जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी–1456 दिनांकः– 03/11/2021

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–''1'' पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 248.1 (20.10.2021):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 को सम्पन्न हुई, 247वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

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

2. **एजेण्डा नम्बर 248.2 (20.10.2021)(जोन–02):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–					
1.	भूखण्ड का विवरण		भूखण्ड संख्या 6/H/II/01, सेक्टर–06, विद्याधर नगर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		1500 व.मी.		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई		18 मीटर एवं 12 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		नीलामी		
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 अरूण कुमार गुप्ता, जरिये साझेदार, मैसर्स ए.एम.जी. एसोसियेट्स।		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन से प्राप्त यू.ओ. नोट दिनांक 17.06.2021 (36/सी) के अनुसार स्वामित्व विकासकर्ता के नाम हैं।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन से प्राप्त यू.ओ. नोट दिनांक 17.06.2021 (36/सी) के अनुसार एकमुश्त लीज राशि जमा हैं। आवासीय आरक्षित दर 20,000/– प्रति व.मी. हैं।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक		जारी लीजडीड दिनांक 12.05.2017 के बिन्दु संख्या 8 के अनुसार भवन निर्माण अवधि कब्जा पत्र जारी होने की दिनांक से 3 वर्ष तक प्रभावी थी।		
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–					
12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/विद्याधर नगर भवन विनियमानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12.0 मीटर	12.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	6.0 मीटर	6.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	6.0 मीटर	6.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.0 मीटर	6.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	स्टिल्ट + 24 मीटर (विद्याधर नगर भवन	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) +	नियमानुसार हैं।

		विनियम अनुसार) एवं 80 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	भूतल + 24 मीटर (6 तल) कुल 29.25 मीटर	
4.	बी. ए. आर.	2 (3000 व.मी.)	3.59 (5396.01 व.मी.)	नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी हैं।
5.	पार्किंग	46.92 ईसीयू 36 कार + 33 स्कूटर	51.66 ईसीयू 39 कार + 38 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	6597.11 व.मी.	—
7.	ग्रीन एरिया	50% OF Unbuilt area (81.39 Sq.m)	150 sq.mtr. (10% of plot area) of Unbuilt area (92.14 Sq.m)	—
8	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।	नियमानुसार हैं।
9	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।	स्टिल्ट + 24 मी.	लागू नहीं हैं।
10.	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।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
11.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	—	लागू नहीं हैं।
12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डो पर आवश्यक हैं।	—	लागू नहीं हैं।
14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
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 हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	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।	—	लागू नहीं हैं।
22.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित 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।
23.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत	लागू नहीं हैं।	—	—

		निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति			
	24.	रेरा में पंजीकरण		लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	--	--	--
	26.	बेटरमेन्ट लेवी	लेय हैं अथवा नहीं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।	नियमानुसार लेय हैं।
	27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू हैं।	नियमानुसार लेय हैं।
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय 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	आवश्यक हैं।	--	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	--	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	--	लेय नहीं हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड की सीमाओं की चारदीवारी निर्मित हैं। मौके पर चारदीवारी जविप्रा द्वारा साईट प्लान की नापों के अनुसार निर्मित हैं। भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं। सी.सी. जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर 80 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड श्री राजेन्द्र बांठिया, श्री ललित चंद बांठिया, श्री पदम चंद बांठिया एवं श्रीमती रश्मि बांठिया द्वारा नीलामी में जविप्रा से क्रय किया गया हैं जिसकी लीजडीड दिनांक 12.05.2017 को जारी की गई। जारी लीजडीड की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड पर कब्जा पत्र दिनांक 11.05.2017 से 3 वर्ष की अवधि अर्थात दिनांक 10.05.2020 में निर्माण कार्य कराया जाना आवश्यक होगा एवं 10 वर्ष की अवधि में निर्माण नहीं किया जाता हैं तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जावेगा। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उन प्रकरणों में भवन निर्माण की 1 वर्ष 6 माह बढ़ायें जाने की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में भूखण्ड पर निर्माण अवधि दिनांक 10.11.2021 तक की छूट हैं।

प्रकरण बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं दिनांक 17.08.2021 को मांग पत्र जारी किया गया। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.10.2021 को पत्र प्रस्तुत कर संशोधित भवन मानचित्र हेतु 61,743/– रूपये जांच शुल्क जमा करवाकर आवेदन किया गया है।।

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

1. जारी लीजडीड की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड पर कब्जा पत्र दिनांक 11.05.2017 से 3 वर्ष की अवधि अर्थात दिनांक 10.05.2020 में निर्माण कार्य कराया जाना आवश्यक होगा एवं 10 वर्ष की अवधि में निर्माण नहीं किया जाता हैं तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जावेगा। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उन प्रकरणों में भवन निर्माण की 1 वर्ष 6 माह बढ़ायें जाने की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में भूखण्ड पर निर्माण अवधि दिनांक 10.11.2021 तक की छूट हैं।
2. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.59 (5936.01 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है, अतः प्रस्तावित मानक बी.ए.आर. 2 से अतिरिक्त बी.ए.आर. 2936.01 व.मी. पर बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी।
3. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (296.80 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर

	100/– रूपये प्रति वर्गफुट (3194.72 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 4. पूर्व में बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में सशर्त अनुमोदन कर दिनांक 17.08.2021 को मांग पत्र जारी किया गया, किन्तु विकासकर्ता द्वारा परियोजना में परिवर्तन कर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। अतः नियमानुसार संशोधन की राशि (जमा हैं) के अतिरिक्त अनुमोदन शुल्क, बेटरमेन्ट लेवी आदि समस्त शुल्क नियमानुसार लेय होगें। 5. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त संख्या 2 से 5 की एवं प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 1 के संबंध में अधोलिखित शर्त के सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों के अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया–*

1. *भूखण्ड की जारी लीजडीड की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड़ पर कब्जा पत्र दिनांक 11.05.2017 से 3 वर्ष की अवधि अर्थात दिनांक 10.05.2020 में निर्माण कार्य कराया जाना आवश्यक होगा एवं 10 वर्ष की अवधि में निर्माण नहीं किया जाता हैं तो भूखण्ड़ का आवंटन निरस्त माना जावेंगा।*

   राज्य सरकार की अधिसूचना कमांक : F.17(22)/UDH/Rules/2020 Date 17-09-2021 द्वारा नीलामी के भूखण्डो पर 7 वर्ष तक निर्माण नही करने पर पुर्नग्रहण शुल्क लेय नही है। अतः प्रकरण में नियमानुसार निर्माण अवधि बढाये जाने के संबंध में जोन से टिप्पणी प्राप्त की जाकर, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी) के स्तर से अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

