS-80 LIG-185	230वीं बैठक दिनांक 17.09. 2020	–	–	प्रकरण बीपीसी–बीपी की 230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें विकासकर्ता को 200 आवासों का निर्माण दिनांक 20.11.2019 तक पूर्ण किया जाना था, किन्तु मौका रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा 66 फ्लैट्स ही बनायें गये हैं। अतः नियमानुसार शास्ती आरोपित करते हुए सशर्त भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

विकासकर्ता द्वारा शास्ति के संबंध में दिनांक 25.09.2020 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया।	प्रकरण बीपीसी– बीपी की 233वीं बैठक दिनांक 21.12.2020 में प्रस्तुत किया गया एवं निर्णय लिया गया कि *"प्रकरण में मूल प्रश्न यह हैं कि विलम्ब के लिए विकासकर्ता की जिम्मेदारी बनती हैं या नहीं ? अतः प्रकरण में Chronological order में तथ्यात्मक नोट तैयार किया जाकर निदेशक (नगर आयोजना) की राय सहित प्रकरण निर्णय हेतु आगामी बैठक में रखा जावें।"*

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.01.2021 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि संशोधित भवन मानचित्र की पत्रावली पर कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं चाहते हुए दिनांक 10.01.2019 को जारी भवन मानचित्र अनुसार ही निर्माण करना चाहता हूँ।

मौका रिपोर्ट दिनांक 26.08.2020 अनुसार मौके पर भूखण्ड के सी ब्लॉक के पूर्वी भाग में भूतल + 04 तल, मध्य भाग में मिट्टी खुदाई एवं पश्चिमी भाग में भूतल + 03 तल पश्चिमी भाग में मिट्टी खुदाई, उत्तरी–पश्चिमी भाग में भूतल + 02 तल तक छतें डाली जा चुकी हैं। निर्माण कार्य जारी हैं। भूखण्ड के ए ब्लॉक व बी ब्लॉक की भूमि मौके पर रिक्त हैं। दर्शित व्यावसायिक ब्लॉक मौके पर रिक्त हैं। उत्तरी–पश्चिमी सीमा पर साईट ऑफिस (टीनशेड़) निर्मित हैं। सी ब्लॉक में ई.डब्ल्यू.एस. में 30 फ्लैट एवं एल.आई.जी. के 36 फ्लैट्स पर छतें डाल दी गई हैं एवं आन्तरिक फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं। सी ब्लॉक में कुल 152 फ्लैट्स प्रस्तावित हैं। निर्मित भवन के सेटबैक पूर्वी ओर 3.15 मीटर, उत्तरी ओर 3.30 मीटर से 3.75 मीटर, पश्चिमी ओर 6.05 मीटर उपलब्ध हैं। भूखण्ड के सामने सड़क का मौके पर निर्मित रोड़ डिवाईडर के मध्य से 12 मीटर छोड़कर सीमांकन किया हुआ हैं।	(A) ब्लॉकः– भूमि रिक्त हैं। (B) ब्लॉकः– भूमि रिक्त हैं। (C) ब्लॉकः– मौके पर 30 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 36 एल.आई.जी. कुल 66 यूनिट निर्मित हैं।)

