 31

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2019/डी-1667 दिनांकः-23/9/2019

-:कार्यवाही विवरण:-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 को प्रातः 11.00 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 219.1 (20.09.2019):-**

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 को सम्पन्न हुई, 218वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 30.08.2019 को सम्पन्न हुई 218वीं 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 219.2 (20.09.2019)(जोन-04):-** विषयः- खसरा नम्बर 17, 22, ग्राम दुर्गापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र अनुमोदन के पेटे जमा अमानता राशि लौटाने के संबंध में।

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

प्रकरण के तथ्यः-

प्रश्नगत खसरा नम्बरों 17, 22, ग्राम दुर्गापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रकरण बीपीसी-बीपी की 134वीं बैठक दिनांक 23.05.2013 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 05.06.2013 को राशि 2,74,88,888/- रूपये का मांग पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.06.2013 को 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र की गणना करते हुए आंशिक भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। प्रकरण बीपीसी-बीपी की 138वीं बैठक दिनांक 23.07.2013 में प्रस्तुत किया गया जिसमें विकासकर्ता के प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया एवं दिनांक 05.06.2013 के अनुसार जारी मांग पत्र अनुसार मांग राशि जमा करवाने एवं अन्य कार्यवाही पूर्ण करने हेतु पत्र दिनांक 02.08.2013 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 19.09.2013 को अग्निशमन विभाग का अस्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करते हुए 27.96 मीटर के आधार पर गणना करते हुए मांग पत्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया। विकासकर्ता को दिनांक 14.11.2013 को संशोधित मांग पत्र रूपये 2,10,54,572/- का जारी किया गया। विकासकर्ता को दिनांक 17.02.2014 को पत्र प्रेषित कर सूचित किया गया कि जोन से संशोधित लीजडीड प्राप्त होने पर ही अग्रिम कार्यवाही किये जाने तब तक प्रकरण को स्थगित करने हेतु सूचित किया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.06.2019 को पत्र के साथ कैन्सिल चैक एवं चालान नम्बर 265340 दिनांक 23.05.2013 को राशि 15,00,000/- रूपये की प्रति प्रस्तुत कर आवासीय फ्लैट योजना को निरस्त कर अमानता राशि के मद में जमा 15,00,000/- रूपये लौटाने हेतु निवेदन किया गया। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त हैं। किसी प्रकार का निर्माण नहीं किया हुआ हैं।

निर्णयः- *प्रकरण का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी-बीपी की गत बैठक 30.08.2019 में लगभग उपरोक्तानुसार समान प्रकृति का एजेण्डा प्रस्तुत किया गया जिसमें खसरा नम्बर 4360/1, 4361/1, 4365/1, ग्राम वाटिका, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 17.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त कर अमानता राशि आदि लौटायें जाने के विषय पर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-"भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावें।"*

प्रकरण में विकासकर्ता का ही एक अन्य प्रकरण भूखण्ड संख्या जी.एच.-2, सहारा सिटी होम्स योजना, ग्राम बिलवा एवं मानपुर नांगल्या, तहसील सांगानेर, जयपुर (महिमा संसार फेज-2) के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत इस बैठक में प्रस्तुत हुआ हैं। अतः अन्य प्रकरण में लिये जाने वाली भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क व अन्य शुल्क के पेटे उपरोक्त राशि 15,00,000/- रूपये की राशि को समायोजित किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

3. एजेण्डा नम्बर 219.3 (20.09.2019)(जोन–07):–

1.	विषयः– भूखण्ड संख्या जी–4, योजना वेस्ट वे हाईट (ट्रक टर्मिनल योजना), अजमेर रोड़, ग्राम केशोपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित हॉस्पिटल के भवन मानचित्र निरस्त करने बाबत्।
2.	आवेदक का नामः– डॉ. नलिन जोशी, बहैसियत अधिकृत प्रतिनिधि एवं हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स RUJ हॉस्पिटल प्रा.लि
3.	प्रकरण के तथ्यः– प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 21.02.2019 को प्रस्तुत की गई। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों का तकनीकी परीक्षण कर बीपीसी–बीपी की 213वीं बैठक दिनांक 17.05.2019 में प्रस्तुत किया गया। बीपीसी–बीपी द्वारा भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया गया। अनुमोदन पश्चात विकासकर्ता को दिनांक 31.05.2019 को मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 37,00,000/– रूपये की बैंक गारन्टी व 14,39,972/– रूपये का अग्निशमन शुल्क (नगर निगम, जयपुर में जमा कराने हेतु) हेतु व निम्नानुसार राशि के साथ मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	18,80,711/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि	रू0	5,00,000/–
4.	शेल्टर फण्ड (BSUP)	रू0	3,76,142/–
5.	अमानता राशि	रू0	20,00,000/–
6.	बिना अनुमति निर्माण शास्ति	रू0	5,13,236/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	52,80,089/–

विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार मांग राशि जविप्रा में दिनांक 28.06.2019 को जमा करा दी गई तथा दिनांक 23.07.2019 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.08.2019 को पत्र प्रेषित कर निवेदन किया गया हैं कि वे इस अस्पताल की परियोजना को किसी कारणवश आगे नहीं बढ़ाना चाहते हैं। अतः अनुमोदित मानचित्रों को निरस्त कर वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि व अमानता राशि कुल 25,00,000/– तथा मैकेनिकल पार्किंग हेतु रूपये 37,00,000/– की बैंक गारन्टी को लौटाने का श्रम करें।