08/11/2021

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

3. एजेण्डा नम्बर 248.3 (20.10.2021)(जोन–09):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 1336/306, ग्राम मांचडा, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/ मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/ रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना
4.	आवेदक का नाम	श्री निशान्त अग्रवाल, बहैसियत साझेदार, मैसर्स बृजहरि होम्स एलएलपी
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9758.06 वर्गमीटर 30 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 146.90 व.मी. 12 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 95.04 व.मी.
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	शहरी जमाबन्दी के आधार पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत दिनांक 03.02.2020 को लीजडीड जारी की गई।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	लीजडीड की शर्त संख्या 8 अनुसार इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष या ऐसी अतिरिक्त अवधि जो नियम 26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावें।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 12 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट दिनांक 13.02.2020 अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट दिनांक 13.02.2020 अनुसार प्रकरण में कोई राशि बकाया नहीं हैं, शहरी जमाबन्दी एकमुश्त जमा हैं। आवासीय आरक्षित दर 8000/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
14.	**मौका रिपोर्टः**–मौके पर भूखण्ड़ की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ की सीमाओं की चारदीवारी निर्मित हैं। दक्षिण सीमा पर 30 मीटर सड़क उपलब्ध हैं। मौके पर ब्लॉक बी में बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल निर्मित हैं एवं ब्लॉक ए के पूर्वी भाग में राफ्ट का कार्य पूर्ण हैं। उत्तर दिशा में गोदाम एवं साईट ऑफिस (टीनशेड़) बना हुआ हैं। प्रस्तावित स्थल सी.सी.जेड.एम. 2015 के क्षेत्राधिकार से बाहर हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः**– प्रश्नगत खसरा नम्बर 1336/306, ग्राम माचडा, तहसील आमेर, जयपुर की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 03.02.2020 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत जारी की गई। मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु आदेश दिनांक 31.05.2017 के अनुसार "मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रोविजन 3ए के प्रकरणों हेतु 40 मीटर ऊँचाई हेतु एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट को अधिकृत किया गया था। परियोजना के भवन मानचित्रों का एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट द्वारा अनुमोदन कर दिनांक 27.02.2020 को रेरा में (रजिस्ट्रेशन नम्बर RAJ/T/2020/1208) रजिस्टर्ड करवा लिया गया हैं। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 13.02.2020 को किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 232वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 में प्रस्तुत किया गया। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के प्रकरणों में सैटबैक के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।' वर्तमान में योजना के वास्तुविद से स्वीकृत भवन मानचित्र अनुसार मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 2 तलों का निर्माण कर लिया गया हैं। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के संबंध में राज्य सरकार के मार्गदर्शन क्रमांक प.18(36)नविवि/ एनएएचपी/2014पार्ट दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 के अनुसार *"मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये जाते हैं:–* *"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।''

राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन के परिपेक्ष्य में प्रकरण में बास्तुविद द्वारा पूर्व में 40 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जा चुका हैं एवं तदानुसार मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका हैं। गत बैठक में बेसमेन्ट + भूतल + 13 तल के भवन मानचित्र 41.95 मी. + 0.70 मीटर (प्लिन्थ) ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे। मौके की निर्माण स्थिति अनुसार 13 तलों के निर्माण में 44.56 मी. + 0.75 मीटर (प्लिन्थ) ऊँचाई प्राप्त होती हैं।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में प्रस्तुत कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– *''मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रकरण में सैटबैक के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया गया। 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 हैं:–

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।''

पूर्व में प्रकरण में वास्तुविद् द्वारा 40 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र के अनुमोदन पश्चात मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका हैं तथा उक्त निर्माण से 44.56 मीटर ऊँचाई प्राप्त होती हैं, जिसमें भूखण्ड़ पर सामने का सैटबैक–9.14 मीटर एवं शेष दिशाओं में 7.01 मीटर प्रस्तावित किये गये हैं।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के उपरोक्त बिन्दु संख्या 3.01 अथवा 3.02 की श्रेणी में आता हैं, के संबंध में निदेशक (आयोजना) से स्पष्ट राय ली जाकर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।''

अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार		बी.पी.सी. की बैठक दिनांक 11.12.2020 में प्रस्तुत अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	स्थल मानचित्रानुसार	मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार		
		सामने–I	6.0 मीटर	6.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर
		सामने–II	3.0 मीटर	6.0 मीटर	7.01 मीटर	7.01 मीटर
		पार्श्व–II	3.0 मीटर	6.0 मीटर	7.01 मीटर	7.01 मीटर
		पीछे	3.0 मीटर	6.0 मीटर	7.01 मीटर	7.01 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत		44.29 प्रतिशत (4321.32 व.मी.)	44.29 प्रतिशत (4321.32 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 मी. X 1.5 मी. + 6 मी. = 51 मी.		41.95 मी. + 0.70 मीटर (प्लिन्थ) (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 13 तल)	44.56 मी. +0.75 मीटर (प्लिन्थ) (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 13 तल)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 + 3.375 (Incentive B.A.R.) = 6.75 (65866.90 व.मी.) + 241.94 व. मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)= 66,108.84 व.मी.		5.83 (56,944.67 व.मी.)	5.83 (56,944.67 व.मी.)
	5.	पार्किंग	447.33 ईसीयू 9 कार + 1315 स्कूटर		508 ईसीयू 69 कार + 1317 स्कूटर	508 ईसीयू 69 कार + 1317 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—		67,969.74 व.मी.	67,969.74 व.मी.

	7.	ग्रीन एरिया	5% (487.90 व.मी.) खुले में 15% (1463.70 व.मी.) पोडियम पर	खुले में 488.13 व.मी. (5.01%) पोडियम 1611.61 व.मी. (16.51%)	खुले में 488.13 व.मी. (5.01%) पोडियम 1611.61 व.मी. (16.51%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (569.44 व.मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	661.91 व.मी. (1.16%) (रिटेल) प्रस्तावित बी.ए. आर. का	661.91 व.मी. (1.16%) (रिटेल) प्रस्तावित बी.ए. आर. का
	9.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (569.44 व.मी.) या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	618.64 व.मी. (1.08%)	618.64 व.मी. (1.08%)
	10	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत– EWS हेतु	EWS =162 फ्लैट्स (22.04%) LIG = 573 फ्लैट्स (77.96%) कुल = 735 फ्लैट्स (100%)	EWS =162 फ्लैट्स (22.04%) LIG = 573 फ्लैट्स (77.96%) कुल = 735 फ्लैट्स (100%)
	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	

17\. **प्रस्तावः–** उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत बिन्दु संख्या 11 में उल्लेखित तथ्यों के परिपेक्ष्य में बीपीसी–बीपी के स्तर से ऑफलाईन भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं:–

1. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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।
3. 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।
4. भूखण्ड के दक्षिण दिशा में गोदाम एवं साईट ऑफिस (टीनशेड़) बना हुआ हैं जिसे हटाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग लिया जाना होगा।
5. 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।
6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
7. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10(viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से लिया जाना अपेक्षित है।
9. विकासकर्ता से नियमानुसार राशि लेय होगी।

18\. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.01/3.02 में, प्रकरण कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता हैं अथवा नहीं, के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

प्रस्तावित भवन मानचित्रों व एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न तथ्य नोट किये गये –

1. आवेदक द्वारा भवन मानचित्र के अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 13.02.2020 को किया गया था, जिस अनुसार 41.95 मी. + 0.70 मीटर (प्लिन्थ) (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 13 तल) उचांई प्रस्तावित थी। प्रकरण में भूखण्ड़ पर सामने का सैटबैक–9.14 मीटर एवं शेष दिशाओं में 7.01 मीटर प्रस्तावित किये गये थे।

2. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 232वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के प्रकरणों में सैटबैक के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।
3. प्रकरण में आदेश आदेश दिनांक 31.05.2017 व अधिसूचना दिनांक 17.07.2018 के क्रम में अधिकृत एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट द्वारा 39.96 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 12 तल) के अनुमोदित मानचित्र स्वीकृत किये जा चुके है जिस अनुसार भूखण्ड़ पर सामने का सैटबैक–9.14 मीटर एवं शेष दिशाओं में 7.01 मीटर निर्धारित है।
4. विकासकर्त्ता द्वारा प्रकरण में 44.56 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 13 तल) के संशोधन बाबत् आवेदन दिनांक 16.06.2021 को राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के पश्चात् किया गया है। समिति द्वारा यह नोट किया गया कि पत्रावली के पैरा संख्या 74–75/एन पर गलत तथ्य प्रस्तुत किये गये है।
   अतः इसके संबंध में निदेशक (आयोजना) द्वारा जांच कर पृथक से अवगत कराया जावें की किस स्तर पर चूक हुई है।
5. प्रकरण के 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 लम्बित होने बाबत् पत्रावली में कोई उल्लेख उपलब्ध नही है। परियोजना के प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।

निर्णयः– समिति द्वारा उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष में सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रकरण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के प्रावधान अनुसार कमिटमेंट की श्रेणी में नही आता है। विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनांक 16.06.2021 में परियोजना के वास्तुविद द्वारा पूर्व अनुमोदित की गई ऊँचाई (39.96 मीटर) से अतिरिक्त ऊँचाई (44.56 मीटर) चाही गई है, लेकिन प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।

अतः समिति द्वारा आवेदन दिनांक 16.06.2021 में प्रस्तावित अतिरिक्त ऊँचाई के प्रस्ताव को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

4.एजेण्डा संख्या 248.4 (20.10.2021)(जोन–07):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 30 व 36, ग्राम गिरधारीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री रविन्द्र प्रतापसिंह, जरिये पार्टनर, मैसर्स रवि सूर्या अफोर्डेबल होम्स
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अक्षित ठोलिया
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2012/57066
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	14516.17 वर्गमीटर (प्रस्तावित 30 मीटर सेक्टर सड़क में समर्पित निःशुल्क भूमि = 643.26 व.मी.)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत)
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	**मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड़ पर निर्माण कार्य निम्न प्रकार से किया हुआ हैं:– ए ब्लॉक:– भूतल + 04 तल बी ब्लॉक:– बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल सी ब्लॉक:– बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 07 तल डी ब्लॉक:– स्टिल्ट + 05 तल ई ब्लॉक:– प्लिन्थ लेवल तक एफ ब्लॉक:– स्टिल्ट + 05 तल जी ब्लॉक:– स्टिल्ट +, 05 तल मौके पर निर्माण कार्य जारी हैं। निर्मित ब्लॉकों के सेटबैक मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ के सामने मौके पर सड़क निर्मित बी.टी. सड़क के मध्य से 15 मीटर उपलब्ध हैं। सी. सी.जेड.एम. अनुसार 2015 के अनुसार भवन की ऊँचाई 117 मीटर अनुज्ञेय हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्य:–** प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 18.02.2019 को 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। प्रार्थी द्वारा दिनांक 04.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत कर सशर्त 27.28 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 8 तल) के भवन मानचित्र दिनांक 12.07.2019 को जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.07.2019 को ब्लॉक ए (भूतल + 12 तल) व बी ब्लॉक (बेसमेन्ट + भूतल + 12 तल), सी ब्लॉक (बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल), डी, एफ व जी ब्लॉक (भूतल + 7 तल) एवं ई ब्लॉक में (भूतल + 2 तल) के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में प्रस्तुत कर भवन मानचित्र दिनांक 03.10.2019 को जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा बिल्डिंग ब्लॉक (ए, बी, सी, डी, ई, एफ एवं जी) की ऊँचाई भूतल + 14 तल करते हुए भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में प्रस्तुत कर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:– *"मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रकरण में सैटबैक के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया गया। राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.05.2021 को बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार मार्गदर्शन दिया गया:–* *"मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये जाते हैं:–* *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।"

विकासकर्ता द्वारा 45 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसमें भूखण्ड़ पर सामने का सैटबैक–15 मीटर एवं शेष दिशाओं में 6.10 मीटर प्रस्तावित किये गये हैं।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के उपरोक्त बिन्दु संख्या 3.01 अथवा 3.02 की श्रेणी में आता हैं, के संबंध में निदेशक (आयोजना) से स्पष्ट राय ली जाकर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"

प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 03.10.2019 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.0 मी.
		पार्श्व–I	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
		पार्श्व–II	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
		पीछे	6.0 मी.	6.10 मी.	6.10 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	40.71 प्रतिशत	40.72 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) एवं 117 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	39.11 मीटर	45 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 + 3.375 (Incentive) = 6.75 B.A.R. (97984.14 व.मी.) + 643.26 व. मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) =98627.60 व.मी.	3.33 (48386.59 वर्गमीटर)	5.76 (83,592.29 वर्गमीटर)
	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	60,033.66 व.मी.	97686.44 वर्गमीटर
	6.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत– EWS हेतु	ई.डब्ल्यू.एस.=154 फ्लैट्स (20.34%) एल.आई.जी.=603 फ्लैट्स (79.66%) कुल = 757 फ्लैट्स	EWS =308 फ्लैट्स (21.93%) LIG =1096 फ्लैट्स (78.06%) कुल = 1404 फ्लैट्स
	7.	पार्किंग	852.33 ईसीयू 15 कार + 2512 स्कूटर	11 कार + 1372 स्कूटर	852.33 ईसीयू 15 कार + 2512 स्कूटर
	8	ग्रीन एरिया	5% (725.80 व.मी.) खुले में 15% (2177.42 व.मी.) पोडियम पर	2180.00 व.मी. (15% पोडियम पर) 726.63 व.मी. (5% भूतल पर) = 2906.63 व.मी. (20%)	खुले पर 725.80 व.मी. (5.01%) पोडियम पर 2178 व.मी. (15%) कुल 2904 व.मी. (20.01%)
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5% (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1% (835.92 व.मी.) या 1000 व.मी., जो भी कम हो)	1.72 प्रतिशत (830.30 व.मी.)	1.37 प्रतिशत (1145.14 व.मी.) (बी.ए.आर. का 1.37%)
	10.	क्लब एरिया	अधिकतम 5% (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1% (835.92 व.मी.) या 750 व.मी., जो भी कम हो)	1609.48 व.मी. (3.34 प्रतिशत)	1609.48 व.मी. (1.92%) (कुल बी.ए.आर. का 1.92%)