मौका रिपोर्ट दिनांक 31.08.2021 अनुसार मौके पर जविप्रा द्वारा दिनांक 10.01.2019 को अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य की स्थिति निम्नानुसार हैं:— (A) ब्लॉकः— भूतल के कॉलम का कार्य चल रहा हैं। (B) ब्लॉकः— भूमि रिक्त हैं। (C) ब्लॉकः— भूतल + 4 तल तक निर्मित, फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं।(80 ई.डब्ल्यू. एस. एवं 72 एल.आई.जी.) भूखण्ड़ के उत्तर—पश्चिम कोने पर साईट ऑफिस (अस्थाई) निर्मित हैं।	(A)ब्लॉकः—भूतल के कॉलम का कार्य चल रहा हैं। (B) ब्लॉकः— भूमि रिक्त हैं। (C) ब्लॉकः— मौके पर 80 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 72 एल.आई.जी. कुल 152 यूनिट निर्मित हैं।)
मौका रिपोर्ट दिनांक 08.12.2021 अनुसार मौके पर जविप्रा द्वारा दिनांक 10.01.2019 को अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य की स्थिति निम्नानुसार हैं:— (A) ब्लॉकः— भूतल की छत डाल दी गई हैं। प्रथम तल के कॉलम का कार्य चल रहा हैं। (B) ब्लॉकः— भूमि रिक्त हैं। (C) ब्लॉकः— भूतल + 4 तल तक निर्मित, फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं। भूखण्ड़ के उत्तर—पश्चिम कोने पर साईट ऑफिस (अस्थाई) निर्मित हैं।	—
मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 हेतु नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के प्रावधान 4ए में निम्नानुसार प्रावधान हैं:— 4A:- Timeline for completion of EWS/LIG component of the projects proposed under all provisions shall be as below:- (i) Up to 200 EWS/LIG units- 24 Months (ii) Above 200 up to 400 EWS/LIG units- 30 Months (iii) Above 400 up to 600 EWS/LIG units- 36 Months (iv) Above 600 EWS/LIG units- 42 Months Note: - In the project of category (ii) (iii) and (iv) a minimum of 200 units are to be completed in 24 months. Time taken by any Govt. .agency in issuing required certificate/approval will be deducted from the total construction period.	भवन में कुल 342 यूनिट अनुमोदित की गई थी। CMJAY 2015 हेतु नविवि द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के अनुसार मौके पर 200 से 400 यूनिट 30 माह में पूर्ण किया जाना अनिवार्य था, परन्तु न्यूनतम 200 यूनिट का निर्माण 24 माह में पूर्ण किया जाना आवश्यक था जबकि विकासकर्ता द्वारा मौके पर 152 यूनिट का निर्माण पूर्ण किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.01.2022 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि EWS/LIG आवासों के निर्माण पूर्ण किये जाने की अवधि दिनांक 10.01.2019 को जारी भवन मानचित्र के आधार पर मानी जावें एवं मेरे द्वारा मौके पर दिनांक 10.01.2019 को जारी भवन मानचित्रानुसार ही भूतल + 4 तल का निर्माण किया जा रहा हैं एवं मेरे द्वारा समय—समय पर पैनल्टी की राशि माफ किये जाने हेतु पत्र प्रस्तुत किये गये थे, कोविड महामारी के कारण आई वित्तियों समस्याओं के कारण मेरे द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जा सका, अतः कृपया पैनल्टी माफ करने का श्रम करें।

विकासकर्ता द्वारा सर्वप्रथम 9 तल के भवन मानचित्र हेतु आवेदन दिनांक 07.06.2017 को किया गया, किन्तु साईट प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध नहीं होने के कारण न्यूनतम 6 मीटर के सेटबैक रखते हुए 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्रों का अनुमोदन कर दिनांक 21.11.2017 को भवन मानचित्र जारी किये गये।

उपरोक्त जारी किये गये भवन मानचित्रानुसार मौके पर निर्माण नहीं कर विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 3 मीटर के सेटबैक रखते हुए सम्पूर्ण परियोजना में परिवर्तन करते हुए दिनांक 03.10.2018 को आवेदन किया गया जिसके भवन मानचित्र दिनांक 10.01.2019 को जारी किये गये।

Project viability हेतु threshold units 6 मीटर के सेटबैक व 15 मीटर की ऊँचाई में प्राप्त नहीं हो सकती थी। यह तभी सम्भव होता जब न्यूनतम सेटबैक 3 मीटर (नियमानुसार) रखें जावें।

