जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2021 / डी–587 दिनांकः– 06/5/2021

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 241वीं बैठक दिनांक 12.04.2021 को दोपहर 12.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 241.1 (12.04.2021):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 240वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 को सम्पन्न हुई, 240वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 15.03.2021 को सम्पन्न हुई, 240वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।*

2. **एजेण्डा नम्बर 241.2 (12.04.2021)(जोन–01):–**

विषयः– भूखण्ड संख्या ए–2, पृथ्वीराज रोड़, सी–स्कीम, जयपुर पर निर्मित ग्रुप हाउसिंग के पूर्णता प्रमाण पत्र बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री नेमी चन्द जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर ओम मेटल कॉन्सोर्टीयम प्रा0 लि0

प्रश्नगत भूखण्ड के संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में कर दिनांक 25.05.2018 को भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गई। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.01.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 18.02.2021 को संबंधित जोन में कमेटी को भिजवाई गई। कमेटी द्वारा दिनांक 22.03.2021 को रिपोर्ट भिजवाई गई, रिपोर्ट की प्रति पत्रावली में पृष्ठ संख्या 1562–1563 / सी पर अवलोकनीय हैं, रिपोर्ट अनुसार भवन में वॉयलेशन नहीं बताया गया हैं। कमेटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार भवन के मुख्य प्रावधान की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

S.No	Details	Comments		
1.		As per approval	Available on Site	Violations if any
	Area of the plot	19125.45 Sq.mt.	19125.45 Sq.mt.	No
	Use of Plot	Residential (Group Housing)	Residential (Group Housing)	No
2.	SETBACKS:-			
	(i) Front	15.46 Mt.	15.46 Mt.	No
	(ii) Side-I	10.06 Mt.	10.06 Mt.	No
	(iii) Side-II	10.00 Mt.	10.00 Mt.	No
	(iv) Rear	10.18 Mt.	10.18 Mt.	No
3.	Ground Coverage	38.84%	38.84%	No
4.	Basement (If approved)			
	(i) Ramp (Slope)	1:8	1:8	No
	(ii) Setbacks			No
	(i) Front	6.032 Mt. (As per approval)	6.032 Mt. (Available)	No
	(ii) Side-I	7.3 to 10.06 Mt. (As per approval)	7.3 to 10.06 Mt. (Available)	No
	(iii) Side-II	8.5 Mt. (As per approval)	8.5 Mt. (Available)	No
	(iv) Rear	8.30 Mt. (As per approval)	8.30 Mt. (Available)	No
	(i) Any other observation			
5.	HEIGHT			
	No. of Floor	3B + G + 8	3B + G + 8	No
	Height in Meter	30.00 Mt.	30.00 Mt.	No
6.	F.A.R./B.A.R.	42970.65 Sq.mtr.	42970.65 Sq.mtr.	No
7.	WIDTH OF CORRIDORS			
	(i)	1.75 Mt.	1.75 Mt.	No
8.	PARKING			

	(i) Cars	581	581	No
	(ii) Two Wheelers	548	548	No
	(iii) Mechanical Parking (if proposed)	NA	NA	NA
9.	WIDTH OF STAIRCASE			
	(i)	1.2 Mt.	1.2 Mt.	No
	(ii)	1.0 Mt.	1.0 Mt.	No
10.	Cut outs/Open to Sky/Ducts			
	(i) All floors	As per approval	Available	No
11.	Width of Projections/Balconies etc (Covered/Extended)	1.5 Mt.	1.5 Mt.	No
12.	Plantation on Site	As per approval	Available	NA
13.	No. of rain water Harvesting units	As per approval	Provided	No
14.	Waste water recycling	NA	NA	NA
15.	Sewerage Treatment Plant	As per approval	Provided	No
16.	Provision of Solid Waste Disposals (Dust bins) as per Building Regulations	NA	NA	NA
17.	Provision of Solar panels/Solar Water Heaters	As per approval	Provided	No
18.	Provisions for Physically Challenged Persons	As per approval	Provided	No
19.	Green/Landscape area (%)	As per approval	As per approval	No
20.	Public facilities	As per approval	As per approval	No
21.	Commercial area	NA	NA	NA
22.	Internal Changes/Deviation if any (As per Building Regulations or not)	No	No	No
23.	Number of large tree as per section 8.11.3	As per approval	As per approval	No
24.	Any other observation	NA	NA	NA

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवश्यक दस्तावेजों एवं शर्तों की पूर्ति के संबंध में चैक लिस्ट में सूचना निम्नानुसार हैं:—

क्र.सं.	विवरण	लागू हैं या नहीं	दस्तावेज पृष्ठ संख्या
1.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड 19134.81 व.मी. (लीजडीड अनुसार) तथा 19125.45 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार)	—
2.	अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र मय दिनांक	लागू हैं।	दिनांक 24.12.2020 (पृष्ठ संख्या 1525/सी)
3.	15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन होने पर भूकम्परोधी भवन के संबंध में शपथ पत्र	लागू हैं।	पृष्ठ संख्या 1512—1513/सी
4.	पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क	लागू हैं।	अपेक्षित हैं।
5.	लेबर सेस की जमा की रसीदें/अनापत्ति	लागू हैं।	अपेक्षित हैं।
6.	नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट	लागू हैं।	पत्रावली के पैरा 425/एन अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज राशि जमा हैं। आवासीय आरक्षित दर 25,000/— प्रति व. मी. हैं। पैरा 427/एन अनुसार स्वामित्व श्री सुनील कोठारी पुत्र श्री त्रिलोकचन्द कोठारी, निदेशक, ओम मेटल्स कन्सोरटियम प्रा.लि. के पक्ष में जारी किया गया हैं।
7.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थिति	प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 221वीं बैठक दिनांक 31.10.2019 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:—	

