जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2019/डी–659 दिनांकः– 01/5/2019

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 212.1 (26.04.2019):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 211वीं बैठक दिनांक 03.04.2019 को सम्पन्न हुई, 211वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई एवं कार्यवाही अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 03.04.2019 को सम्पन्न हुई, 211वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई एवं कार्यवाही पर संतोष व्यक्त किया गया।

2. **एजेण्डा नम्बर 212.2 (26.04.2019) (जोन–07):–**

विषयः– आशियाना हाउसिंग लिमिटेड, मुख्त्यारनामा, मैसर्स स्पाईटेक बिल्डकॉन एवं मैसर्स नार्विक निर्माण एण्ड फाईनेन्सर्स प्रा.लि., जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री नरेन्द्र सिंह के खसरा नम्बर 180, 182 से 187, 189 से 196, ग्राम केशोपुरा, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर "आशियाना आमंत्रण" के प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

निर्णयः– प्रस्तावित भवन मानचित्रों का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भवन के अद्योलिखित प्रावधान भवन विनियमों के अनुरूप हैं। अतः निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक		
	सामने–I	18.0 मीटर	18.0 मीटर
	सामने–II	15.0 मीटर	15.0 मीटर
	पार्श्व–I	9.0 मीटर	11.25 मीटर
	पीछे	9.0 मीटर	11.25 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	20.45 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	108 मीटर	44.975 मीटर
4.	बी. ए. आर.	मानक 2.0 + 0.75 + 7952.15 (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 2.98	2.358
5.	पार्किंग	788.15 ईसीयू 591 कार + 591 स्कूटर	94° ईसीयू 934 कार + 42 स्कूटर
6.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	राज्य सरकार के निर्णयानुसार शपथ पत्र लिया जाना हैं।
7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

9.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
10.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक है।	राज्य सरकार के निर्णयानुसार शपथ पत्र लिया जाना हैं।

1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावें कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं एकीकृत भवन 2017 के विनियम 10.1.16 की शर्तो की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।
2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं बी.पी.सी. (बीपी) की 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें।
3. चूंकि भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14.7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड़ के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.07.2018 में दिये गये निर्देश अनुसार पूर्व जारी आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार आवेदक से यह शपथ पत्र लिया जावें कि विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना की जावेगी तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराना होगा।
5. चूंकि भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14.7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधानं नेशनल बिल्डिंग कोड़ के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
6. प्रश्नगत भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 34351.88 वर्गमीटर है, जिस पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधानानुसार प्रस्तावित बी.ए.आर. 79261.90 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत अर्थात् 3963.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है, जिस हेतु आवेदक द्वारा पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उनके द्वारा मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में स्वयं के स्वामित्व के भूखण्ड संख्या आई–4 व आई–5, मंगलम सिटी एक्सटेंशन, ग्राम पीथावास, हाथौज, कालवाड़ रोड़, जयपुर पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भवन मानचित्र जविप्रा उपायुक्त जोन में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत कर दिये गये हैं। चूंकि उक्त दोनों भूखण्डों का क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर से कम होने के कारण पत्रावली अनुमोदन हेतु उपायुक्त जोन–12 को प्रस्तुत की गई हैं, जिस पर समानान्तर कार्यवाही प्रक्रियाधीन हैं। अतः आवेदक द्वारा उपायुक्त जोन से मानचित्र अनुमोदित करवाकर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. उपलब्ध करवा दिये जायेंगे एवं ई.डल्यू.एस./एल.आई.जी. के अनुमोदित मानचित्र एवं सूची प्रस्तुत करने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।

7. जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र में भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 34351.88 वर्गमीटर दर्शित हैं। मौके पर आवेदक के स्वामित्व में कुल 33607.37 वर्गमीटर भूमि हैं तथा आवेदक द्वारा 33607.37 वर्गमीटर के अनुसार ही मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं एवं तदानुसार ही तकनीकी गणना की गई हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।

8. भूखण्ड की पश्चिमी सीमा के अन्दर से एल.टी. लाईन गुजर रही हैं, जिसे हटाने के संबंध में आवेदक से अण्डरटेकिंग ली जावें।