प्रस्तावः—

1. उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में चूंकि विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण परियोजना में परिवर्तन कर आवेदन किया गया हैं तथा उक्त आवेदन के क्रम में दिनांक 10.01.2019 को जारी भवन मानचित्रों की दिनांक से भवन निर्माण स्वीकृति माने जाने एवं कोरोना महामारी के चलते राज्य सरकार से निर्माण अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक की छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में सर्वप्रथम दिनांक 21.11.2017 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्त्ता को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार EWS/LIG (न्यूनतम 200 आवासों) के आवासों का निर्माण भवन मानचित्र जारी दिनांक से 24 माह में पूर्ण किया जाना अनिवार्य था, परन्तु मौके पर विकासकर्ता द्वारा 24 माह में भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया। अतः विकासकर्त्ता द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण नहीं किये जाने के कारण मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 हेतु नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के प्रावधान 4ई के अनुसार विलम्ब अवधि के लिए विकासकर्ता से शास्ति लिये जाने का निर्णय लिया गया एवं विस्तृत 01 साल की अवधि में भी EWS/LIG फ्लैट्स का निर्माण पूर्ण नही होने के कारण, अग्रिम कार्यवाही के मार्गदर्शन हेतु प्रकरण को नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित किए जाने का निर्णय लिया गया।*

18/03/2022

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

8. <u>एजेण्डा संख्या 255.8 (11.02.2022)(जोन–14):–</u>

विषयः– खसरा नम्बर 1084, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, महल रोड़, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री रामबाबू गुप्ता, बहैसियत अधिकृत साझेदार, मैसर्स महल आंगन एलएलपी

प्रकरण के तथ्य निम्नानुसार हैंः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की 90बी की कार्यवाही कर दिनांक 17.10.2013 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ विजेता बिल्डकॉन प्रा.लि. के नाम से लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 19.01.2018 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत संशोधित लीजडीड जारी की गई। प्रकरण में दिनांक 25.01.2018 को महल आंगन एल.एल.पी. के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
2. सर्वप्रथम विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत दिनांक 31.01.2018 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 202वीं बैठक दिनांक 27.03.2018 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त दिनांक 05.06.2018 को बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + भूतल + 12 तल (39.14 मीटर) के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।
3. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.09.2018 को 6–6 मीटर सैटबैक प्रस्तावित एवं प्लानिंग में आंतरिक परिवर्तन करते हुए बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + भूतल + 14 तल (44.94 मीटर ऊँचाई) के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर 40 मीटर से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त कर भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। बैठक निर्णयानुसार राज्य सरकार को दिनांक 15.01.2019 को 40 मीटर से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति हेतु पत्र प्रेषित किया गया।
4. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.05.2019 को पत्र प्रेषित कर ''मौजूदा आवासीय कॉलोनी से कितनी दूरी पर हैं, कि जानकारी चाही गई जिसके क्रम में जविप्रा द्वारा दिनांक 04.07.2019 को राज्य सरकार को सूचना भिजवाई गई।
5. तत्पश्चात राज्य सरकार द्वारा दिनांक 16.07.2019 को पत्र प्रेषित कर माननीय उच्च न्यायालय की डी.बी.सिविल रिट पिटीशन नम्बर 1481/2018 के निर्णय दिनांक 30.07.2019 के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत प्रकरण के संबंध में टिप्पणी चाही गई जिसके क्रम में जविप्रा द्वारा दिनांक 20.08.2019 को निम्नानुसार सूचना भिजवाई गईः–

   ''जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा नगर निगम, जयपुर से सूचना प्राप्त की गई। नगर निगम, जयपुर से दिनांक 31.07.2019 (प्रतिलिपि संलग्न) को प्राप्त सूचना अनुसार वर्तमान में नगर निगम, जयपुर की शाखा में 42 मीटर ऊँचाई का ऐरियल हाईड्रोलिक लेडर प्लेट फार्म उपलब्ध हैं।''
6. उपरोक्त के क्रम में राज्य सरकार द्वारा दिनांक 03.10.2019 को पत्र प्रेषित कर ''विकासकर्ता से 42 मीटर ऊँचाई तक के ही संशोधित मानचित्र प्राप्त कर संशोधित प्रस्ताव प्रेषित किया जावें अथवा आवेदित ऊँचाई के बराबर ऊँचाई तक के एरियल हाईड्रोलिक लैडर प्लेटफार्म की उपलब्धतता पश्चात प्रस्ताव पुनः स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावें।'' के निर्देश प्रदान किये गये।