		"विकासकर्ता द्वारा एफ.ए.आर. की एवज में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के प्रावधानानुसार प्रस्तावित एफ.ए. आर. क्षेत्र के 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. हेतु प्रश्नगत भूखण्ड़ गोवर्धन विहार एच ब्लॉक योजना, ग्राम नाहरिया का बास, तहसील चाकसू, जयपुर पर 2148.53 व.मी. का तिगुना अर्थात 6445.87 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर 242 आवास ईकाईयों का निर्माण पूर्ण कर आवासों का कब्जा जविप्रा को संभला दिया गया हैं। अतः इनकी एवज में मूल भूखण्ड़ सख्या ए–2, पृथ्वीराज रोड़, सी–स्कीम, जयपुर के रहन रखे हुये 18 फ्लैटों को रहनमुक्त किये जाने का निर्णय लिया गया।" बैठक में लिये गये उपरोक्त निर्णय अनुसार भूखण्ड़ संख्या ए–2, पृथ्वीराज रोड़, सी–स्कीम, जयपुर पर फ्लैट्स क्रमशः ए–11, ए–12, ए–31, ए–41, ए–51, ए–61, ए–71, ए–32, ए–52 के–11, के–21, के–31, के–51, के–61, के–71, के–81, के–91, एच–12 (कुल 18 फ्लैट्स, क्षेत्रफल 6445.92 व.मी.) को रहन मुक्त करते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 18.11.2019 (1510/सी) द्वारा सूचित किया गया।

प्रस्तावः–

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निम्न शर्तो की पूर्ति उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता हैं:–

1. लेबर सेस जमा राशि की रसीदें/लेबर सेस के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र विकासकर्त्ता से प्राप्त किया जावेंगा।
2. विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार समस्त राशि देय होगी।

अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी एवं बीपीसी–एल.पी. द्वारा मौके पर उप नगर नियोजक, सहायक नगर नियोजक तथा कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी की टीम के साथ भवन के मुख्य प्रावधानों की संयुक्त मौका रिपोर्ट की जावें। तत्पश्चात् प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*

साथ ही कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, नगर नियोजन विभाग द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु चैक लिस्ट का निर्धारण किया गया हैं, अतः भविष्य में पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में नगर नियोजन विभाग की चैक लिस्ट में रिपोर्ट करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें।

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

3. एजेण्डा नम्बर 241.3 (12.04.2021)(जोन–07):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 183/329, 231, 233, ग्राम कनकपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता,/पार्टनर, विराट मुरली इन्फ्रा एलएलपी
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अनूप गुप्ता
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2008/43898
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7744.80 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाइ (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	24 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रकरण से संबंधित पूर्व पत्रावली क्रमांक एफ–261/2019 एवं दिनांक 01.11.2019 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स विराट मुरली इन्फ्रा एलएलपी जरिये पार्टनर श्री राकेश व कन्हैयाल पुत्र श्री मूलचन्द यादव मैसर्स विराट बिल्डहोम प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री विवेक पुत्र श्री अरूण कुमार मोदी के नाम हैं। नवीनतम रिपोर्ट हेतु दिनांक 02.03.2021 (46/सी) को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	प्रकरण से संबंधित पूर्व पत्रावली क्रमांक एफ–261/2019 एवं दिनांक 01.11.2019 के अनुसार वर्तमान आरक्षित दर रूपये 12,000/– प्रति वर्गमीटर हैं। नवीनतम रिपोर्ट हेतु दिनांक 02.03.2021 (46/सी) को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	**मौका रिपोर्टः–** प्रकरण से संबंधित पूर्व पत्रावली क्रमांक एफ–261/2019 के अनुसार भूखण्ड़ पर पहुंच मार्ग की चौड़ाई 7 मीटर से 24 मीटर तक हैं। भूखण्ड़ के सामने सड़क के केन्द्र से 12 मीटर में आने वाली भूमि विकासकर्ता द्वारा छोड़ी गई हैं। संलग्न फोटोग्राफ्स अनुसार मौके पर बेसमेन्ट का निर्माण कार्य चल रहा हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड़ पर 109 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड़ की ग्रुप हाउसिंग (एकल पट्टा) प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 26.12.2018 को जारी की गई। लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार निर्माण 7 वर्ष के भीतर करना आवश्यक होगा, अतः भवन की निर्माण अवधि दिनांक 25.12.2025 तक प्रभावी हैं। विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड़ के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 16.10.2019 (प्रकरण से संबंधित पूर्व पत्रावली क्रमांक एफ–261/2019 के अनुसार) को किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न शर्त के साथ भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः– **"प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार कुल बी.ए.आर. 32,574.29 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत (1628.71 व.मी. बी.ए.आर.) ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जाना आवश्यक हैं। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्ताव Split Location पर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः Split Location की आवासीय आरक्षित दर के अनुपात में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास के प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने पर भवन मानचित्र जारी किये जावेंगें।"** उपरोक्त निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split Location अन्य भूखण्ड़ खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर पर प्रस्तुत किया गया। तदोपरान्त मांग पत्र दिनांक 19.12.2019 (34/सी) के परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.01.2020 को अन्य कार्यवाही पूर्ण करते हुए भवन अनुज्ञा शुल्क, मलबा धरोहर, व्यावसायिक उपयोग शुल्क, शेल्टर फण्ड एवं अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत (बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त 75,85,778/–) सहित कुल 1,18,52,780/– रूपये ऑनलाईन जमा करवाते हुए शेष अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत राशि के 3 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। तदोपरान्त दिनांक 18.02.2020 (56/सी) को ऑनलाईन भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैकों में से द्वितीय की राशि 75,85,778/– मय ब्याज एवं तृतीय किश्त की राशि 75,85,778/– (73/सी व 118–120/सी) जमा करवाई जा चुकी हैं। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.10.2020 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि हमारे द्वारा पूर्व में Split Location अन्य भूखण्ड़ खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, जयपुर पर आरक्षित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों में बनने में देरी होने के कारण हमने इनके स्थान पर Split Location अन्य खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर स्थानान्तरित करना चाहते हैं। इसी क्रम में श्री मनोज कुमार यादव, निदेशक, आदर्श अर्फोडेबल हाउसिंग प्रा.लि. वैशाली नगर, जयपुर द्वारा दिनांक 16.10.2020 (95–114/सी) को शिकायत प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग	