प्रस्तावः–

बीपीसी–बीपी की गत बैठक 30.08.2019 में लगभग उपरोक्तानुसार समान प्रकृति का एजेण्डा प्रस्तुत किया गया जिसमें खसरा नम्बर 4380/1, 4381/1, 4385/1, ग्राम वाटिका, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 17.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त कर अमानता राशि आदि लौटायें जाने के विषय पर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

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

अतः प्रकरण में भी उपरोक्तानुसार लिया गया निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रकरण का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की गत बैठक 30.08.2019 में लगभग उपरोक्तानुसार समान प्रकृति का एजेण्डा प्रस्तुत किया गया जिसमें खसरा नम्बर 4380/1, 4381/1, 4385/1, ग्राम वाटिका, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 17.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त कर अमानता राशि आदि लौटायें जाने के विषय पर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–"भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावें।"*

प्रकरण में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 17.05.2019 में अनुमोदित तथा दिनांक 23.07.2019 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करते हुए विकासकर्ता द्वारा भविष्य में पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि रूपये 5,00,000/– तथा अमानता राशि रूपये 20,00,000/– को समायोजित करते हुए विकासकर्ता द्वारा मैकेनिकल पार्किंग हेतु प्रस्तुत बैंक गारन्टी को लौटायें जाने का निर्णय लिया गया तथा शेष राशियां नहीं लौटायें जाने का निर्णय लिया गया।

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

4. एजेण्डा नम्बर 219.4 (20.09.2019)(जोन–09):–

विषयः– खसरा नं. 595, 596, 620, 627 व 628, ग्राम महल तहसील सांगानेर, महल रोड़, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय भवन की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री विभिषेक सिंह, निदेशक, मैसर्स मन्त्रा लाईफ स्टाईल होम्स प्रा.लि.

प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 155वीं बैठक दिनांक 26.03.2014 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 14.05.2014 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। भवन मानचित्रों के साथ जारी स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि माह अप्रेल–2021 तक अनुज्ञेय थी।

विकासकर्ता द्वारा पुनः संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 179वीं बैठक दिनांक 18.01.2016 में भवन विनियम 2010 के तहत भवन मानचित्रों का अनुमोदन कर दिनांक 24.02.2016 को 40 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन की निर्माण अवधि दिनांक 05.02.2018 (भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति क्रमांक AAI/NOC/2013/16/315 दिनांक 06.02.2013 के अनुसार) तक प्रभावी थी। अनुमोदित मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

तकनीकी विश्लेषण		भवन मानचित्र समिति (बीपी) की दिनांक 18.01.2016 में अनुमोदन अनुसार
1.	सैटबैक	
	सामने–I	15.24 मीटर
	पार्श्व–I	12.02 मीटर
	पार्श्व–II	10.98 मीटर
	पीछे	10.85 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	30.74 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	40 मीटर
4.	तलों की संख्या	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 मंजिल
5.	एफ. ए. आर.	2.77
6.	पार्किंग	349 ईसीयू (262 कार + 261 स्कूटर) + 32 स्कूटर (EWS/LIG हेतु)

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.09.2019 को पत्र के साथ नागरिक उड्डयन विभाग का संशोधित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि उक्त भूखण्ड की निर्माण अवधि नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र (दिनांक 05.02.2021 तक) के अनुसार बढ़ाने का श्रम करें।

मौका रिपोर्टः–

मौका रिपोर्ट दिनांक 17.09.2019 अनुसार मौके पर भूखण्ड़ पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल तक छतें डाली जा चुकी हैं। संरचनात्मक कार्य किया हुआ हैं। फिनिशिंग का कार्य चल रहा है।

प्रस्तावः–

एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानों के अनुसार नवीनीकरण हेतु आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर 2 वर्ष के लिए भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकती हैं। प्रकरण में भवन के पेटे बकाया के संबंध में जोन को यू.ओ. नोट प्रेषित किया जा चुका हैं। जोन से बकाया की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि को बढ़ाया जाना उचित होगा।

अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– एजेण्डा नोट एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि प्रार्थी को पूर्व में वर्ष 2014 में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि अप्रेल 2021 तक की जारी की थी, किन्तु वर्ष 2016 में 40 मीटर की ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी करते समय भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति के परिपेक्ष्य में भवन निर्माण की अवधि दिनांक 05.12.2018 तक की जारी की गई। चूंकि अब नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र, जो कि दिनांक 05.02.2021 तक वैद्य हैं। अतः तदानुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि दिनांक 05.02.2021 तक बढाई जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा रिपोर्ट प्राप्त की जावें।

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

5. एजेण्डा नम्बर 219.5 (20.09.2019)(जोन–09):–

विषयः– नीलामी के भूखण्ड संख्या एस–22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रार्थीः– एस.वी. चैम्बर, (प्रो.) श्रीमती नीता जगतानी

प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत प्रकरण को भवन मानचित्र समिति–बीपी की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में प्रस्तुत किया गया जिसमें भवन की ऊँचाई 42.55 मीटर + 0.6 मीटर प्लिन्थ = 43.15 मीटर हैं तथा तकनीकी विश्लेषण के साथ भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। चूंकि उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन के मानचित्र 42 मीटर से अधिक ऊँचाई के हैं। D.B. Civil Writ Petition No. 1481/2018 पर माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 03.07.2019 की अनुपालना में जयपुर नगर निगम के स्तर पर 42 मी. उचांई तक के Hydraulic Ladder Platform/आग से बचाव हेतु उपकरण उपलब्ध है, अतः वर्तमान में 42 मी. ऊँचाई तक के ही भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं।