	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

13.	**प्रस्तावः–** उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं:– 1. परियोजना में कुल 1404 फ्लैट्स भिन्न–भिन्न चरणों में प्रस्तावित/अनुमोदित हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017, 20.01.2020 एवं निर्माण में छूट के संबंध में जारी आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार देय होगी। 2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना होगा। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 5. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(13) नविवि/जयपुर/2016 दिनांक 17.07.2018 के बिन्दु संख्या 8.10 (vii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से लिया जाना अपेक्षित है। 6. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।
14.	विचारणीय बिन्दुः– 1. राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.2 में, प्रकरण कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता हैं अथवा नहीं, के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

प्रस्तावित भवन मानचित्रों व एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न तथ्य नोट किये गये –

1. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 17.01.2018 को 45 मीटर ऊँचाई (स्टिल्ट + 14 तल) के मानचित्र मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये थे। पूर्व में प्रकरण में आवेदक द्वारा अधिकृत वास्तुविद् द्वारा 45 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र के अनुमोदन (भूखण्ड पर सामने का सैटबैक–15.0 मीटर एवं शेष दिशाओं में 6.0 मीटर निर्धारित) पश्चात, मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका हैं।
   राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 17.07.2018 अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रोविजन 3ए की परियोजना में 40 मीटर ऊँचाई तक अनुमोदन हेतु एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट को अधिकृत किया गया था। परन्तु प्रकरण में वास्तुविद द्वारा 45 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र के अनुमोदन, अधिसूचना दिनांक 17.07.2018 से पूर्व ही कर, दिनांक 18.12.2017 को रेरा में रजिस्टर्ड करवा लिया गया था।
2. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 01.08.2019 को 39.11 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट+स्टिल्ट+भूतल+ 12 तल) के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हे बीपीसी (बीपी) की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में अनुमोदित किया जाकर दिनांक 30.10.2019 को 39.11 मीटर ऊँचाई (बैसमेन्ट+स्टिल्ट+भूतल+12 तल, कुल बी.ए.आर. 48,386.59 व.मी.) के भवन मानचित्र जारी किये गये है।
3. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 08.09.2020 को 45 मीटर ऊँचाई (बैसमेन्ट+स्टिल्ट/भूतल+14 तल) के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हे 233वीं बैठक दिनांक 18.12.2020 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के प्रकरणों में सैटबैक के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।
4. प्रकरण के 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 लम्बित होने बाबत् पत्रावली में कोई उल्लेख उपलब्ध नही है।

निर्णय– ***समिति द्वारा उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष में सर्वसम्मति से प्रकरण के संबंध में निम्न निर्णय लिये गये–***

1. *चूंकि विकासकर्त्ता द्वारा विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 01.08.2019 को 39.11 मीटर ऊँचाई के ही भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे जिन्हे बीपीसी (बीपी) की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में अनुमोदित किया गया था। विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 08.09.2020 को 45 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे व पत्रावली में 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 लम्बित होने बाबत् कोई उल्लेख उपलब्ध नही होने के कारण, प्रकरण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के प्रावधान अनुसार कमिटमेंट की श्रेणी में नही आता है। विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन दिनांक 08.09.2020 में परियोजना के वास्तुविद द्वारा पूर्व अनुमोदित की गई ऊँचाई (39.11 मीटर) से अतिरिक्त ऊँचाई (45 मीटर) चाही गई है, लेकिन प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।*
   अतः समिति द्वारा आवेदन दिनांक 08.09.2020 में प्रस्तावित अतिरिक्त ऊँचाई के प्रस्ताव को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. *प्रकरण में वास्तुविद द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 से पूर्व में ही 45 मीटर ऊँचाई (स्टिल्ट/भूतल+14 तल) के मानचित्र अनुमोदित किये जा चुके है जबकि अधिसूचना दिनांक 17.07.2018 अनुसार एम्पनैल्ड वास्तुविद 40 मीटर ऊँचाई तक के ही मानचित्र स्वीकृत करने हेतु अधिकृत है। **अतः वास्तुविद द्वारा सक्षमता से अधिक ऊँचाई के स्वीकृत किये गये मानचित्र के संबंध में बीपीसी (बीपी) शाखा के स्तर से परीक्षण किया जाकर अग्रिम कार्यवाही प्रस्तावित की जावें।***

02/11/2021

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

5. **एजेण्डा संख्या 248.5 (20.10.2021)(जोन–09):–**

1.	विषय	खसरा नम्बर 2520, 2521, 2535, 2536, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर, जयपुर उप विभाजन (पार्ट बी) के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	उप विभाजन (पार्ट बी)
3.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना
4.	आवेदक का नाम	श्री रविन्द्र प्रतापसिंह, पार्टनर, मैसर्स रविसूर्या अफोर्डेबल होम्स
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 99 / 25451
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6694.10 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	शहरी जमाबन्दी के आधार पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत दिनांक 31.08.2018 को लीजडीड जारी की गई।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष या ऐसी अतिरिक्त अवधि जो नियम 26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावें।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
14.	**मौका रिपोर्टः**–मौके पर फेज–1 (ब्लॉक ए) के बेसमेन्ट की छत कास्ट हो चुकी हैं एवं स्टिल्ट तल पर छत की कास्टिंग हेतु कार्य प्रगतिरत हैं। बाउण्ड्रीवॉल का कार्य नहीं होने के कारण सैटबैक की नापें लिया जाना संभव नहीं हो पाया। पूर्व में बिन्दु संख्या 6 / एन पर की गई मौका रिपोर्ट व पृष्ठ संख्या 58 / सी पर संलग्न मानचित्र अनुसार भूखण्ड पर तारबंदी व डिर्माकेशन किया हुआ था। परन्तु वर्तमान में भूखण्ड पर तारबंदी व डिर्माकेशन उपलब्ध नहीं हैं। मौके पर विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा बतायें अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड से लगती हुई आसपास की जमीन का स्वामित्व भी विकासकर्ता का ही हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः**–परियोजना के प्रथम चरण के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में कर दिनांक 12.07.2019 को फेज–1 के बेसमेन्ट + भूतल + 10 तल के भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में अनुमोदित फेज–1 में विस्तार एवं नवीन फेज–2 प्रस्तावित करते हुए दिनांक 16.02.2021 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के संबंध में राज्य सरकार के मार्गदर्शन क्रमांक प.18(36)नविवि / एनएएचपी / 2014पार्ट दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 के अनुसार *"मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये जाते हैं:–* *"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।"* प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में प्रस्तुत कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– *""मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रकरण में सैटबैक के संबंध में राज्य*	