की मूल परियोजना खसरा नम्बर 183/329, 231, 233, ग्राम कनकपुरा, जयपुर हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. के आवास शिकायतकर्ता की मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के तहत अनुमोदित परियोजना खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, जयपुर पर 1ए के तहत प्रस्तावित किये गये हैं एवं शिकायतकर्ता से सेल एग्रीमेन्ट भी किया गया हैं, किन्तु शिकायतकर्ता को रूपये नहीं दिये गये हैं। विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. के आवास अन्य Split Location पर प्रस्तावित किये गये हैं जिसके क्रम में ही शिकायतकर्ता द्वारा मूल परियोजना के नक्शें निरस्त किये जाने बाबत निवेदन किया गया हैं।

प्रकरण में प्रार्थी द्वारा पूर्व में प्रस्तावित Split Location खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर के स्थान पर नवीन प्रस्तावित Split Location खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आरक्षित किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं। प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. के प्रस्ताव अनुसार कुल 2222.47 वर्गमीटर क्षेत्रफल में से 1769.62 व.मी. (79.62%) (पृष्ठ संख्या 27/सी व 42–43/सी) एल.आई.जी. एवं 452.85 व.मी. (20.37%) ई.डब्ल्यू.एस. हेतु प्रस्तावित किया गया हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.12.2020 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली प्रस्तुत की गई। **प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 240वीं बैठक दिनांक 15.03.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें समिति द्वारा एजेण्डा के अवलोकन उपरान्त एजेण्डा को स्थगित कर आगामी बैठक मे प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया।**

प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत निम्नानुसार हैं:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	दिनांक 18.02.2020 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार (एकीकृत भवन विनियम 2017 के क्रम में)
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12.0 मीटर	12.00 मीटर	12.00 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	11.25 मीटर	11.25 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	11.25 मीटर	11.25 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	11.25 मीटर	11.25 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	39.25 प्रतिशत	38.92 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (भवन विनियम अनुसार) एवं 109 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	38.55 मीटर + 0.50 मीटर (प्लिन्थ)	44.49 मीटर + 0.50 मीटर (प्लिन्थ)
	4.	बी. ए. आर.	2.0 + 0.75 (Incentive EWS/LIG) (21,298.20 व.मी.)	4.20 (32,574.29 व.मी)	4.98 (38,602.57 व.मी.)
	5.	पार्किंग	399.24 ईसीयू 300 कार + 300 स्कूटर	400 ईसीयू 300 कार + 300 स्कूटर	399.24 ईसीयू 300 कार (20 मैकेनिकल) + 300 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	44,502.04 व.मी.	50,112.91 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	20 प्रतिशत खुले में 5.00 % पोडियम पर 15.00 %	1884.49 व.मी. (24.33%) खुले में=563.62 व.मी. (7.14%) पोडियम पर =1330.87 व.मी.(17.19%)	1628.80 व.मी. (21.03 %) खुले में =397.47 व.मी. (5.13%) पोडियम पर =1231.33 व.मी. (15.90%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	330.60 व.मी. (1.02 प्रतिशत)	386.51 व.मी. (1.00 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5 प्रतिशत	831.90 वमी. (2.57 प्रतिशत)	1353.20 व.मी. (3.51 प्रतिशत)
	10.	EWS/LIG का प्रावधान	1930.12 व.मी. (बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत)	Split Location खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर।	Split Location खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित किये गये हैं। (2222.47 व.मी.)
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

13. **प्रस्तावः–** उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया

	जाना प्रस्तावित हैं:– 1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. 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। 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. पूर्व में विकासकर्ता द्वारा तत्समय प्रचलित नियमों अनुसार लेबर सेस हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया था, किन्तु वर्तमान में 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। 5. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 20 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 20 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 6. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 44.99 मीटर है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा। 7. पूर्व में अग्निशमन शुल्क जमा हैं। अतः प्रस्तावित विस्तार/संशोधन हेतु 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. नियमानुसार समस्त प्रस्तावित संशोधन एवं विस्तार हेतु राशि लेय होगी।
14.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. पूर्व में परियोजना में मानक बी.ए.आर. 2 + प्रोत्साहन बी.ए.आर. 0.75 के पश्चात अतिरिक्त बी.ए. आर. पर बेटरमेन्ट लेवी की राशि की गणना की गई थी तथा Split Location पर EWS/LIG के आवास प्रस्तावित किये गये हैं। उल्लेखनीय हैं कि बीपीसी–बीपी की 237वीं बैठक दिनांक 01.02.2021 के नीतिगत एजेण्डा संख्या 237.4 में लिये गये निर्णय अनुसार राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में 0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर. नहीं दिया जावें एवं EWS/LIG के आवास Split Location पर प्रस्तावित किये जाने के संबंध में राज्य सरकार के मार्गदर्शन अनुसार आवास उपलब्ध करवायें जाने हेतु शपथ पत्र लिये जाने का निर्णय लिया गया हैं। चूंकि विकासकर्ता द्वारा आवेदन एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत किया गया हैं तथा पूर्व में बेटरमेन्ट लेवी के पेटे जमा राशि 2,27,57,334/– रूपये को समायोजित करते हुए उपरोक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में बिना प्रोत्साहन बी.ए.आर. हेतु राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.03.2018 के अनुसार स्लैब वाईज बेटरमेन्ट लेवी की राशि की गणना किये जाने एवं EWS/LIG के आवास उपलब्ध करायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिये जाने के स्वीकारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन कर यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास Split location पर प्रस्तावित किये गये हैं। एक अन्य प्रकरण में Split location के संबंध में राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया जा चुका हैं। राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