   उपरोक्तानुसार विकासकर्ता को 42 मीटर ऊँचाई तक के संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 14.10.2019 एवं 25.11.2019 द्वारा सूचित किया गया।
7. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 28.06.2021 को पत्र प्रेषित कर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों में सैटबैक के संबंध में जारी विभागीय आदेश दिनांक 21.05.2021 के परिपेक्ष्य में प्रकरण का पुनः परीक्षण कर प्रस्ताव भिजवाने हेतु निर्देश प्रदान किये गये।

   राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.05.2021 को बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार मार्गदर्शन दिया गयाः–

   ''मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये जाते हैंः–

Side and Rear Setback	• Shall be minimum 3m for building height upto 18m • For building height above 18m side and rear setback shall be as per prevailling Building Byelaws

(3.01) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत पूर्व में 6–6 मीटर सैटबैक पर स्वीकृत की गई परियोजनाओं में अतिरिक्त ऊँचाई हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में सैटबैक भवन विनियमों के अनुसार नहीं होने पर ऐसे भवनों में अतिरिक्त ऊँचाई स्वीकृत नहीं की जावें।

(3.02) ऐसे प्रकरण जिनमें वर्तमान में प्रावधानों के अनुसार अर्थात 6–6 मीटर सैटबैक रखते हुए ऊँचाई की स्वीकृति हेतु जविप्रा/नगरीय निकायों में आवेदन प्रस्तुत किये जा चुके हैं, परन्तु डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या

1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के क्रम में स्वीकृति लम्बित हैं। उन प्रकरणों को कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए नियमानुसार अन्य प्रावधानों की सुनिश्चितता उपरान्त अधिकतम 45 मीटर तक ऊँचाई अनुमत की जा सकती हैं।''

8. उक्त प्रकरण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.2 में उल्लेख अनुसार डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य से प्रभावित हैं एवं कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता हैं।

मौका रिपोर्टः– मौके पर भूखण्ड़ के पूर्वी भाग में बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल तक, दक्षिण पश्चिम भाग में लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल, उत्तर–पश्चिम भाग में बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल तक तथा दक्षिणी मध्य भाग में बेसमेन्ट + भूतल + 1 तल तक की छतें डाली जा चुकी हैं। वर्तमान में कार्य चल रहा हैं। निर्मित भवन के सैटबैक मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार उपलब्ध हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.09.2018 को 6–6 मीटर सैटबैक प्रस्तावित करते हुए 44.94 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये थे, जो कि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 से पूर्व का हैं एवं डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य से प्रभावित होने के कारण कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता हैं।

अतः उपरोक्त तथ्यों के अनुसार प्रकरण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 की श्रेणी में आता हैं एवं 6–6 मीटर सैटबैक रखते हुए 44.94 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति बाबत् विचार करने हेतु राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किया जाने बाबत् विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 की श्रेणी में आता हैं। अतः पूर्व के बीपीसी (बीपी) के निर्णय के क्रम में प्रकरण में 6–6 मीटर सैटबैक रखते हुए 44.94 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति बाबत् राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