प्रस्तावः–

D.B. Civil Writ Petition No. 1481/2018 पर माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 03.07.2019 की अनुपालना में जयपुर नगर निगम के स्तर पर 42 मी. उचांई तक के Hydraulic Ladder Platform/आग से बचाव हेतु उपकरण उपलब्ध है, अतः वर्तमान में सड़क तल से 42 मी. उचांई तक के भवन मानचित्र जारी किया जाना उचित होगा। यदि भविष्य में नगर निगम के स्तर पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तादित उंचाई हेतु आग से बचाव के लिये साधन उपलब्ध होते है तो विकासकर्ता के प्रस्ताव को बीपीसी–बीपी में रखा जाकर शेष प्रस्तावित उंचाई के संबंध में निर्णय लिया जाना उचित होगा। गत बैठक संख्या 218वीं दिनांक 30.08.2019 के निर्णय की शेष यथावत रखी जानी होगी।

अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए 42 मीटर ऊँचाई तक (रोड़ लेवल से) बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 30.08.2019 में लिये गये निर्णयानुसार पूर्व की शर्तो को यथावत रखते हुए भवन मानचित्र विकासकर्ता से प्राप्त कर जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

6. एजेण्डा नम्बर 219.6 (20.09.2019)(जोन–09):–

विषयः– खसरा नम्बर 419 से 437, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के 'आशियाना दक्ष' ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्रों के संबंध में।

प्रार्थी:– श्री नरेन्द्र सिंह, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, आशियाना हाउसिंग लिमिटेड

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदत किये जाने का निर्णय लिया गया तथा दिनांक 26.06.2019 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	जाँच शुल्क	रू0	2,65,113/–
2.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	33,26,606/–
3.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
4.	शेल्टर फण्ड (बीएसयूपी)	रू0	6,65,321/–
5.	व्यावसायिक उपयोग शुल्क	रू0	29,29,476/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	71,96,516/–

मांग राशि में क्रम संख्या 1 पर जाँच शुल्क 2,65,113/– रूपये, जो कि नियमानुसार अधिकतम 1,00,000/– बनता हैं, को गणना में त्रुटिवश 2,65,113/– रूपये अंकित करते हुए मांग पत्र जारी किया गया एवं विकासकर्ता द्वारा 2,65,113/– रूपये भी जमा करवा दिये गये हैं जबकि इससे पूर्व भी विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार 1,00,000/– रूपये जाँच शुल्क के पेटे पूर्व में जमा करा दिये गये हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा 2,65,113/– रूपये लौटायें जाने का निवेदन किया गया हैं। विकासकर्ता को भवन मानचित्र दिनांक 02.08.2019 को जारी किये जा चुके हैं।

प्रस्तावः–

विकासकर्ता द्वारा आवासीय भूखण्डों हेतु नियमानुसार जाँच शुल्क 1,00,000/– रूपये जमा करायें जा चुके हैं। अतः 2,65,113/– रूपये अतिरिक्त जाँच शुल्क के पेटे जमा राशि को लौटाया जाना उचित होगा।

अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट के उपरोक्त तथ्यों का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श कर यह निर्णय लिया गया कि इस प्रकार के अमानता राशि व भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित अन्य राशियों/शुल्कों को लौटायें जाने के प्रकरणों को निदेशक (वित्त) व निदेशक (नगर आयोजना) के माध्यम से पत्रावली पर आयुक्त महोदय को प्रस्तुत किये जावें एवं प्रकरण का निस्तारण पत्रावली पर ही किया जावें। ऐसे प्रकरणों को बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत नहीं किया जावें।*

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

7. एजेण्डा नम्बर 219.7 (20.09.2019)(जोन–09):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या सी–6 से सी–11, योजना महल, जगतपुरा, जयपुर के संशाधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, हरे कृष्णा मूवमेन्ट (जयपुर)
3.	वास्तुविद का नाम	श्री तुषार सोगानी
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26333
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	23990.00 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	संस्थानिक
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 25.07.2019 (पृष्ठ संख्या 22/सी) के अनुसार स्वामित्व अक्षयपात्र फाउण्डेशन, महल जगतपुरा, जयपुर के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 25.07.2019 (पृष्ठ संख्या 22/सी) के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।
10.	मौका रिपोर्टः– मौके पर भूखण्ड के ब्लॉक ए पर भूतल + 3 तल तल निर्माण किया हुआ हैं। ब्लॉक बी में लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम तल तक निर्माण किया हुआ हैं। भूखण्ड के पूर्वी सेटबैक क्षेत्र में दुकानें, केन्टीन अस्थाई रूप से निर्मित हैं। पश्चिमी सेटबैक क्षेत्र में STP, गैस बैंक, स्टोर (अस्थाई) निर्माण किया हुआ हैं। दक्षिणी सीमा पर गोशाला, मेस (अस्थाई), टॉयलेट का निर्माण किया हुआ हैं। बी ब्लॉक में मुख्य भवन के पूर्वी एवं पश्चिमी सेटबैक 12.60 मीटर उपलब्ध हैं। बी ब्लॉक में भूतल एवं प्रथम तल की छत पर बालकनी 2.40 मीटर चौड़ाई में पूर्वी एवं पश्चिमी दिशा में निर्मित हैं।	
11.	प्रकरण के तथ्यः– विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 07.06.2019 को प्रस्तुत की गई। भूखण्ड संख्या सी–6 से 11 का पट्टा दिनांक 02.05.2005 को अक्षय पात्र फाउण्डेशन को 23990 वर्गमीटर का जारी किया गया था। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 99वीं बैठक दिनांक 02.08.2010 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 27.03.2015 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–	