4. एजेण्डा संख्या 241.4 (12.04.2021)(जोन–09):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या जी.एच. 1, आशादीप किंग्सकोर्ट, ग्राम जीरोता, तहसील सांगानेर, जयपुर के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	समूह आवासीय
4.	आवेदक का नाम	श्री जगदीश प्रसाद शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स रिगालिया बिल्डर्स
5.	वास्तुविद का नाम	श्री बलवन्त प्रेम सिंह राठौड़
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2014 / 64848
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	23,887.39 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट व 80 फीट
9.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90क / 90ख के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90क
11.	भवन निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 28.11.2013 को समूह आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई। लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष तक प्रभावी हैं।
12.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
13.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
14.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
15.	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड़ के भवन मानचित्र में दर्शित टॉवर ए–1 व ए–2 पर मौके पर भूतल + 12 तल तक छतें डाली जा चुकी हैं। संरचनात्मक निर्माण कार्य किया हुआ हैं। टॉवर सी–1 व सी–2 पर मौके पर भूतल + 11 तल क छतें डाली जा चुकी हैं। संरचनात्मक निर्माण किया हुआ हैं। क्लब हाउस पर मौके पर बेसमेन्ट की फुटिंग कार्य किया हुआ हैं। कॉलम खड़े किये जाने का कार्य चल रहा हैं। टॉवर बी–1 व बी–2 पर मौके पर भूमि रिक्त हैं। निर्मित भवन के सैटबैक पूर्वी सीमा पर 10.80 मीटर से 17 मीटर पश्चिमी सीमा पर 10.90 मीटर मौके पर उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ की उत्तरी सीमा पर दर्शित 160'–0" सड़क मौके पर निर्मित सड़क के डिवाईडर के मध्य बिन्दु से 80'–0" उपलब्ध हैं। पश्चिमी सीमा पर दर्शित 80'–0" सड़क मौके पर उपलब्ध हैं।	
16.	**प्रकरण के तथ्यः–** भूखण्ड़ पर सर्वप्रथम समूह आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी–बीपी की 187वीं बैठक दिनांक 26.10.2016 में भवन विनियम 2010 एवं संशोधित के तहत एफ.ए. आर. में प्रस्तुत कर दिनांक 26.07.2017 को अधिकतम 40 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये जिनमें विला व टॉवर ए, बी 1, बी 2, सी व क्लब प्रस्तावित थे। पूर्व के अनुमोदन अनुसार विला हेतु एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका हैं। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 27.11.2020 (दिनांक 28.11.2013 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार) तक जारी की गई। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के तहत टॉवर बी 1, बी 2 में संशोधन प्रस्तावित किया गया हैं। टॉवर ए, सी एवं क्लब (बेसमेन्ट निर्मित हैं) का मौके पर पूर्व अनुमोदन (भवन विनियम 2010 संशोधित के तहत) अनुसार स्ट्रक्चर खड़ा किया जा चुका हैं एवं केवल स्टिल्ट पर भवन विनियम 2020 के अनुसार रिटेल दुकानें (टॉवर बी 1, बी 2 के बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत) प्रस्तावित की गई जो कि पूर्व के भवन विनियम 2010 में अनिवार्य नहीं थी। वर्तमान के भवन विनियम 2020 में रिटेल व्यावसायिक 1 प्रतिशत बी.ए.आर. का अनिवार्य हैं। प्रस्तावित टॉवर बी 1 व बी 2 जो कि पूर्व के अनुमोदन अनुसार मौके पर रिक्त हैं, को भवन विनियम 2020 प्रस्तावित किया गया हैं। पूर्व में अनुमोदित टॉवर ए, सी एवं क्लब का ग्रीन एरिया तत्समय प्रचलित विनियम अनुसार यथावत हैं। पूर्व में भवन विनियम 2010 के अनुसार प्रस्तावित एफ.ए.आर. 29094.56 व.मी. का 7.5 प्रतिशत (2192.82 व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में परियोजना में प्रस्तावित एफ.ए.आर. 18,083.84 व.मी. का 7.5 प्रतिशत (1356.28 व.मी.) तथा टॉवर बी 1 व बी 2 को भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित किया गया हैं जिसका बी.ए.आर. (13,790.54 व.मी.) हैं। उक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (689.54 व.मी.) हैं अर्थात 1356.28 व.मी. + 689.54 व.मी. कुल 2045.82 व.मी. हैं। स्पष्ट हैं कि पूर्व में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल 2192.82 व.मी., जो कि वर्तमान में आवश्यक क्षेत्रफल (ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु) से अधिक हैं। पूर्व के प्रस्तावित ई.	

	डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण कर, जोन से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक डी–235 एवं डी–243 दिनांक 10.01.2020 अनुसार कुछ लाभार्थियों को आवंटन कर दिया गया हैं एवं शेष का आवंटन विकासकर्ता के स्तर पर किये जाने हेतु विकासकर्ता को स्वतंत्र किया गया हैं। प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–				
17.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 के अनुसार	दिनांक 26.07.2017 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	30.39 प्रतिशत	30.45 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर एवं 88 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	40 मीटर	36 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) = 40 मी.
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (47,774.78 व.मी.)	1.22 एफ.ए.आर. (29094.56 व.मी.)	कुल 1.43 (बी.ए.आर.) 34,212.24 वर्गमीटर (18,083.84 व.मी. 0.75 F.A.R., 13,790.54 व.मी. 0.57 B.A.R.)
	5.	पार्किंग	434.22 ईसीयू* 326 कार + 326 स्कूटर	515 ईसीयू 506 कार + 27 स्कूटर	550 ईसीयू 442 कार + 324 स्कूटर
		**भवन विनियम 2020 के तहत प्रस्तावित टॉवर की आवश्यक पार्किंग की गणना (133.66 ईसीयू) व भवन विनियम 2010 के तहत एफ.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु पार्किंग की गणना (300.56 ईसीयू) कर दोनों की गणना का कुल 434.22 ईसीयू उल्लेखित किया गया हैं।*			
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	40,033.77 व.मी.	45,008.29 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	#एफ.ए.आर. हेतु ग्रीन एरिया 10% (1984.99 व.मी.) #बी.ए.आर. हेतु ग्रीन एरिया 15% (605.61 व.मी.)	2397.60 व.मी. (10.04 प्रतिशत)	एफ.ए.आर. हेतु 2001.23 व.मी. (10.08%) बी.ए.आर. हेतु 766.37 व.मी. (18.98%)
		# फेज–1 के भूखण्ड का क्षेत्रफल 19849.93 व.मी. का 10 प्रतिशत अर्थात 1984.99 व.मी., फेज–2 का क्षेत्रफल 4037.46 व.मी. का 15 प्रतिशत 605.61 व.मी.			
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (टॉवर बी 1, बी 2 का न्यूनतम बी.ए.आर. 13650.60 व.मी. का *1 प्रतिशत (136.50 व.मी.)* या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	प्रस्तावित नहीं था। (तत्समय अनिवार्य नहीं था)	140.04 व.मी. (1.01 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	पूर्व में अनुमोदित अनुसार	708.52 व.मी. (एफ.ए.आर.) (2.44 प्रतिशत)	708.52 व.मी. (एफ.ए.आर.) (2.44 प्रतिशत)
	10	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