सरकार से मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया गया। राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.05.2021 को बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार मार्गदर्शन दिया गया:–

"मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये जाते हैं:–

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।"

विकासकर्ता द्वारा 36 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसमें भूखण्ड़ पर सामने का सैटबैक–9.14 मीटर एवं शेष दिशाओं में 6.71 मीटर प्रस्तावित किये गये हैं।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के उपरोक्त बिन्दु संख्या 3.01 अथवा 3.02 की श्रेणी में आता हैं, के संबंध में निदेशक (आयोजना) से स्पष्ट राय ली जाकर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"

राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन के परिपेक्ष्य में प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत 36 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	दिनांक 12.07.2019 को फेज–1 के अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार (फेज–1 + फेज–2)
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	6.0 मी.	9.14 मी.	9.14 मीटर
		सामने–II	6.0 मी.	6.71 मी.	6.71 मी.
		पार्श्व–II	6.0 मी.	6.71 मी.	6.71 मी.
		पीछे	6.0 मी.	6.71 मी.	6.71 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	16.11% (1078.63 व.मी.)	36.23% (2425.78 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) एवं 157 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	33 मीटर (बेसमेन्ट + भूतल + 10 तल)	36 मी. + 0.50 मीटर (प्लिन्थ) (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 11 तल)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2.25 + 1 = 3.25 X 1.5 = 4.875 (32,633.73 व.मी)	1.64 (10996.03 वर्गमीटर)	4.00 (26,829.40 व.मी.)
	5.	पार्किंग	317.33 ईसीयू 4 कार + 940 स्कूटर	5 कार + 433 स्कूटर	318.66 ईसीयू 5 कार + 941 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	14,160.31 व.मी.	33,587.44 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	15% (1004.11 व.मी.)	1050.87 व.मी. 15.69%	1006.40 व.मी. (15.03%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (268.29 व.मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	1.05 प्रतिशत (116.17 व.मी.)	322.47 व.मी. (1.20%)
	9.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (268.29 व.मी.) या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	109.96 वर्ग मीटर (1 प्रतिशत)	299.79 व.मी. (1.11%)

	10	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत–EWS हेतु	ई.डब्ल्यू.एस.= 44 फ्लैट्स एल.आई.जी.= 172 फ्लैट्स कुल = 216 फ्लैट्स	EWS =120 फ्लैट्स LIG = 408 फ्लैट्स कुल = 528 फ्लैट्स
	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	

17. **प्रस्तावः–** उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत बिन्दु संख्या 16 में उल्लेखित तथ्यों के परिपेक्ष्य में भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैः–

1. परियोजना में कुल 528 फ्लैट्स भिन्न–भिन्न चरणों में प्रस्तावित/अनुमोदित हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017, 20.01.2020 एवं निर्माण में छूट के संबंध में जारी आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार देय होगी।
2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं 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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 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।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार विस्तार हेतु जमा कराया जाना होगा।
8. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. भवन विनियम 2020 के अनुसार पूर्व में अनुमोदित फेज–1 में प्रस्तावित विस्तार हेतु राशि एवं नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

18. विचारणीय बिन्दुः–

1. राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.2 में, प्रकरण कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता हैं अथवा नहीं, के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

प्रस्तावित भवन मानचित्रों व एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न तथ्य नोट किये गये –

1. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 22.04.2019 प्रथम चरण में सामने का सैटबैक 9.14 व शेष दिशाओं में 6.71 मीटर के सैटबैक रखते हुए एक ब्लॉक के 33 मीटर ऊँचाई (बैसमेन्ट+ भूतल + 10 तल) के मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे। जिन्हे बीपीसी (बीपी) की बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत कर अनुमोदित किया गया था।
2. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 16.02.2021 को प्रथम चरण में एक तल के विस्तार के साथ द्वितीय चरण के ब्लॉक के 36 मीटर ऊँचाई (बैसमेन्ट+ भूतल + 11 तल) भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण के 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 लम्बित होने बाबत् पत्रावली में कोई उल्लेख उपलब्ध नही है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि प्रकरण में प्रस्तावित ऊँचाई 36 मीटर है, जबकि जयपुर शहर में तत्समय 42 मीटर ऊँचाई का हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफार्म उपलब्ध है। परियोजना के प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।

निर्णय–समिति द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.02.2021 को 36 मीटर ऊँचाई के आवेदन से पूर्व 33 मीटर ऊँचाई में एक ब्लॉक हेतु आवेदन किया गया था तथा रिक्त भूखण्ड़ के मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन नहीं किया गया था। प्रकरण आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 के प्रावधान अनुसार

कमिटमेन्ट की श्रेणी में नहीं आता हैं। परियोजना के प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।

अतः आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 16.02.2021 अनुसार 36 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन के आवेदन को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