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	दिनांक 27.03.2015 को अनुमोदित संशोधित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12.0 मीटर	12.0 मी. से 14.0 मीटर	12.62 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	12.0 मीटर	12.192 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	46.50 मी.	64.488 मीटर
		पीछे	12.0 मीटर	12.0 मीटर	12.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	47.49 प्रतिशत (11393.3 व.मी.)	34.13 प्रतिशत (8186.67 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	102 मीटर एवं नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी ऊँचाई के लिए Colour Coded Zonning Map में प्रश्नगत भूखण्ड Red Colour Zone में हैं, जिसमें एयरपोर्ट से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक हैं	31.23 मीटर (68 मी. का शिखर सहित)	22.50 मीटर (55.50 मी. का शिखर सहित)
	4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.0	0.978 (23467.91 व.मी.)	0.83 (19942.05 व.मी.)
	5.	पार्किंग	333 ईसीयू 250 कार + 250 स्कूटर	690 ईसीयू 512 कार + 534 स्कूटर	342 ईसीयू 250 कार + 276 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	56665.73 व.मी.		42058.94 व.मी.
	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।
13.	प्रस्तावः— उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैः— 1. प्रस्तावित पार्किंग, भवन में भूकम्परोधी प्रावधानों की पालना सुनिश्चिता एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ पत्र तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी। 3. प्रश्नगत भूखण्ड के सेटबैक में निर्मित दुकानों, केन्टीन, स्टोर, गौशाला तथा टॉयलेट क्षेत्र को हटायें जाने बाबत प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। अतः निर्णय अपेक्षित हैं। 4. जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र में अग्र सेटबैक 12 मीटर स्वीकृत हैं जबकि मौके पर अग्र सेटबैक 12.60 मीटर हैं एवं प्रोजेक्शन (टैरेस) 2.40 मीटर हैं। इस प्रकार 0.60 मीटर प्रोजेक्शन (टैरेस) बिल्डिंग लाईन के अन्दर हैं एवं 1.8 मीटर बिल्डिंग लाईन के बाहर हैं। भवन विनियम 2010 संशोधित के प्रावधान संख्या 9.12 के अनुसार 12 मीटर से अधिक सेटबैक में 1.8 मीटर प्रोजेक्शन (टैरेस) अनुज्ञेय की जा सकेंगी। अतः निर्णय अपेक्षित हैं। 5. अग्रसेटबैक में 62.65 वर्गमीटर के 2 पोर्च व पीछे के सेटबैक में 165.47 वर्गमीटर के 2 पोर्च प्रस्तावित किये गये हैं। भवन विनियम 2010 संशोधित के अनुसार 40 वर्गमीटर तक पोर्च अनुज्ञेय हैं। विशेष स्थिति में समिति द्वारा पोर्च स्वीकृत किया जा सकता हैं। अतः निर्णय अपेक्षित हैं। 6. नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी ऊँचाई के लिए Colour Coded Zonning Map में प्रश्नगत भूखण्ड Red Colour Zone में हैं, जिसमें एयरपोर्ट से अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना आवश्यक है। 7. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।			

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—13 के प्रस्ताव में उल्लेखित बिन्दु संख्या 3 के संबंध में प्रस्तुत शपथ पत्र को स्वीकार किया गया एवं बिन्दु संख्या 4 को स्वीकार किया गया। बिन्दु संख्या 5 के संबंध में प्रार्थी द्वारा पोर्च हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल को स्वीकृत किया गया एवं बिन्दु संख्या 6 में नागरिक उड्डयन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करते हुए बिन्दु संख्या 13 में उल्लेखित शेष 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।

 38

8. एजेण्डा नम्बर 219.8 (20.09.2019)(जोन–10):–

विषयः– पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 4 व 5, व्यावसायिक योजना, मालवीय नगर, जगतपुरा रोड, जयपुर के पूर्णता प्रनाण पत्र के संबंध में।

प्रार्थी:– श्री जगमोहन बागड़ी, अधिकृत प्रतिनिधि, मैसर्स अदेन्यू सुपरमार्टस लि.

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.07.2019 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 19.07.2019 को उपायुक्त जोन–05 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी दिनांक 26.08.2019 को भिजवाई गई:–