9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 13.03.2019 को जारी आदेश के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार **"दिनांक 12.08.2015 से पूर्व के प्रकरणों में अनुमोदित साईट प्लान/ले-आउट प्लान/सेक्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/मास्टर प्लान में अंकित सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई के आधार पर भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन की ऊँचाई एवं अन्य मानदण्ड स्वीकृत किये जावें।"**

संबंधित प्रकरण में खसरा नम्बर 180, 182 से 187, 189 से 194, कुल किता 12 रकबा 2.69 हैक्टेयर भूमि की प्रथम 90बी दिनांक 25.10.2005 को करते हुए दिनांक 16.03.2007 को प्रथम लीजडीड जारी की गई थी तथा अन्य भाग के खसरा नम्बर 195, 196, कुल 1.61 हैक्टेयर भूमि की 90बी दिनांक 07.05.2008 को करते हुए दिनांक 22.12.2017 को लीजडीड जारी की गई एवं दोनों लीजडीड को सम्मिलित करते हुए दिनांक 22.12.2017 को पुर्नगठन कर कुल क्षेत्रफल 34351.88 वर्गमीटर का एकल पट्टा जारी किया गया।

चूंकि प्रश्नगत प्रकरण में 90बी की कार्यवाही दिनांक 12.08.2015 से पूर्व सम्पन्न की जा चुकी हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 के बिन्दु संख्या 2 के परिपेक्ष्य में प्रार्थी को जारी साईट प्लान में अंकित सडक की चौड़ाई 60 मीटर के आधार पर भवन की 44.975 मीटर ऊँचाई स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

चूंकि प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 44.975 मीटर हैं, जो कि 40 मीटर से अधिक है। अतः नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र दिनांक 17.06.2018 के अनुसार "40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगी।" अतः राज्य सरकार से स्वीकृति ली जावें।

राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने एवं उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने व मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।

3. <u>एजेण्डा नम्बर 212.3 (26.04.2019):- (जोन-11):-</u>

<u>विषयः</u>- श्री कुंज बिहारी, श्री यशोदा नारायण, श्री विष्णु प्रसाद, श्री मुकुट बिहारी, श्री तीर्थनारायण, जरिये अधिकृत प्रतिनिधि,श्री कुंज बिहारी के खसरा नम्बर 175, ग्राम केश्यावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 25.09.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करने बाबत्।

<u>निर्णयः</u>- समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि उपायुक्त जोन-11 द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3बी के अन्तर्गत यदि कोई राशि प्रार्थी से लिया जाना शेष हो तो उसका मदवार विवरण जोन से प्राप्त कर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

4. **एजेण्डा नम्बर 212.4 (26.04.2019) (जोन–11):–**

विषय:– श्री भूपिन्दर सिंह, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर एम्मार एम.जी.एफ. लेण्ड लि. के भूखण्ड संख्या 3, जयपुर ग्रीन, ग्राम लाल्या का बास, झांई भम्भोरियां, तहसील सांगानेर, जयपुर के संस्थानिक (कम्यूनिटी सेन्टर) पर निर्मित कम्यूनिटी सेन्टर के पूर्णता प्रमाण पत्र बाबत्।

निर्णय:– प्रस्तावित भवन मानचित्रों का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भवन के अद्योलिखित प्रावधान भवन विनियमों के अनुरूप हैं। अतः निम्न शर्तो के अध्याधीन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया:–

तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार एवं भवन विनियमानुसार।	दिनांक 20.03.2018 को जारी मानचित्रानुसार	मौका स्थिति अनुसार
1.	सैटबैक			
	सामने–I	18.00 मीटर	18.00 मीटर	18.00 मीटर
	पार्श्व–I	9.00 मीटर	9.00 मीटर	9.00 मीटर
	पार्श्व–II	9.00 मीटर	9.00 मीटर	9.00 मीटर
	पीछे	9.00 मीटर	9.00 मीटर	9.00 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	4.15 प्रतिशत	4.15 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	27 मीटर	8.13 मीटर	8.13 मीटर
4.	एफ.ए.आर.	मानक 1.33, अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2	0.069	0.069
5.	पार्किंग	12 ईसीयू 09 कार + 09 स्कूटर	12 ईसीयू 09 कार + 09 स्कूटर	12 ईसीयू 09 कार + 09 स्कूटर
6.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।		–
7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		मौके पर प्रावधानित हैं।
8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		मौके पर प्रावधानित हैं।
9.	विकलागों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		मौके पर प्रावधानित हैं।
10.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।		–
11.	नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।		–