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

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा 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।
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. भूखण्ड़ 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।

	5. पूर्व के अनुमोदित सकल निर्मित क्षेत्रफल 40,033.77 व.मी. से अधिक प्रस्तावित निर्माण (4,974.52 व.मी.) हेतु लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 6. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी। 7. पूर्व के अनुमोदित सकल निर्मित क्षेत्रफल 40,033.77 व.मी. से अधिक प्रस्तावित निर्माण (4,974.52 व.मी.) हेतु लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. नियमानुसार समस्त राशि लेय होगी।
19.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. पूर्व में भवन विनियम 2010 के अनुसार प्रस्तावित एफ.ए.आर. 29094.56 व.मी. का 7.5 प्रतिशत (2192.82 व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में परियोजना में प्रस्तावित एफ.ए.आर. 18,083.84 व.मी. का 7.5 प्रतिशत (1356.28 व.मी.) तथा टॉवर बी 1 व बी 2 को भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित किया गया हैं जिसका बी.ए.आर. (13,790.54 व.मी.) हैं। उक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (689.54 व.मी.) हैं अर्थात 1356.28 व.मी. + 689.54 व.मी. कुल 2045.82 व.मी. हैं। स्पष्ट हैं कि पूर्व में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल 2192.82 व.मी., जो कि वर्तमान में आवश्यक क्षेत्रफल (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु) से अधिक हैं। पूर्व के प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण कर, जोन से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक डी–235 एवं डी–243 दिनांक 10.01.2020 अनुसार कुछ लाभार्थियों को आवंटन कर दिया गया हैं एवं शेष का आवंटन विकासकर्ता के स्तर पर किये जाने हेतु विकासकर्ता को स्वतंत्र किया गया हैं। अतः प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास उपलब्ध कराया जाना आवश्यक नहीं हैं, अतः स्वीकारार्थ प्रस्तुत हैं। 2. प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीजडीड दिनांक 28.11.2013 को समूह आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई। लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.11.2020 तक प्रभावी हैं। मौका रिपोर्ट अनुसार सम्पूर्ण परियोजना में विला, टॉवर ए, सी एवं क्लब निर्मित हैं, जो कि भूखण्ड़ पर लगभग 80 प्रतिशत का निर्माण हैं। विला हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु आवेदन किया जा चुका हैं। केवल टॉवर बी 1 व बी 2 जो कि मौके पर रिक्त हैं जिसका निर्माण प्रस्तावित हैं। अतः प्रस्तावित विस्तार/संशोधन हेतु दिनांक 27.11.2020 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.11.2027 तक निर्माण स्वीकृति दिये जाने के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार किया गया तथा विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड़ पर लगभग 80 प्रतिशत निर्माण हो चुका हैं एवं पुर्नग्रहण शुल्क का कोई औचित्य नहीं बनता हैं। अतः प्रस्तावित विस्तार हेतु दिनांक 27.11.2020 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.11.2027 तक निर्माण स्वीकृति दिये जाने का निर्णय लिया गया। प्रस्तावित भवन मानचित्रों के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या–18 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य है। अतः एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या–19 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

5. एजेण्डा संख्या 241.5 (12.04.2021)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 1278/332, ग्राम खटवाड़ा, तहसील सांगानेर, जयपुर के उपविभाजित भूखण्ड पार्ट–1 के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत जारी मूल भूखण्ड से दिनांक 03.12.2020 को उपविभाजित भूखण्ड
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।	ग्रुप हाउसिंग (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए)
4.	आवेदक का नाम	नील राजश्री हाउसिंग इन्फ्रा, जरिये पार्टनर श्री गौरव सारण पुत्र श्री मनोज कुमार सारण
5.	वास्तुविद का नाम	श्री अंकित शर्मा
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./07/40652
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5056.30 वर्गमीटर (उपविभाजित भूखण्ड)
8.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	12 मीटर एवं 9 मीटर
9.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/ नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए (22/सी)
11.	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार निर्माण अवधि की दिनांक	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की अधिसूचना दिनांक 20.01.2020 के सामान्य शर्त बिन्दु संख्या अनुसार 160 ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. यूनिट को दिनांक 31.03.2021 से 30 माह अर्थात् दिनांक 30.09.2023 तक निर्माण पूर्ण किया जाना हैं।
12.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
13.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.01.2021 (पृष्ठ संख्या 68/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
14.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.01.2021 (पृष्ठ संख्या 68/सी) के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। 80 फीट सड़क तक आवासीय आरक्षित दर 6,000/– रू. प्रति व.मी. हैं।
15.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर 15.90 मी. X 42.00 मी. पर भवन भूतल + 04 तल तक निर्मित हैं। फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं। निर्मित भवन के सैटबैक उत्तरी सीमा पर 6.30 मीटर तथा पश्चिमी सीमा पर 4.50 मीटर उपलब्ध हैं। उत्तरी ओर सड़क भूखण्ड़ के सामने 11.40 मी. से 12 मीटर उपलब्ध हैं। शेष भूखण्ड़ रिक्त हैं। भूखण्ड़ के पूर्वी ओर सड़क 9.15 मीटर उपलब्ध हैं।	
16.	**प्रकरण के तथ्यः–** मूल भूखण्ड खसरा नम्बर 1278/332, ग्राम खटवाड़ा, तहसील सांगानेर, जयपुर क्षेत्रफल 10112.08 व.मी. की लीजडीड दिनांक 11.10.2017 को जारी की गई। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के तहत अनुमोदित भवन मानचित्रों को दिनांक 24.07.2018 को जारी किया गया। जारी अनुज्ञा पत्र की शर्त संख्या 1 के अनुसार 328 आवासों का निर्माण अक्टूबर 2020 तक किया जाना था। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के सामान्य शर्त संख्या 4ए के अनुसार प्रकरण में 200 आवासों का निर्माण 24 माह अर्थात जुलाई 2020 तक किया जाना था। जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड–19 के दृष्टिगत राज्य सरकार के आदेश दिनांक 23.09.2020 के अनुसार दिनांक 31.03.2021 तक निर्माण अवधि में छूट दी गई हैं किन्तु मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में केवल 50 ईकाइयों का ही निर्माण किया गया हैं। प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–	