9. <u>एजेण्डा संख्या 255.9 (11.02.2022)(जोन–14):–</u>

विषयः– भूखण्ड संख्या जी.एच.–2, सहारा सिटी होम्स योजना, ग्राम बिलवा एवं मानपुर नांगल्या, तहसील सांगानेर, जयपुर (महिमा संसार फेज–1) के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री कपिल रायसिंघानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 04.02.2010 को जारी की गई तथा संशोधित लीजडीड दिनांक 25.09.2013 को जारी की गई तथा उक्त भूखण्ड को मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. के द्वारा क्रय किया गया। तत्पश्चात जोन द्वारा दिनांक 28.02.2017 को नाम हस्तान्तरण जारी किया गया। प्रकरण में भूखण्ड पर प्रस्तावित परियोजना के भवन मानचित्र बीपीसी– (बीपी) की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 15.09.2017 को बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 मंजिल कुल 39.30 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। भवन मानचित्रों के साथ जारी स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि (भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति क्रमांक JAIP/NORTH/B/040617/208295 दिनांक 07.06.2017 के अनुसार) दिनांक 06.06.2022 तक अनुज्ञेय हैं।
2. पूर्व में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.09.2020 को पत्र प्रस्तुत कर कोरोना (COVID-19) महामारी के कारण उक्त योजना का निर्माण कार्य बाधित होने के कारण उक्त योजना की भवन अनुज्ञा बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया जिसके क्रम में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 231वीं बैठक दिनांक 05.11.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

   "प्रकरण में भवन मानचित्र दिनांक 15.09.2017 को जारी किये गये थे। भवन विनियम अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.09.2017 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 14.09.2024 तक होती हैं, किन्तु नागरिक उड्डयन विभाग के पत्र दिनांक 07.06.2017 के द्वारा प्रार्थी को जारी की गई एन.ओ.सी. के अनुसार प्रकरण में दिनांक 06.06.2022 तक निर्माण अवधि निर्धारित की गई हैं। वर्तमान में कोविड–19 महामारी के मध्यनजर "Airport Authority of India के AERODROME SAFEGUARDING CIRCULAR (ADSAC) 07 OF 2020 द्वारा दिनांक 18.08.2020 को सर्कुलर जारी किया गया हैं जिसके अनुसार जिन प्रकरणों में एन.ओ.सी. की वैद्यता दिनांक 25.03.2020 एवं इसके बाद समाप्त हो रही हैं उन प्रकरणों में कोविड–19 महामारी के तहत केवल 9 माह की अवधि की वृद्धि स्वतः ही मानी जावेंगी। अतः उक्त प्रकरण में नागरिक उड्डयन विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र की अवधि की वैद्यता दिनांक 06.06.2022 तक हैं जिसमें 9 माह जोड़े जाने पर दिनांक 06.03.2023 तक वैद्यता हो जाती हैं। उक्त दिनांक 06.03.2023 की निर्माण अवधि भवन विनियमों अनुसार प्राप्त निर्माण अवधि दिनांक 14.09.2024 के अन्तर्गत हैं। अतः परियोजना की निर्माण अवधि दिनांक 06.03.2023 तक निर्माण अवधि (9 माह) को बढ़ायें जाने का निर्णय लिया गया।"

   उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में भवन निर्माण अवधि दिनांक 06.03.2023 तक बढ़ाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 26.11.2020 द्वारा सूचित किया गया।
3. विकासकर्ता द्वारा पुनः दिनांक 01.12.2020 को पत्र प्रस्तुत कर पुनः 2 वर्ष की अतिरिक्त समयावधि बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया जिसके क्रम में जविप्रा द्वारा विकासकर्ता को पत्र दिनांक 17.02.2021 द्वारा सूचित किया गया कि प्रकरण में भवन निर्माण अवधि 06.03.2023 तक प्रभावी हैं। अतः दिनांक 06.03.2023 के पश्चात निर्माण अवधि बढायें जाने हेतु आवेदन करें।
4. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 03.09.2021 को पत्र के साथ रेरा विभाग के पत्र की प्रति संलग्न कर प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा भवन निर्माण अवधि दिनांक 06.03.2023 तक प्रदान की गई थी जबकि रेरा विभाग द्वारा निर्माण अवधि दिनांक 25.03.2023 तक Extension दिया गया हैं, जो कि

अतिरिक्त भवन अनुज्ञा जविप्रा से 6 माह के अन्दर भवन अनुज्ञा बढवाकर रेरा में प्रस्तुत करनी हैं। अतः कृपया प्रकरण में अतिरिक्त 2 वर्ष की भवन निर्माण अवधि बढाने का श्रम करावें।