1. उपायुक्त जोन से लेखा, स्वामित्व एवं भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि की रिपोर्ट प्राप्त की जावें।
2. नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र की राशि ली जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावें।

5. **एजेण्डा नम्बर 212.5 (26.04.2019) (जोन–13):–**

विषय:– मैसर्स रोशन प्लास्टिक एलएलपी, पार्टनर, श्री रमनदीप सिंह की ओर से मुख्यत्यारआम श्री रविन्द्र सिंह ठक्कर, निदेशक, मैसर्स यूनिक ड्रीम बिल्डर्स के खसरा नम्बर 151, ग्राम विजय मुकुन्दपुरा उर्फ हीरावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 07.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करने बाबत्।

निर्णय:– समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता को परियोजना में समुचित आवेदन प्राप्त नहीं होने के कारण परियोजना को निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं। अतः निर्णय लिया गया कि दिनांक 07.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करते हुए मानचित्र अनुमोदन के समय प्रार्थी द्वारा जमा मलबा धरोहर राशि, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि व व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क को जविप्रा कोष में रखते हुए भवन मानचित्र निरस्त किये जावें।

6. <u>एजेण्डा नम्बर 212.6 (26.04.2019) (जोन–13)</u>:–

<u>विषय</u>:– श्री आर.एम. नायर, महामंत्री, बापू नेचर क्यूर हॉस्पिटल व योगाश्रम के खसरा नम्बर 1340/2, ग्राम दौलतपुरा, तहसील आमेर, जयपुर के संस्थानिक भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

<u>निर्णय</u>:– प्रस्तावित भवन मानचित्रों का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भवन के अद्योलिखित प्रावधान भवन विनियमों के अनुरूप हैं। अतः निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियमानुसार 2017	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक		
	सामने–I	15.0 मीटर	15.67 मीटर
	पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.23 मीटर
	पीछे	9.0 मीटर	9.02 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	21.27 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	105 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 138 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	14.45 मीटर
4.	बी. ए. आर.	मानक 2	0.568 (4603.25 वर्गमीटर)
5.	पार्किंग	38 कार + 36 स्कूटर = 50 ईसीयू	50 कार + 45 स्कूटर = 65 ईसीयू
6.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।	–
7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
9.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
10.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है।	–

1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावें कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं एकीकृत भवन 2017 के विनियम 10.1.16 की शर्तो की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।
2. लेबर सेस लेबर डिपार्टमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं बीपीसी–बीपी की 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें।
3. मौके पर भूखण्ड़ के दक्षिणी–पश्चिमी कोने से तथा पूर्वी सीमा के सहारे 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही हैं जिसको हटाने के संबंध में आवेदक से अण्डरटेकिंग ली जावें।

उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।

7. <u>एजेण्डा नम्बर 212.7 (26.04.2019) (जोन–14)</u>:–

<u>विषय</u>:– श्री अंकुर अग्रवाल, निदेशक, अग्रवाल प्राईम हाईट्स प्रा.लि. के भूखण्ड़ संख्या जी.एच. 1, सरस्वती विहार–ए, बड़ी का बास, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

निर्णयः— प्रस्तावित भवन मानचित्रों का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भवन के अद्योलिखित प्रावधान भवन विनियमों के अनुरूप हैं। अतः निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक		
	सामने–I	15.0 मी.	15.24 मी.
	पार्श्व–I	6.0 मी.	6.10 मी.
	पार्श्व–II	6.0 मी.	6.10 मी.
	पीछे	6.0 मी.	6.10 मी.
2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	45.21 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) एवं 127 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	27.75 मीटर
4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 (22290.32 व.मी), अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 5.625	3.69 (24389.06 व.मी.)
5	पार्किंग	3 कार + 745 स्कूटर	13 कार + 913 स्कूटर
6.	प्रस्तावित कुल फ्लैट्स की संख्या	—	ई.डब्ल्यू.एस.= 237 फ्लैट्स एल.आई.जी.= 254 फ्लैट्स
7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
8	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
9	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
10.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	राज्य सरकार के निर्णयानुसार शपथ पत्र लिया जाना हैं।	
11	पर्यावरण प्रमाण पत्र	राज्य सरकार के निर्णयानुसार शपथ पत्र लिया जाना हैं।	