17.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार	दिनांक 24.07.2018 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार (ए.भ.वि. 2017 व CMJAY के क्रम में)
	भूखण्ड़ का क्षेत्रफल व.मी. में		भूखण्ड क्षेत्र 5056.30 व.मी. के परिपेक्ष्य में	भूखण्ड़ क्षेत्र 10112.08 व.मी. के परिपेक्ष्य में	वर्तमान प्रस्तावित (पार्ट प्रथम) क्षेत्र 5056.30 व.मी. के परिपेक्ष्य में
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (12 मीटर सड़क की तरफ)	15.0 मीटर	15.00 मीटर	15.45 मीटर

		सामने–II(9 मीटर सड़क की तरफ)	3.0 मीटर	3.25 मीटर	3.00 मीटर
		पार्श्व–I	3.0 मीटर	3.25 मीटर	3.33 मीटर
		पार्श्व–II	3.0 मीटर	6.23 मीटर	6.28 मीटर
		पीछे	3.0 मीटर	3.25 मीटर	3.33 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	47.20 प्रतिशत	43.03 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मी. (CMJAY के प्रावधानानुसार) एवं 141 मी. (C.C.Z.M. अनुसार)	15 मीटर (14.50 मी.+0.50 मी. प्लिन्थ)	15 मी. (14.50 मी.+0.50 मी. प्लिन्थ)
	4.	बी. ए. आर.	(2.25 + 0.5) X 1. 5 = 4.125	1.64 (16,906.02 व.मी.)	2.08 (10,560.00 व.मी.)
	5.	पार्किंग	03 कार + 373 स्कूटर (127.33 ईसीयू)	02 कार + 853 स्कूटर	03 कार + 373 स्कूटर (127.33 ईसीयू)
	6.	प्रस्तावित कुल फ्लैट्स की संख्या	—	ई.डब्ल्यू.एस.= 66 एल.आई.जी.= 262 कुल 328 फ्लैट्स	ई.डब्ल्यू.एस.= 50 एल.आई.जी.=160 कुल 210 फ्लैट्स
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	18,913.42 व.मी.	11,130.00 व.मी.
	8.	ग्रीन एरिया	15% (758.44 व.मी.)	15.06% (1523.29 व.मी.)	15.06% (761.87 व.मी.)
	9.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (105.60 व. मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	83.11 व.मी. (0.49 प्रतिशत)	172.00 व.मी. (01.62 प्रतिशत)
	10.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (105.60 व. मी.) या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	478.14 व.मी. (2.82 प्रतिशत)	306.00 व.मी. (2.89 प्रतिशत)
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण			
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान			

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

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 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. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
4. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 04.12.2019 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना के संशोधन के प्रकरणों पर भवन मानचित्र जांच शुल्क व अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि लेय हैं। अतः संशोधित भवन मानचित्रों हेतु नियमानुसार समस्त राशि लेय होगी।

19. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. मूल भूखण्ड़ खसरा नम्बर 1278/332, ग्राम खटवाड़ा, तहसील सांगानेर, जयपुर क्षेत्रफल 10112.08 व.मी. की लीजडीड दिनांक 11.10.2017 को जारी की गई। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के तहत अनुमोदित भवन मानचित्रों को दिनांक 24.07.2018 को जारी किया गया। जारी अनुज्ञा पत्र की शर्त संख्या 1 के अनुसार 328 आवासों का निर्माण अक्टूबर 2020 तक किया जाना था। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के सामान्य शर्त संख्या 4ए के अनुसार प्रकरण में 200 आवासों का निर्माण 24 माह अर्थात जुलाई 2020 तक किया जाना था। जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड–19

	के दृष्टिगत राज्य सरकार के आदेश दिनांक 23.09.2020 के अनुसार दिनांक 31.03.2021 तक निर्माण अवधि में छूट दी गई हैं किन्तु मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में नियमानुसार 2 वर्ष की अवधि में 200 ईकाईयों के स्थान पर केवल 50 ईकाइयों का ही निर्माण किया गया हैं। स्पष्ट हैं कि 150 ईकाईयों का निमार्ण दिनांक 31.03.2021 तक किया जाना संभव नहीं हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017 के बिन्दु संख्या 4ई के अनुसार 5000/- प्रति ईकाई के अनुसार 5000/- x 150 ईकाई = 7,50,000/- की शास्ति ली जाकर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 20.01.2020 के बिन्दु संख्या 2 पर उल्लेखित प्रावधान संख्या 4 के अनुसार शेष 160 ईकाईयों को दिनांक 31.03.2021 से 30 माह अर्थात दिनांक 30.09.2023 तक पूर्ण किये जाने की निर्माण अवधि दिये जाने के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017 के बिन्दु संख्या 4ई के अनुसार 5000/- प्रति ईकाई के अनुसार 5000/- X 150 ईकाई = 7,50,000/- की शास्ति ली जाकर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 20.01.2020 के बिन्दु संख्या 2 पर उल्लेखित प्रावधान संख्या 4 के अनुसार शेष 160 ईकाईयों को दिनांक 31.03.2021 से 30 माह अर्थात दिनांक 30.09.2023 तक निर्माण अवधि दिये जाने का निर्णय लिया गया एवं प्रस्तावित भवन मानचित्रों के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या–17 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य है। अतः एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या–18 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