क्र.सं.	मापदण्ड	अनुमोदित मानचित्र के अनुसार	मौका स्थिति के अनुसार/प्रस्तावित के निरीक्षण
1.	भवन का क्षेत्रफल	2327.69 व.मी.	2327.69 व.मी.
2.	भवन का उपयोग आवासीय/व्यावसायिक/संस्थानिक	व्यावसायिक	व्यावसायिक
3.	सेटबैक विवरण (वर्गमीटर में):–		
	सामने–I	12.48 मीटर	12.41 मीटर
	पार्श्व–I	6.15 मीटर	06.15 मीटर
	पार्श्व–II	6.15 मीटर	06.15 मीटर
	पीछे	6.15 मीटर	06.15 मीटर
4.	ग्राउण्ड कवरेज	33.68 प्रतिशत	33.73 प्रतिशत
5.	भवन की ऊँचाई (वर्गमीटर में) प्लिन्थ की ऊँचाई	29.95 मीटर (भूतल + 6)	29.95 मीटर (भूतल + 6)
6.	पार्किंग (ई.सी.यू.)	131 ईसीयू 99 कार + 96 स्कूटर	130 ईसीयू 98 कार + 98 स्कूटर
7.	बेसमेन्टों की संख्या	3	3
8.	कट आउट खुला क्षेत्र	अनुमोदित मानचित्र अनुसार	अनुमोदित मानचित्र अनुसार
9.	स्वीकृत एफ.ए.आर.	2.224	2.13 (4976.26 व.मी.)
10.	वर्षा के पानी की व्यवस्था	उपलब्ध हैं।	उपलब्ध हैं।
11.	अग्निशमन की संख्या	उपलब्ध हैं।	उपलब्ध हैं।
12.	सौर ऊर्जा की व्यवस्था	उपलब्ध हैं।	उपलब्ध हैं।
13.	सूचना पट्ट	लगाया गया हैं।	लगाया गया हैं।
14.	हरित क्षेत्र	--	–

बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में अनुमोदित संशोधित भवन मानचित्रों को दिनांक 04.07.2019 जारी किया गया, जिनका तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	दिनांक 06.04.2017 को जारी मानचित्रानुसार	दिनांक 04.07.2019 को जारी मानचित्रानुसार
1.	सैटबैक			
	सामने–I	40 फीट (12.19 मीटर)	12.48 मीटर	12.41 मीटर
	पार्श्व–I	20 फीट (6.09 मीटर)	06.15 मीटर	06.15 मीटर
	पार्श्व–II	20 फीट (6.09 मीटर)	06.15 मीटर	06.15 मीटर
	पीछे	20 फीट (6.09 मीटर)	06.00 मीटर	06.15 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	33.68 प्रतिशत	33.73 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 39.58 मीटर (नागरिक उड्डयन विमाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार)	29.95 मीटर	29.95 मीटर
4.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25	2.224	2.13 (4976.26 व.मी.)
5.	पार्किंग	125 ईसीयू	131 ईसीयू	130 ईसीयू

		94 कार + 94 स्कूटर	99 कार + 96 स्कूटर	98 कार + 98 स्कूटर
6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	11045.3 वर्गमीटर		

दिनांक 24.06.2019 को उपायुक्त जोन 10 से प्राप्त यू.ओ. नोट एवं चालान संख्या 622691 की आर.सी.आर. नम्बर 4127 अनुसार उक्त भूखण्ड के पेटे वित्तिय वर्ष 2019—20 की लीज राशि जमा है। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस, अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 12.02.2019 एवं नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जा चुके हैं। उपरोक्त कमेटी की मौका रिपोर्ट दिनांक 04.07.2019 को जारी भवन मानचित्रों के अनुरूप हैं अर्थात् मौके पर किया गया निर्माण स्वीकृति के अनुरूप हैं।

प्रस्तावः—

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत पूर्णता प्रमाण पत्र निम्न शर्तो के अध्याधीन जारी किया जा सकता हैः—

1. विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार समस्त राशि देय होगी।

<u>निर्णयः</u>— *पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता से पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क लिया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावें।*

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

9. एजेण्डा नम्बर 219.9 (20.09.2019)(जोन–11):–

विषयः– 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।

प्रार्थीः– श्री कुंज बिहारी, श्री यशोदा नारायण, श्री विष्णु प्रसाद, श्री मुकुट बिहारी, श्री तीर्थनारायण, जरिये अधिकृत प्रतिनिधि, श्री कुंज बिहारी

प्रार्थी द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 10.07.2017 को प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में प्रस्तुत कर सशर्त अनुमोदन का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय की पालना में आवेदक को दिनांक 13.09.2017 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया।

1.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	10,64,880/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि	रू0	5,00,000/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	15,74,880/–

आवेदक द्वारा सम्पूर्ण मांग राशि एवं वांछित समस्त शपथ पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त दिनांक 25.09.2017 को भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी के निर्णयानुसार जारी किये गये।

तत्पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 08.10.2018 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि "हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अंतर्गत मानचित्र अनुमोदित करवाये गये थे, चूंकि हम उन अनुमोदित मानचित्रों को निरस्त करवा रहे हैं। अतः मानचित्र अनुमोदन बाबत जो राशि जमा करवाई गई थी उसे रिफण्ड करवाने की कृपा करावें।"

उल्लेखनीय हैं कि विकासकर्ता द्वारा उपायुक्त जोन–11 के यहां पर भी प्रश्नगत भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3बी के तहत आवेदन किया गया जिस पर बीपीसी–एलपी की 255वीं बैठक दिनांक 11.05.2018 में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा विचार विमर्श कर प्रचलित प्रावधान अनुसार पैरामीटर्स देते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3बी के तहत योजना अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया। पूर्व में अनुमोदित प्रोविजन 3ए के तहत की गई बुकिंग को निरस्त किये जाने के संबंध में समाचार पत्र में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावें तथा यदि कोई आपत्ति प्राप्त होती हैं तो पुनः बीपीसी (एलपी) में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"