02/11/2021

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

6. एजेण्डा संख्या 248.6 (20.10.2021)(जोन–14):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या जी.एच. 1, सरस्वती विहार–ए, बड़ी का बास, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना
4.	आवेदक का नाम	श्री अंकुर अग्रवाल, निदेशक, अग्रवाल प्राईम हाईट्स प्रा.लि.।
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6604.54 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90बी
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 20.11.2024 (दिनांक 21.11.2017 को जारी संशोधित लीजडीड के अनुसार)
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 फीट एवं 30 फीट
11.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 11.08.2021 अनुसार स्वामित्व मैसर्स अग्रवाल प्राईम हाईट्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अंकुर अग्रवाल पुत्र श्री सुरेन्द्र कुमार अग्रवाल के नाम हैं
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 11.08.2021 अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 8000/– प्रति व.मी. हैं। उक्त भूखण्ड पर कोई न्यायिक वाद नहीं हैं।
14.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर वास्तुविद द्वारा जारी भवन मानचित्र अनुसार भवन निर्माण कार्य प्रगतिरत हैं। भवन मानचित्र अनुसार ब्लॉक ए के उत्तर दिशा में आंशिक भाग में बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम तल का स्ट्रक्चर निर्मित हैं एवं द्वितीय तल का कार्य प्रगतिरत हैं। जारी साईट प्लान में दर्शित 30 फीट सड़क मौके पर डब्ल्यू.बी.एम. एवं 60 फीट सड़क बी.टी. रोड़ निर्मित हैं। भूखण्ड तक पहुंचने हेतु पहुंच मार्ग मुख्य टौंक रोड़ से 400 के.वी. एच.टी. लाईन के साथ एच.टी लाईन की सुरक्षा दूरी छोड़ने के पश्चात लाईन के साथ–साथ 30 फीट चौड़ाई में डब्ल्यू.बी.एम. सड़क उपलब्ध हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में किया गया। तत्पश्चात दिनांक 14.05.2019 को बेटरमेन्ट लेवी सहित मांग पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा मांग राशि दिनांक 14.08.2019 को जमा कराई गई जो कि नियत तिथि से तीन माह के भीत्तर जमा कराई गई जिसके विलम्ब अवधि से जमा करायें जाने के कारण दिनांक 15.10.2019 को ब्याज राशि 67,752/– हेतु मांग पत्र विकासकर्ता को प्रेषित किया गया। दिनांक 25.09.2019 को विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी हेतु तीन पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। वरिष्ठ लेखाधिकारी (आर.सी.आर.) द्वारा विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत द्वितीय किश्त का चैक संख्या 000848 दिनांक 13.11.2019 रूपये 9,66,813/– Insufficient Funds के कारण लौटा दिया गया। चूंकि प्रकरण में अभी तक भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये हैं। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 224वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– ***"बेटरमेन्ट लेवी हेतु द्वितीय किश्त का चैक अनादरित हो चुका हैं एवं मांग पत्र हेतु जमा राशि के पेटे विलम्ब अवधि के ब्याज की राशि भी बकाया हैं। अतः देय ब्याज एवं अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु देय राशि के अनुरूप स्वीकृत अतिरिक्त बी.ए.आर./क्षेत्रफल को कम करते हुए तदानुसार भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।"*** उपरोक्त निर्णयानुसार विकासकर्ता को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने पत्र दिनांक 07.02.2020 एवं 17.06.2020 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.02.2021 को 33.75 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(36)नविवि/एनएएचपी/2014पार्ट दिनांक 21.05.2021 से पूर्व का हैं एवं उक्त आदेश के बिन्दु संख्या 3.02 के अनुसार "ऐसे प्रकरण जिनमें वर्तमान 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 सुनिश्चिता पश्चात अधिकतम 45	

	मीटर तक ऊँचाई अनुमत की जा सकती हैं।" उक्त आदेश भवन की ऊँचाई 32 मीटर से अधिक होने पर प्रभावी हैं। प्रश्नगत भवन की ऊँचाई 33.75 मीटर प्रस्तावित हैं, जो कि उक्त आदेश से अप्रत्यक्ष रूप से प्रभावित हैं। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

16.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	बीपीसी–बीपी की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12 मीटर	15.24 मी.	15.24 मीटर
		पार्श्व–I	8.25 मीटर	6.10 मी.	6.10 मीटर
		पार्श्व–II	8.25 मीटर	6.10 मी.	6.10 मीटर
		पीछे	8.25 मीटर	6.10 मी.	6.10 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	45.21 प्रतिशत	42.20 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर	27.75 मीटर	33 मीटर + 0.75 मी. (प्लिन्थ) =33.75 मी. (बेसमेन्ट + भूतल + 10 तल)
	4.	बी. ए. आर.	2.25 + 1 X 1.5 = 4.875 (32,197.13 व.मी.)	3.69 (24389.06 व.मी.)	4.607 (30431.41 व.मी.)
	5.	पार्किंग	318 ईसीयू 9 कार + 927 स्कूटर	13 कार + 913 स्कूटर	325 ईसीयू 15 कार + 930 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	31563.50 व.मी.	37,631.13 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	खुले में 5% पोडियम पर 15.00% कुल 20.00%		खुले में 5.36% (354.29 Sq.mtr.) पोडियम पर 15.00% (1030.68 Sq.mtr.) कुल 20.96% (1384.97 Sq.mtr.)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (अधिकतम) (न्यूनतम 1 प्रतिशत बी.ए.आर. का या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)		510.20 व.मी. (1.67%)
	9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 1 प्रतिशत अथवा 750 वर्ग मीटर जो भी कम हो		371.27 वर्ग मीटर (1.22%)
	10.	Number of EWS/LIG	EWS = 20% LIG = 80% (120 आवास प्रति एकड) =1.63 एकड X 120 =196 आवास आवश्यक		EWS = 138 Flats LIG = 391 Flats Total = 529 Flats
	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	14	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।		विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

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

1. लीजडीड अनुसार भवन निर्माण की अवधि दिनांक 20.11.2024 हैं एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत 529 इकाईयां प्रस्तावित हैं। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 हेतु जारी अधिसूचना दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 529 इकाईयां का निर्माण भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से 48 माह में किया जाना होगा। अतः परियोजना में निर्माण अवधि भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से 48 माह अथवा लीज अनुसार दिनांक 20.11.2024 दोनों में से जो भी कम हो देय होगी।
2. 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. 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.।

	6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल पर जमा कराया जाना होगा। 8. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमो की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 10. नियमानुसार शुल्क लेय होगें।
18.	**विचारणीय बिन्दु:-** 1. राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.2 में, प्रकरण कमिटमेन्ट की श्रेणी में आता हैं अथवा नहीं, के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

प्रस्तावित भवन मानचित्रों व एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न तथ्य नोट किये गये –

1. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 04.03.2015 को 12.55 मीटर ऊँचाई के ग्रुप हाउसिंग हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे। बीपीसी (बीपी) की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2019 में प्रस्तुत कर अनुमोदित किया गया एवं दिनांक 20.10.2015 को 12.55 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट+स्टिल्ट+03 तल) के मानचित्र जारी किये गये।
2. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 19.12.2017 को 24.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। मौके पर प्रस्तावित 18 मीटर सडक की चौडाई 9 मीटर उपलब्ध होने के कारण, 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्रो का अनुमोदन किया गया था एवं 15 मीटर उँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत करने बाबत आवेदक को सूचित किया गया।
3. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 02.07.2018 को वास्तुविद के द्वारा 27.50 मीटर ऊँचाई के ग्रुप हाउसिंग हेतु अनुमोदित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। दिनांक 18.07.2018 को विकासकर्त्ता को वास्तुविद द्वारा अनुमोदित 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र मान्य नही होने बाबत् सूचित किया गया।
   राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 के बिन्दू संख्या 3 के प्रावधान अनुसार मौके पर न्यूनतम 9 मीटर सड़क उपलब्ध होने पर प्रस्तावित सड़क के मार्गाधिकार के आधार पर भवन विनियमों के प्रावधान अनुसार भवन की उँचाई अन्य मानदण्ड स्वीकृत किये जावे।
4. एम्पेनल्ड आर्किटेक्ट द्वारा 27.50 मीटर उँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन कर, परियोजना को दिनांक 04.12.2018 को रेरा में (रजिस्ट्रेशन नम्बर RAJ/P/2018/713) रजिस्टर्ड करवाया गया था। मौके पर निर्माण प्रगतिरत है।
5. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 03.04.2019 को 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे, जिन्हे बीपीसी (बीपी) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में अनुमोदित किया गया।
6. जविप्रा द्वारा दिनांक 14.05.2019 को 5900740/– रूपये (मय बेटरमेंट लेवी) का मांग जारी किया गया। जिस अनुसार विकासकर्त्ता द्वारा बेटरमेंट लेवी हेतु प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक अनादरित होकर प्राप्त हुये जिसके क्रम में N.I. एक्ट 1881 की धारा 138 के तहत कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।
7. प्रकरण को बीपीसी (बीपी) की 224वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 में प्रस्तुत किया गया। बैठक में निर्णय लिया गया कि देय ब्याज एवं अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु देय राशि के अनुरूप स्वीकृत अतिरिक्त बी.ए.आर./क्षैत्रफल को कम करते हुऐ तदानुसार मानचित्र जारी किये जाये। आवेदक द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत नही किये गये एवं आदिनांक तक प्रकरण में मानचित्र जारी नही किये गये है।
8. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 25.02.2021 को 33 मीटर ऊँचाई (बेसमेंट+भूतल+9तल) के मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। जिस अनुसार सामने का सैटबैक 15.24 व शेष दिशाओं में 6.10 मीटर प्रस्तावित है। प्रकरण के 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 लम्बित होने बाबत् पत्रावली में कोई उल्लेख उपलब्ध नही है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि प्रकरण में प्रस्तावित उँचाई 33 मीटर है, जबकि जयपुर शहर में तत्समय 42 मीटर उँचाई का हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफार्म उपलब्ध था। परियोजना के प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।

निर्णय–समिति द्वारा सर्वसम्मति से निम्न निर्णय लिये गये–

1. *प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.02.2021 को 33 मीटर ऊँचाई के आवेदन से पूर्व 27.50 मीटर ऊँचाई हेतु आवेदन किया गया था परन्तु विकासकर्त्ता द्वारा नियमानुसार राशि जमा नही कराये जाने के फलस्वरूप उक्त प्रकरण आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 के प्रावधान अनुसार कमिटमेन्ट की श्रेणी में नहीं आता हैं।*
   अतः आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 25.02.2021 अनुसार 33 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन के आवेदन को निरस्त किये जावें।
2. *जविप्रा के पत्र दिनांक 18.07.2018 को विकासकर्ता को वास्तुविद द्वारा अनुमोदित 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र मान्य नही होने बाबत् सूचित किया जा चुका था। अतः **वास्तुविद द्वारा अनुमोदित मानचित्र वैध नही है।***
3. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 03.04.2019 को 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे, जिन्हे बीपीसी (बीपी) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में अनुमोदित किया गया एवं दिनांक 14.05.2019 को बेटरमेंट लेवी का मांग पत्र

जारी किया गया, जिसमें बेटरमेंट लेवी की प्रथम किस्त जमा है एवं शेष 3 किस्तों के चैक अनादरित हो गये है। अतः *बीपीसी (बीपी) 244वीं बैठक दिनांक 31.08.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में बेटरमेंट लेवी के चैक अनादरित होने के कारण मौका रिपोर्ट कर लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।*

02/11/2021

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

7. एजेण्डा संख्या 248.7 (20.10.2021)(जोन–11):–

भूखण्ड् एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड् का विवरण	भूखण्ड् संख्या जी.एच.–4, ओमेक्स सिटी, अजमेर रोड़, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8897.66 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 18 मीटर
4.	भूखण्ड् के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ख (लीजडीड दिनांक 14.06.2013 को जारी)
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट /मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री सुभाष अग्रवाल, निदेशक, गोविन्द कृपा इन्फ्राटेक प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फ्राटेक प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री सुभाष अग्रवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 के अनुसार भूखण्ड् के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति व लीज वर्तमान में बकाया नहीं हैं। प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं हैं। आरक्षित दर 6600/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 अनुसार प्रकरण 90बी का होने के कारण निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2013 को जारी लीजडीड से 10 वर्ष अर्थात जारी दिनांक 14.06.2023 तक हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश मोहन लाल राजोरिया, सी.ए./2015/68762

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	दिनांक 12.02.2016 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.					
		सामने–I (30 Mt.)	15.0 मीटर	15.01 मी.	15.01 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II (18 Mt.)	15.0 मीटर	15.01 मीटर	15.01 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	30% (2688.93 व.मी.)	32.40% (2882.84 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 X1.5+15 = 60 मी. C.C.Z.M. अनुसार 166 मी.	0.6 मी. (प्लिन्थ) +3.81 मी. (स्टिल्ट) +34.80 मी.= 39.21 मी.	0.6 मी. (प्लिन्थ) +3.81 मी. (स्टिल्ट) +34.80 मी.= 39.21 मी	नियमानुसार हैं।
	4.	बी.ए.आर.	1.33 X 1.5= 2 (बी.ए.आर.) (17,795.32 व.मी.)	2.57 (एफ.ए.आर.) (22911.42 व.मी.)	4.55 (36,083.39 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	5.	पार्किंग	353.16 ईसीयू 265 कार + 265 स्कूटर	394 ईसीयू 292 कार + 300 स्कूटर	356 ईसीयू 266 कार + 270 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	42,102.64 व.मी.	47,130.67 व.मी.	–
	7.	ग्रीन एरिया	पोडियम 10% खुले में 10% 20 प्रतिशत	पोडियम 1412.43 व.मी. (15.85%) खुले में 491.91 व.मी. (5.52%) कुल 1904.34 व.मी. (21.37%)	पोडियम 1076.77 व.मी. (12.10%) खुले में 897.85 व.मी. (10.02%) कुल 1974.62 व.मी. (22.19%)	
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	807.40 व.मी. एफ.ए.आर.	1131.74 व.मी. बी.ए.आर.	