6. एजेण्डा संख्या 241.6 (12.04.2021)(जोन–12):– JDA/2020-21/BPAS/314

1.	विषय	खसरा नम्बर 76 से 96, 98, 118 से 126, 135 व 136, ग्राम मोठूकाबास, तहसील आमेर, जयपुर पर प्रस्तावित वेयर हाउस (औद्योगिक) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	वेयर हाउस (औद्योगिक)
4.	आवेदक का नाम	मैसर्स ग्रीन रिर्सोट जरिये पार्टनर श्री जुगल किशोर गर्ग पुत्र श्री इन्दर लाल अग्रवाल
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रवण कुमार कुमावत
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2000 / 26400
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	84,557.57 व.मी. (सड़क हेतु समर्पित भूमि 5472 व.मी.)
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 14.10.2020 को लीजडीड जारी की गई हैं।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 13.10.2027 तक अनुज्ञेय हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर एवं 30 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	वेयर हाउस
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स ग्रीन रिर्सोट जरिये पार्टनर श्री जुगल किशोर गर्ग पुत्र श्री इन्दर लाल अग्रवाल के नाम जारी की गई है।
13.	लेखा रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में लेय राशि की अन्तिम गणना पत्रावली पर निर्णय होने के उपरान्त नियमानुसार किया जाना है एंव प्रकरण में लीजडीड जारी करने से पूर्व जारी मांग पत्रानुसार लेय समस्त राशि मय ब्याज मूल पत्रावली में जमा दर्ज है एवं प्रकरण जयपुर से सीकर एन.एच. रोड पर स्थित है। जविप्रा के आदेश दिनांक 14.09.2017 एवं डिस्पोजल रूल्स 1974 अनुसार एनएच सीकर रोड टोल प्लाजा तक आवासीय आरक्षित दर 20,240 / – रू प्रति वर्गमीटर है व व्यावसायिक आरक्षित दर आवासीय आरक्षित दर की 2 गुना होगी।
14.	**मौका रिपोर्टः–** जारी साइट प्लान अनुसार DEMARCATION किया हुआ है। पूर्वी पश्चिमी उत्तरी सीमा पर DEMARCATION एवं दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी निर्मित है एवं पश्चिमी उत्तरी सीमा की और जारी साइट प्लान से अतिरिक्त भूमि पर टीन की बाउंड्री लगा रखी है। भूखण्ड पर **3 mt. X 5 mt.** साईट आफिस एवं **3 mt. X 35.50 mt.** में लेबर रूम निर्मित है। जारी साइट प्लान में भूखंड के उत्तरी सीमा पर दर्शित 30 mt. सड़क मौके पर भुखण्ड के सामने 30 mt. उपलब्ध है तथा पूर्वी और दर्शित 90 mt. सड़क मौके पर निर्मित सड़क के डिवाइडर के मध्य से 33.35 mt. छोड़कर सड़क सीमा में टीन की बाउंड्री लगा रखी है। तथा रोड के डिवाइडर के मध्य से 45 mt. छोड़कर Demarcation किया हुआ है JDA फैसिलिटी Area का मौके पर Demarcation किया हुआ है तथा भूखंड की शेष भूमि रिक्त है। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार भूखंड C.C.Z.M. मानचित्र से बाहर हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत खसरा नम्बर 76 से 96, 98, 118 से 126, 135 व 136, ग्राम मोठूकाबास, तहसील आमेर, जयपुर की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 14.10.2020 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ जारी	

की गई। जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 13.10.2027 तक अनुज्ञेय हैं।

विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर वेयर हाउस के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 21.01.2021 को किया गया।

भवन विनियम 2020 की अनुसूची 01 के बिंदु संख्या 04 के अनुसार वेयर हाउस व गोदाम को औद्योगिक श्रेणी के भवनों के अर्न्तगत रखा गया है तथा औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप रखें जाने बाबत् नियम उल्लेखित है।

प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण "रीको" के प्रचलित भवन विनियम 2018 के तहत निम्नानुसार हैः–

16	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	RIICO के भवन विनियम 2018 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक	साईट प्लान	रीको	
	सामने–I	30.0 मीटर	9.0 मीटर	30.0 मीटर
	पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर		42,699.59 व.मी.
3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर		10.00 मी. + 1.4 मी.(प्लिन्थ) = 11.40 मी.
4.	बी. ए. आर.	1.75 (1,47,975.74 व.मी.) + 5472 व. मी. (सड़क हेतु समर्पित भूमि) कुल 1,53,447.74 व.मी.		0.53 (44816.45 व.मी.)
5.	पार्किंग	493.33 ईसीयू 370 कार + 370 स्कूटर		526.66 ईसीयू 381 कार + 437 स्कूटर
6.	अग्निशमन गलियारा	4.50 मीटर		6 मीटर (न्यूनतम)
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		46,548.54 व.मी.
8.	फैसेलिटी			
	एस.टी.पी.	अनुज्ञेय		251 व.मी.
	फायर पम्प रूम (अण्डर ग्राउण्ड फायर टेंक)	अनुज्ञेय		200 व.मी.
	डी.जी. + ट्रान्सफार्मर	54.00 व.मी.		54.00 व.मी.
	अण्डर ग्राउण्ड वाटर टैंक	अनुज्ञेय		333.56 व.मी.
	ई.टी.पी.	अनुज्ञेय		256.31 व.मी.
	गार्ड रूम/सिक्योरिटी रूम मय टॉयलेट	सकल क्षेत्र 54 व.मी. तक अनुज्ञेय		25.92 व.मी.
9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
11.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

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

1. लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 13.10.2027 तक अनुज्ञेय होगी।
2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014

दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।

4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
5. भूखण्ड़ 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. मौके पर 3 mt. X 5 mt. साईट आफिस एवं 3 mt. X 35.50 mt. में लेबर रूम निर्मित है जिसे भवन का निर्माण पूर्ण होने पर हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. पूर्वी और दर्शित 90 mt. सड़क मौके पर निर्मित सड़क के डिवाइडर के मध्य से 33.35 mt. छोड़कर सड़क सीमा में टीन की बाउंड्री लगा रखी है। तथा रोड के डिवाइडर के मध्य से 45 mt. छोड़कर Demarcation किया हुआ हैं। अतः टीन की बाउण्ड्री को हटायें जाने के पश्चात भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे।
8. 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–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार Warehousing के भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