5. प्रकरण में भवन मानचित्र दिनांक 15.09.2017 को जारी किये गये। भवन विनियम 2020 के प्रावधान 8.11 के अनुसार भवन अनुज्ञा की अवधि, लीजडीड में उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो, देय होगी, का उल्लेख हैं, किन्तु प्रकरण में जारी स्वीकृति पत्र दिनांक 15.09.2017 को एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसार 5 वर्ष अर्थात दिनांक 06.06.2022 तक भवन अनुज्ञा दी गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने के निवेदन के क्रम में प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि भवन मानचित्र जारी दिनांक 15.09.2017 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 15.09.2024 तक बढ़ाया जाना उचित होगा एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.15 के अनुसार *"भवन मानचित्र की स्वीकृति की निर्धारित अवधि से पूर्व किसी विभाग से जारी एनओसी की अवधि समाप्त हो जाती है तो भवन मानचित्र की निर्धारित अवधि में एनओसी प्राप्त कर निकाय में जमा कराया जाना आवश्यक होगा।"* का उल्लेख हैं। अतः विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र लिया जाना होगा कि विकासकर्ता द्वारा स्वयं के स्तर से नागरिक उड्डयन विभाग से एन.ओ.सी. की वैधता अवधि बढा ली जावेंगी।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि भवन मानचित्र जारी दिनांक 15.09.2017 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 15.09.2024 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र लिया जावें कि विकासकर्ता द्वारा स्वयं के स्तर से दिनांक 06.03.2023 के पश्चात् नागरिक उड्डयन विभाग से एन.ओ.सी. की वैधता अवधि बढाने हेतु आवेदन कर, प्राप्त स्वीकृति जविप्रा में प्रस्तुत की जावेगी।*

04/03/2022

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022:–

नीतिगत निर्णयः–

विषयः– क्रेडाई, राजस्थान द्वारा बीपीसी–बीपी की 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के संबंध में।

प्रकरण के तथ्यः– क्रेडाई, राजस्थान द्वारा दिनांक 29.01.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि बीपीसी–बीपी की 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय को रिव्यू किये जाने का निवेदन किया गया हैं। उक्त नीतिगत निर्णय में दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति के साथ परियोजना के भवन मानचित्रों में संशोधन/विस्तार के संबंध में राज्य स्तरीय दो समाचार पत्रों में इस आशय की 7 दिवस की विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावेंगी, जिस पर होने वाले खर्च का वहन स्वयं विकासकर्ता द्वारा किया जावेंगा।

प्रतिवेदन अनुसार विकासकर्ता यदि किसी परियोजना में अधिकांश आवंटियों के हितों को ध्यान में रखते हुए भवन विनियम के प्रावधानों अनुरूप परिवर्तन अथवा संशोधन करना चाहता हैं तो समाचार पत्रों में जारी विज्ञप्ति के तहत किसी एक आवंटी द्वारा भी आपत्ति किये जाने पर अधिकांश आवंटियों के हितों का हनन होता हैं। रेरा में भी दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति लिये जाने का प्रावधान हैं। अतः बीपीसी–बीपी की 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय को रिव्यू किये जाने का निवेदन किया गया हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा क्रेडाई, राजस्थान द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन दिनांक 29.01.2022 का अवलोकन किया गया एवं परियोजनाओं के अधिकांश आवंटियों के हितों को ध्यान में रखते हुए बीपीसी–बीपी की 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के स्थान पर भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये निर्णय को यथावत रखने का निर्णय लिया गया एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना से संबंधित प्रकरणों हेतु बीपीसी (बीपी) की 254वी बैठक दिनांक 25.01.2022 के एजेण्डा संख्या 05 में लिया गया नीतिगत निर्णय, यथावत रखे जाने का निर्णय लिया गया।*

04/03/2022

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

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी–346 दिनांक 04/3/2022

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022 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 उज्जवल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.श्री रिंकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री नवल किशोर, पी.आर.ओ., जविप्रा, जयपुर।
8. श्री किशन खाण्डा, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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