1. प्रश्नगत भूखण्ड की ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड़ दिनांक 16.10.2014 को जारी की गई थी। तत्पश्चात दिनांक 13.12.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत संशोधित लीजडीड जारी की गई। प्रार्थी को जारी साईट प्लान में भूखण्ड के सामने 60 फीट सेक्टर सड़क अंकित हैं। बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 के निर्णयानुसार वर्तमान में मौके पर 9 मीटर सड़क उपलब्ध हैं।

आवेदक द्वारा दिनांक 03.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसमें भवन की कुल ऊँचाई 27.75 मीटर के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।

राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट–IV दिनांक 13.03.2019 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार **"मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत अनुमोदित प्रकरणों में मौके पर विद्यमान पहुंच सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर सुनिश्चित होने की स्थिति में अनुमोदित साईट प्लान/ले–आउट प्लान/सेक्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/मास्टर प्लान में अंकित सड़क की प्रस्तावित चौड़ाई के आधार पर भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन की ऊँचाई एवं अन्य मानदण्ड स्वीकृत किये जावें।"**

मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अनुसार 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्ड पर 36 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 में उल्लेखित बिन्दु संख्या 3 व प्रार्थी की भूमि की उपरोक्तानुसार लीजडीड तथा मौका स्थिति के परिपेक्ष्य में भवन की 27.75 मीटर ऊँचाई अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।

2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं बी.पी.सी. (बीपी) की 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें।
3. चूंकि भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 14.7 (झ) के अनुसार बहुमंजिलें भवनों के लिए भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड़ के पार्ट–vi के प्रावधानों के अनुरूप प्रार्थी एवं पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर से निर्धारित प्रारूप में अण्डरटेकिंग प्राप्त की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.07.18 में दिये गये निर्देश अनुसार पूर्व जारी आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार आवेदक से यह शपथ पत्र लिया जावें कि विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालना की जावेगी तथा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय निकाय में जमा कराना होगा।
5. प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 3.375 अनुज्ञेय हैं। आवेदक द्वारा 3.69 बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है, अतः मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी लीं जावें।

उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।

8. <u>एजेण्डा नम्बर 212.8 (26.04.2019) (जोन–01):–</u>

<u>विषय:</u>– श्री अजय टुंकलिया, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर राजस्थान पत्रिका (प्रा.) लि. के भूखण्ड संख्या 6–ए, झालाणा संस्थानिक क्षेत्र, जयपुर के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

<u>निर्णयः</u> – प्रस्तावित भवन मानचित्रों का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित भवन के अद्योलिखित प्रावधान भवन विनियमों के अनुरूप हैं। अतः निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2012 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	पूर्व में दिनांक 02.03.2016 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
1.	सैटबैक			
	सामने–I	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
	सामने–II	3.0 मीटर	15.09 मीटर	15.09 मीटर
	पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मी. से 10.54 मीटर	9.0 मी. से 10.72 मीटर
	पीछे	9.0 मीटर	10.60 मी. से 11.70 मीटर	10.79मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत एवं 40 प्रतिशत बेटरमेन्ट	36.31 प्रतिशत (35 प्रतिशत से	35.64 प्रतिशत

		लेवी सहित	अधिक की बेटरमेन्ट लेवी जमा हैं)	
3.	अधिकतम ऊँचाई	27 मीटर (पूर्व में जारी मानचित्रानुसार), (पूर्व में जारी दिनांक 31.05.2012 की एयरपोर्ट अनापत्ति प्रमाण पत्रानुसार 34.75 मीटर ऊँचाई) व वर्तमान C.C.Z.M. अनुसार 9 मीटर	27 मीटर = (32 मीटर मशीन रूम सहित)	27 मीटर = (32 मीटर मशीन रूम सहित)
5.	एफ. ए. आर.	मानक 1.99 (पूर्व में जारी मानचित्रानुसार) अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2	1.99 (10,127.10 व.मी)	1.98 (10,066.64 व.मी.)
6.	पार्किंग	126 कार + 126 स्कूटर = 168 इसीयू		133 कार + 216 स्कूटर = 205 ईसीयू
7.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	राज्य सरकार के निर्णयानुसार शपथ पत्र लिया जाना हैं।		
8.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
9.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
10.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
11.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं हैं।		—