					(पूर्व अनुमोदन अनुसार)	
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	अधिकतम 5 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) 1804.16 व.मी.	4.93% (1131 व.मी.)	2.70% (974.50 व.मी.) (पूर्व अनुमोदन अनुसार)	
	10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू नहीं हैं।	–	–	लागू नहीं हैं।
	11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	–	0.15 मी. (प्लिन्थ) +2.7 मी. (स्टिल्ट) +27.90 मी.= 39.21 मी.	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	12.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	–	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	13.	10.10(viii):– 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	–	–	लागू नहीं हैं।
	14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	*1
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।		
	17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	18.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	लागू हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत हैं।	आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	21.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	–	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	प्रस्तुत नहीं किया गया हैं।	*2
	24.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	–	प्रस्तुत नहीं हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल 84 आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति (66.67%)	–	62 आवंटियों (74%) की सहमति सहित शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	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।

	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	—	लागू है।	पंजीकृत हैं।
	28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	—	—	—
	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।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—	लागू नहीं है।
	30.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	—	—	लेय नहीं है।
	31.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	लेय हैं।	—	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	—	—	लेय नहीं है।

13 **मौका रिपोर्टः—** मौके पर भूखण्ड़ के पूर्वी भाग पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल एवं पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल तक संरचनात्मक निर्माण कार्य किया हुआ हैं, निर्माण कार्य चल रहा हैं। भवन के दोनों ब्लॉकों पर भवन का निर्माण संरचनात्मक किया हुआ हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भवन की ऊँचाई 166 मीटर अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः—** परियोजना के सर्वप्रथम भवन मानचित्र दिनांक 19.12.2014 को 12.90 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 03 तल) ऊँचाई के जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह नवम्बर 2021 तक प्रभावी हैं। तत्पश्चात दिनांक 12.02.2016 को 39 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल) ऊँचाई के जारी किये गये जिसमें भवन निर्माण अवधि दिनांक 01.07.2019 (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 02.07.2014 अनुसार) तक प्रदान की गई।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.01.2021 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु तथा दिनांक 07.06.2021 को पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष बढायें जाने बाबत् निवेदन किया गया हैं।

राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011 पार्ट दिनांक 23.09.2020 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड—19 के मध्यनजर भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष की छूट दी गई हैं, जिसके क्रम में प्रकरण में दिनांक 13.06.2020 से एक वर्ष अर्थात दिनांक 12.06.2021 तक निर्माण अवधि बढ़ाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 24.12.2020 द्वारा सूचित किया गया। भवन निर्माण अवधि की गणना 90ए के तहत् निष्पादित भूखण्ड़ मानते हुए की गई क्योंकि लीजड़ीड वर्ष 2012 के पश्चात् की जारी की गई थी किन्तु प्रकरण में 90बी के तहत कार्यवाही की गई हैं। अतः निर्माण अवधि लीजड़ीड की दिनांक से 10 वर्ष अर्थात् लीज दिनांक 14.06.2013 से 14.06.2023 तक होती है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में नये फ्लैट प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (1) अनुसार "इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार स्वीकृत निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है, इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी", नियम निर्धारित है। पूर्व मे भवन मानचित्र एफ.ए.आर. मे अनुमोदित किये गये थे, अतः तद्नुरूप मौके पर 11 तलों का निर्माण किया जा चुका हैं। मौके पर पूर्व के अनुमोदन अनुसार ड्राईवे व ग्रीन एरिया को यथावत रखते हुए संशोधित एवं विस्तार के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4(i) के अनुसार मौके पर परिवर्तन करने की आवश्यकता नहीं हैं तथापि प्रस्तावित संशोधन/विस्तार में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 अनुरूप बालकॉनी प्रस्तावित की गई हैं। इसके अतिरिक्त सीढ़ियों की चौड़ाई को 1.5 मीटर किया गया हैं, जो कि भवन विनियम 2020 के अनुसार हैं। वर्तमान मे संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 मे प्रस्तावित किये गये है।

उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें "धारा 14 (2) (ii) के अनुसार परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं आदि में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो तिहाई ($2/3^{rd}$) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र जविप्रा में भी प्रस्तुत किया जाना होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त सहमति उपलब्ध करायें जाने के पश्चात ही प्रकरण को बीपीसी—बीपी में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।"

समिति द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 04.10.2021 द्वारा सूचित किया गया जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.10.2021 को पत्र के साथ आवंटित फ्लैटधारियों के सहमति पत्र मय सूची एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं।

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

	1. 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। 2. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 3. जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 अनुसार प्रकरण 90बी का होने के कारण निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2013 को जारी लीजडीड से 10 वर्ष अर्थात दिनांक 14.06.2023 तक हैं। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार कोरोना महामारी को मध्यनजर रखते हुए दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही निर्माण अवधि के प्रकरणों में 1 वर्ष 6 माह की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में भवन निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2023 से 1 वर्ष 6 माह अर्थात दिनांक 14.12.2024 तक देय होगी। 4. नियमानुसार समस्त राशि बी.ए.आर. की गणना के आधार पर भवन विनियम 2020 के अनुसार लेय होगी।

निर्णयः— प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति द्वारा तथ्य नोट किया गया कि दिनांक 12.02.2016 को जारी मानचित्र अनुसार कुल 394 ईसीयू स्वीकृत किये गये थे एवं वर्तमान में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार 356 ईसीयू प्रस्तावित किये गये है। विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित संशोधन एवं विस्तार हेतु नियमानुसार दो तिहाई (2/3तक) आवंटियों की सहमति (66.67 %) से अधिक प्रस्तुत कर दी गई हैं परन्तु परियोजना में फलैट्स का विक्रय/आवंटन/इकरानामा पूर्व में किया जाकर मौके निर्माण किया जा चुका है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र में संशोधन के संबंध में प्रकरण में पुनः परिक्षण किया जाने का निर्णय लिया गया है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि ऐसे कई प्रकरण प्राप्त हो रहे है, जिनमें पूर्व में प्रचलित भवन विनियमों के प्रावधानो के अनुसार स्वीकृति प्रदान की गई थी एवं वर्तमान में भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार संशोधन प्रस्तावित किया जा रहा है, जिसके फलस्वरूप पूर्व में अनुमोदित पार्किंग, सुविधा आदि में कमी प्रस्तावित की जा रही है। अतः ऐसे प्रकरणों के निस्तारण हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिये निम्नानुसार एक समिति का गठन किये जाने का निर्णय लिया गया:—

1. निदेशक आयोजना, जविप्रा, जयपुर।
2. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
3. वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी—बीपी), जविप्रा, जयपुर।

उक्त समिति को अपने प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत करने बाबत् निर्देशित किया गया।

03/11/2021

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी—1456 दिनांकः—03/11/2021

प्रतिलिपी 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, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पीआरएन)/(प्रशासन), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन—02, 07, 09, 11 एवं 14, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

03/11/2021

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1.श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2.श्री हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.श्रीमती विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6.श्रीमती रिंकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री बनवारी लाल सिनसिनवार, उपायुक्त जोन–02, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री ओम थानवी, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
5. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
6. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

03/11/2021

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