7. एजेण्डा संख्या 241.7 (12.04.2021)(जोन–14):–

विषयः– पुर्नगठित आई.जे.के ब्लॉक, खसरा नम्बर 87/298, 90, 92 व 129, ग्राम–हेमा की नांगल, तहसील–सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र निरस्त किये जाने बाबत्।

संदर्भः– श्री विभिषेक सिंह, पावर ऑफ अर्टोनी होल्डर, वास्ते श्री अशोक अग्रवाल एवं श्रीमती रेणू अग्रवाल।

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण में भूखण्ड़ संख्या आई.जे.के की लीजडीड दिनांक 09.04.2009 को जारी की गई जिसका पुर्नगठन दिनांक 31.08.2010 को किया गया। उक्त पुर्नगठित भूखण्ड़ के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 129वीं बैठक दिनांक 11.01.2013 एवं 159वीं बैठक दिनांक 14.02.2014 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 14.07.2014 को भवन मानचित्र जारी किये गये, स्वीकृत मानचित्रों में प्रस्तावित एफ.ए.आर. 43872.90 वर्गमीटर हेतु आवश्यक 30 ई.डब्ल्यू.एस. व 26 एल.आई.जी. के आवास कुल 56 आवास मूल परियोजना में ही प्रस्तावित किये गये थे तथा जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र के बिन्दु संख्या 21 के अनुसार राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के बिन्दु संख्या 1.5 अनुसार स्वीकृति प्राप्त होने के तीन माह की अवधि में निर्माण कार्य प्रारम्भ करना आवश्यक होगा तथा इन ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. ईकाईयों के निर्माण कार्य के लिए 2 वर्ष की अधिकतम सीमा होगी।

अधिशाषी अभियन्ता जोन–14 से संबंधित सिविल कार्यो की रिपोर्ट दिनांक 13.08.2020 अनुसार वर्तमान में स्टिल्ट फ्लोर, ग्राउण्ड फ्लोर एवं 12 तल तक स्ट्रक्चर निर्मित हैं। ब्लॉक सी व डी में भूतल व प्रथम तल पर जहां ई.डब्ल्यू.एस. व एल.आई.जी. फ्लैट्स आरक्षित हैं वहां फ्रेम स्ट्रक्चर के अलावा कोई कार्य करवाया हुआ नहीं हैं एवं भौतिक कब्जा देने की स्थिति में नहीं हैं।

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु संख्या 1 'ब' के अनुसार मूल परियोजना में प्रस्तावित ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण बिन्दु संख्या 4 के अनुसार निर्धारित समयावधि में पूर्ण नहीं करने पर अधिकतम 1 वर्ष का अवधि विस्तार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास निर्माण हेतु 200/– रूपये प्रति वर्गफीट की शास्ति ली जाकर किया जा सकेंगा तथा विस्तारित अवधि तक अर्थात 3 वर्ष की समाप्ति तक भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं होने की स्थिति में मूल परियोजना के अनुमोदित मानचित्र निरस्त कर दिये जायेगें, उल्लेखित हैं।

साथ ही बिन्दु संख्या 4 (ii) अनुसार एफ.ए.आर. 15000 व.मी. से अधिक 50,000 व.मी. तक होने पर, अधिकतम 5 वर्ष में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने की अवधि निर्धारित की गई हैं अर्थात प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण दिनांक 14.02.2014 से 14.02.2019 तक किया जाना था, किन्तु मौका स्थिति अनुसार प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस. व एल.आई.जी. फ्लैट्स आरक्षित हैं वहां फ्रेम स्ट्रक्चर के अलावा कोई कार्य करवाया हुआ नहीं हैं एवं भौतिक कब्जा देने की स्थिति में नहीं हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 22.12.2020 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया हैं कि मंदी और कोविड–19 की वजह से आवासों का आन्तरिक कार्य पूर्ण नहीं कराया जा सका था, किन्तु उक्त भूखण्ड़ पर निर्माण के लिए SWAMIH INVESTMENT FUND द्वारा वित्तीय सहायता दी जा रही हैं जिसकी मदद से अब प्रार्थी द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ करना अवगत करवाया गया हैं। साथ ही पत्र दिनांक 28.01.2021 द्वारा कोरोना महामारी के चलते विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण परियोजना की फरवरी 2021 से भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया हैं इस हेतु आवश्यक शुल्क देने को तैयार हैं।

प्रस्तावः–

1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा लगभग 6 वर्ष पूर्ण होने पर भी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण कर जोन को कब्जा नहीं संभलवाया गया हैं। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 06.06.2015 के परिपेक्ष्य में परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के क्षेत्रफल 2197.30 वर्गमीटर (23651.54 वर्गफीट) की 23651.54 X 200/– = 47,30,308/– रूपये की शास्ति ली जाकर एक वर्ष की समयावधि अर्थात दिनांक 14.02.2019 से 14.02.2020 तक एवं प्रार्थी के निवेदन के क्रम में राज्य सरकार के कोरोना महामारी के दृष्टिगत आदेश दिनांक 23.09.2020 के अनुसार दिनांक 31.03.2021 तक की छूट हैं, किन्तु मौका रिपोर्ट अनुसार दिनांक 31.03.2021 तक निर्माण पूर्ण किया जाना संभव नहीं हैं। अतः प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु संख्या 1 'ब' के अनुसार मूल परियोजना के भवन मानचित्र निरस्त किये जाने के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निर्णय लिया गया कि प्रकरण का विस्तृत परीक्षण कर आगामी बैठक मे प्रस्तुत किया जावें।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी–587

दिनांकः–06/5/2021

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

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–01, 07, 09, 11, 12 व 14, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 241वीं बैठक दिनांक 12.04.2021 को दोपहर 12.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1.श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2.श्री हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक, (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्री अवधेश सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्रीमती कुन्तल विश्नोई, उपायुक्त जोन–01, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अरूण कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–08 व 11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री प्रवीण अग्रवाल, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री निशा, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
7. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
8. श्री नवल किशोर मीना, जन सम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।

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