एकीकृत भवन विनियम 2017 की तालिका 11 के अनुसार वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि रिफन्डेबल हैं तथा भवन निर्माण संबंधी दरों के अनुसार मलबा धरोहर राशि भी रिफन्डेबल हैं। व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क ग्रुप हाउसिंग में अनुज्ञेय अधिकतम 5 प्रतिशत तक प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क के रूप में लिया गया हैं। प्रार्थी द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत अनुमोदित किये गये भवन मानचित्रों को निरस्त करने का निवेदन किया गया हैं तथा मौके पर अनुमोदित मानचित्रानुसार वाणिज्यिक उपयोग का निर्माण नहीं किया हैं।

प्रश्नगत प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में अनुमोदित किये गये थे। अतः आवेदक के प्रतिवेदन के क्रम में भवन मानचित्र निरस्त करने एवं उक्त अनुमोदन के समय लेय राशियों को लौटायें जाने के संबंध में उपरोक्त तथ्यों को मध्यनजर निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

उपरोक्त तथ्यों के साथ प्रकरण को भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में रखा गया। 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।**

उपायुक्त जोन–11 के यू.ओ. नोट दिनांक 09.08.2019 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3बी के अन्तर्गत जारी लीजडीड के प्रकरण में कोई राशि लिया जाना शेष नहीं हैं।

दिनांक 04.09.2019 की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड 3बी के अन्तर्गत लेआउट प्लान अनुसार लगभग 15–16 भूखण्डों पर निर्माण कार्य चल रहा हैं।

अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट के उपरोक्त तथ्यों का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श कर यह निर्णय लिया गया कि इस प्रकार के अमानता राशि व भवन मानचित्र अनुमोदन से संबंधित अन्य राशियों/शुल्कों को लौटायें जाने के प्रकरणों को निदेशक (वित्त) व निदेशक (नगर आयोजना) के माध्यम से पत्रावली पर आयुक्त महोदय को प्रस्तुत किये जावें एवं प्रकरण का निस्तारण पत्रावली पर ही किया जावें। ऐसे प्रकरणों को बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत नहीं किया जावें।*

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

 41

10. एजेण्डा नम्बर 219.10 (20.09.2019)(जोन–12):–

विषय:– हाथोज विस्तार, कालवाड़ रोड़ में आवंटित भूमि फेज ए. में फ्लैट्स के अनुमोदित भवन मानचित्रों की राशि माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के क्रम में लौटायें जाने बाबत्।

प्रार्थी:– श्री आनन्द मिश्रा, ए.एन.ए. टाउनशिप डवलपमेन्ट प्रा.लि.।

विकासकर्ता द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 19.02.2007 में प्रस्तुत की गई। प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 57वीं बैठक दिनांक 27.02.2007 में प्रस्तुत कर भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया गया तथा 9,16,001/– का मांग पत्र दिनांक 13.03.2007 को जारी किया गया, जिसे विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.03.2007 को जमा करा दी गई, किन्तु भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये हैं।

जोन से प्राप्त यू.ओ. नोट दिनांक 26.08.2019 के साथ संलग्न माननीय उच्च न्यायालय में दायर एस.बी. सिविल रिट पिटीशन नम्बर 21866/2018 के निर्णय दिनांक 10.08.2019 की प्रति संलग्न कर निम्नानुसार अवगत करवाया गया हैं:–

"ए एण्ड ए टाउनशिप को हाथोज करधनी विस्तार योजना में भूखण्ड संख्या फेज ए क्षेत्रफल 5400 वर्गमीटर की लीजडीड व कब्जा पत्र दिनांक 03.02.2007 को जारी की गई थी, जिसका भवन मानचित्र प्रार्थी द्वारा जविप्रा से अनुमोदित करवाया जा चुका हैं। परन्तु सीमा विवाद व न्यायिक विवाद के कारण प्रार्थी को आवंटित भूमि का भौतिक कब्जा नहीं संभलवाया जा सका एवं साथ ही प्रकरण में अवमानना प्रार्थना पत्र संख्या 260/11 दायर किया गया हैं, जो वर्तमान में लम्बित हैं। उक्त प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के द्वारा दिनांक 10.07.19 को पारित निर्णय अनुसार याचिकाकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जमा करवाई गई राशि 916000/– रूपये ब्याज सहित लौटाने के निर्देश दिये गये हैं।"

निर्णय:– ***समिति द्वारा एजेण्डा नोट के उपरोक्त तथ्यों का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श कर यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के क्रम में ब्याज सहित राशि लौटायें जाने हेतु निदेशक (वित्त) से परीक्षण उपरान्त राशि लौटायें जाने का निर्णय लिया गया।***

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

11. एजेण्डा नम्बर 219.11 (20.09.2019)(जोन–04):–

क्र.		
1.	विषय	खसरा नम्बर 181/2, 186/1 व 200, ग्राम सूरजपुरा घाटी, तहसील सांगानेर, जयपुर के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री गौरव बरड़िया
3.	वास्तुविद का नाम	श्री रिकी माथुर
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./24247
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6583.25 वर्गमीटर (जारी साईट प्लान अनुसार) मौका स्थिति अनुसार 6541.191 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	उक्त खसरा नम्बर 181/2, 186/1 व 200 की लीजडीड रिकार्ड अनुसार श्री राधागोविन्द एस्टेट एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरड़िया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया के नाम से दिनांक 12.02.15 को जारी की गई हैं। उक्त भूखण्ड़ का स्वामित्व श्री राधागोविन्द एस्टेट एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरडिया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया के नाम से हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।