1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावें कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं भवन विनियम 2010 के विनियम संख्या 10.1.8 की शर्तो की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।
2. संशोधित भवन मानचित्रों हेतु अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं बी.पी.सी. (बीपी) की 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें।
3. विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा पूर्व में दिनांक 31.05.2012 की जारी अनापत्ति में 34.75 मीटर ऊँचाई स्वीकृत की गई थी जिसके आधार पर प्रकरण में पूर्व में जारी मानचित्रानुसार 27 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र स्वीकृत किये गये थे। वर्तमान C.C.Z.M. अनुसार 9 मीटर ऊँचाई प्राप्त हो रही हैं। उल्लेखनीय हैं कि एयरपोर्ट अनापत्ति प्रमाण पत्र 5 वर्ष के लिए वैद्य थी। चूंकि मौके पर 27 मीटर ऊँचाई का भवन निर्मित हैं एवं आवेदक द्वारा भी 27 मीटर ऊँचाई के ही संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। अतः मौके पर भवन का निर्माण 27 मीटर ऊँचाई तक पूर्ण होने के कारण एयरपोर्ट विभाग की संशोधित अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं हैं।
4. पूर्व में अनुमोदित मानचित्रानुसार भवन के प्रथम तल पर ओपन टू स्काई के पीछे कोर्टयार्ड केफे के उपर टैरेस अनुमोदित थी जिसके उपर के तल को कवर्ड करके 11.40 मीटर X 10.31 मी. =

117.53 व.मी. का अतिरिक्त तल का निर्माण कर कवर्ड कर लिया गया हैं। अतः 117.53 वर्गमीटर पर बिना अनुमति निर्माण की शास्ति ली जावें।

5. विकासकर्ता द्वारा सभी टॉयलेट्स में वेन्टीलेशन हेतु वातायन शाफ्ट का प्रावधान नहीं किया गया हैं। अतः प्रस्तावित टॉयलेट्स के मैकेनिकल वेन्टीलेशन हेतु प्रार्थी से शपथ लिया जावें।

उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।

9. **<u>एजेण्डा नम्बर 212.9 (26.04.2019) (जोन–08):–</u>**

<u>विषयः–</u> श्री अशोक शर्मा, निदेशक, फॉर शुभम लैण्डकॉन प्रा.लि. के खसरा नम्बर 46, ग्राम सुखिया, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स की एवज में मूल भूखण्ड पर ही प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स का निर्माण नहीं किये जाने के कारण मूल भूखण्ड के भवन मानचित्र निरस्त करने बाबत्।

<u>निर्णयः–</u> समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा मौके पर EWS/LIG फ्लैट्स का निर्माण कर लिया गया हैं एवं फिनिशिंग का कार्य प्रगति पर हैं। अतः मांग पत्र के अनुसार राशि 22,37,790/– रूपये मय ब्याज (मांग पत्र जारी करने की तिथि 08.10.2018 से) जमा करायें जाने हेतु विकासकर्ता को नोटिस जारी किया जावें।

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2019/डी–659 दिनांकः– 01/5/2019

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राज.।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–01, 07, 08, 11, 13, एवं 14, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. उप निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

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

विशेष आमंत्रित :–

1. श्री बीरबल सिंह, उपायुक्त जोन–1 व 13, जविप्रा, जयपुर।
2. डॉ. प्रियाबलराम शर्मा, उपायुक्त जोन–2 व 3, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुभाष महरिया, उपायुक्त जोन–4, 11 व 12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अबू सुफियान चौहान, उपायुक्त जोन– 09, 10 व 14, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री एस.जेड. शाहिद, ओ.एस.डी. (आर.एम.), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री सीताराम मीणा, उपनिदेशक (जनसम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।

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