10. मौका रिपोर्ट:–मौके पर पूर्वी, पश्चिमी, दक्षिणी सीमा की नापे जारी साईट प्लान के अनुसार उत्तरी सीमा की एक नाप 14 फीट 1 ईच के स्थान पर 5 फीट उपलब्ध है। मौके पर भूखण्ड की पूर्वी, पश्चिमी, दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी तथा उत्तरी सीमा पर आंशिक भाग पर चारदीवारी निर्मित है एवं आंशिक भाग मे ईटो के पत्थर गढी की हुई है। भूखण्ड मौके पर रिक्त है। सी.सी.जेड.एम. मानचित्र 2015 के अनुसार भूखण्ड रेड जोन मे स्थित है।

11. **प्रकरण** के तथ्यः–विकासकर्ता द्वारा होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 09.09.2019 को ऑनलाईन आवेदन किया गया हैं। ऑनलाईन आवेदन में आवश्यक शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग यथा पार्किंग, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन, पर्यावरण से संबंधित एवं लेबर सेस से संबंधित शपथ पत्र अपलोड किये गये हैं। प्रश्नगत भूखण्ड़ एयरपोर्ट टर्मिनल–2 को जाने वाली मुख्य सड़क पर स्थित हैं। भवन की ऊँचाई 41 मीटर प्रस्तादित हैं। नागरिक उड्डयन विभाग से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 04.09.2019, जो कि दिनांक 21.02 2021 तक वैद्य हैं, के अनुसार 41 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं। परियोजना ट्यूरिज्म यूनिट (होटल प्रयोजनार्थ) राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी 2015 के तहत पर्यटन विभाग में रजिस्टर्ड कराई गई हैं। चूंकि भवन मानचित्रों की ऑनलाईन एप्लीकेशन अपने प्रारम्भिक चरण में हैं जिससे Scrutiny रिपोर्ट में भवन के कई मानदण्डों को failed दिखा रहा हैं। अतः भवन मानचित्रों का परीक्षण ऑफलाईन किया गया हैं। पाई गई भिन्नताओं का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार हैं:–

भूखण्ड का क्षेत्रफलः– साईट प्लान अनुसार भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 6583.25 व.मी. हैं जबकि मौके पर प्रार्थी के कब्जें में 6541.19 व.मी. भूमि उपलब्ध हैं एवं मौका स्थिति अनुसार ही प्रार्थी द्वारा भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं, किन्तु Scrutiny रिपोर्ट द्वारा साईट प्लान में दर्शित क्षेत्रफल के आधार पर गणना की गई हैं।

बी.ए.आर.:– Scrutiny रिपोर्ट में बी.ए.आर. 22607.261 (3.03) वर्गमीटर दिखाया गया हैं जबकि परीक्षण अनुसार 23069 (3.527) वर्गमीटर हैं।

रेम्पः– समस्त प्रकार के रेम्प यथा सामान्य एवं विकलांगों हेतु, को Scrutiny रिपोर्ट में फेल दिखाया गया हैं, किन्तु परीक्षण अनुसार सभी प्रकार के रेम्प नियमानुसार हैं।

भूतल आच्छादनः– Scrutiny रिपोर्ट में भूतल आच्छादन 38.84 प्रतिशत दिखाया गया हैं जबकि परीक्षण अनुसार 39.93 प्रतिशत आ रहा हैं।

पार्किंगः– Scrutiny रिपोर्ट में पार्किंग की गणना में ऑडिटोरियम की पार्किंग पृथक से नहीं की गई हैं एवं पार्किंग की गणना में बी.ए.आर. भी अधिक दर्शाया गया हैं। Scrutiny रिपोर्ट में पार्किंग हेतु 380 ईसीयू की गणना की गई हैं जबकि कुल आवश्यक पार्किंग 408 ईसीयू, कार 306 एवं स्कूटर 306 हैं।

शाखा द्वारा किये गये परीक्षण अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	15.0 मीटर	15.43मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.21 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.14 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.25 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (साईट प्लान अनुसार),	39.93 प्रतिशत

			राज्यादेश दिनांक 31.07.2019 के अनुसार 40 प्रतिशत (2616.47 व.मी) अनुज्ञेय हैं।	(2612.00 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	105 मीटर एवं 41 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार)	36 मीटर (टैरेस तक) 41 मीटर (ममटी लेवल तक)
	4.	बी. ए. आर. (1.33 एफ.ए.आर. X 1.5)	मानक 2 (13082.38 व.मी)	3.526 (23069.00 व.मी)
	5.	पार्किंग	408 ईसीयू 306 कार + 306 स्कूटर	433 ईसीयू 309 कार + 372 स्कूटर
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	38478.41 व.मी.	
	7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

14. प्रस्तावः–

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

1. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावेंगी।

15 विचारणीय बिन्दुः–

1. विकासकर्ता को जारी साईट प्लान अनुसार भू–आच्छादन 35 प्रतिशत हैं किन्तु विकासकर्ता द्वारा 39.93 प्रतिशत भू–आच्छादन प्रस्तावित किया गया हैं। अतः बढें हुए भू–आच्छादन की बेटरमेन्ट लेवी राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 31.07.2019 के अनुसार एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 5.4 (4–II) के बिन्दु संख्या 'ग' के अनुसार लिया जाना प्रस्तावित हैं।
2. चूंकि भवन मानचित्रों की ऑनलाईन एप्लीकेशन अपने प्रारम्भिक चरण में हैं जिससे Scrutiny रिपोर्ट में भवन के कई मानदण्डों को failed दिखा रहा हैं। अतः भवन मानचित्रों का परीक्षण ऑफलाईन किया गया हैं। अतः शाखा द्वारा किया गया उपरोक्त तकनीकी परीक्षण (ऑफलाईन) विचारार्थ प्रस्तुत हैं।
3. यह परियोजना राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी 2015 के तहत पर्यटन विभाग में दिनांक 05.09.2019 को रजिस्टर्ड हैं। एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 21.3 में निम्न प्रावधान हैं:– "मुख्यमंत्री जन आवास योजना, राजस्थान पर्यटन नीति, कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ट नीतियों आदि अनुसार देय मानदण्ड, लाभ, शिथिलताऐं इन भवन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होकर तदनुरूप अनुज्ञेय होगी।"

   राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी–2015 के बिन्दु संख्या–5 में निम्न प्रावधान हैं:–"At present, standard F.A.R is 1.33 without betterment levy, and maximum FAR is 2.25 with betterment levy is permissible. Tourism units covered under this policy shall be allowed double FAR i.e. 4.50, out of which 2.25 shall be without betterment levy. Rate of betterment levy shall be calculated on the basis of residential reserve price of the area."

   नगरीय विकास विभाग द्वारा आदेश दिनांक 06.06.2015 जो की ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी–2015 के क्रम में जारी किया गया है, के अनुसार इस नीति के अन्तर्गत परिभाषित समस्त पर्यटन इकाईयों पर इस पॉलिसी के प्रावधान लागू होगें।

   न.वि.वि. के आदेश दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु सं. '7' में निम्नानुसार उल्लेखित किया गया है "पर्यटन इकाई नीति के तहत पर्यटन इकाई/होटल प्रस्तावित होने पर वर्तमान में देय अधिकतम F.A.R. का दोगुणा अथार्थ 4.50 F.A.R. अनुज्ञेय होगा, किन्तु 2.25 F.A.R. से अधिक F.A.R. प्रस्तावित होने पर आवासीय आरक्षित दर के आधार पर देय होगी।"

   उल्लेखनीय हैं कि एकीकृत भवन विनियम 2017 में मानक बी.ए.आर. 2 का उल्लेख हैं, किन्तु अधिकतम बी.ए.आर. की सीमा निर्धारित नहीं हैं। उल्लेखनीय हैं कि एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 8.9.4 के अनुसार "पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक/अधिकतम एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियमों में देय एफ.ए.आर. के 1.5 गुणा को मानक/अधिकतम बी.ए.आर. में परिवर्तित माना जावेंगा। अतः प्रश्नगत प्रकरण में कितने बी.ए.आर. के ऊपर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना हैं, के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
4. बीपीसी–बीपी की 217वीं बैठक दिनांक 09.08.2019 के एजेण्डा संख्या 2, विषयः– खसरा नम्बर 148/2, ग्राम सूरजपुरा घाटी, सवाई गैटोर, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्, प्रार्थीः– श्री निर्मल कुमार अग्रवाल का प्रकरण जो कि एयरपोर्ट जाने वाली मुख्य सड़क पर स्थित हैं, में

54

निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"प्रकरण में समिति द्वारा भूखण्ड की स्थिति एयरपोर्ट के समीप होने के परिपेक्ष्य में यह तथ्य नोट किया गया कि एयरपोर्ट सड़क एक महत्वपूर्ण सड़क हैं जिस पर Extensive व्यावसायिक गतिविधियाँ की स्वीकृति दिये जाने से सड़क की व्यस्तता बढ़ जायेगी। अतः जवाहर सर्किल से टर्मिनल–2 व स्टेट हैंगर को जाने वाली सड़क पर 30 मीटर अथवा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.10(7)नविवि/3/2009पार्ट III दिनांक 08.03.2018 में अनुज्ञेय ऊँचाई या नागरिक उड्डयन विभाग से प्राप्त ऊँचाई में से, जो भी कम हो, की ऊँचाई में एयरपोर्ट के आसपास की परिधि क्षेत्र में आवश्यक उपयोग होटल या सर्विस अपार्टमेन्ट आदि की स्वीकृति दी जा सकती हैं। चूंकि यह निर्णय एयरपोर्ट क्षेत्र में भवन निर्माण स्वीकृति से संबंधित भवन मानदण्ड का नीतिगत निर्णय हैं, अतः उक्त अभिशंषा के साथ प्रकरण राज्य सरकार को निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।"

उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम में राज्य सरकार को दिनांक 29.08.2019 को पत्र प्रेषित किया जा चुका हैं एवं इस बाबत राज्य सरकार से कोई निर्णय प्राप्त नहीं हुआ हैं।

<u>निर्णयः</u>– प्रस्तावित भवन मानचित्रों, पत्रावली एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में निर्णय लिया गया कि भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं एवं इस पर अभी कोई परियोजना विकसित नहीं हुई हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 5.4 (4–II) के बिन्दु संख्या 'ग' का प्रावधान प्रकरण में लागू नहीं होता हैं। बिन्दु संख्या 02 के संबंध में ऑफलाईन तकनीकी परीक्षण को स्वीकार किया गया। बिन्दु संख्या 03 के संबंध में राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी 2015 में उल्लेखित एफ.ए.आर. 2.25 को 1.5 से गुणा करते हुए कुल बी.ए.आर. 3.375 से अधिक बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी एवं बिन्दु संख्या 04 के संबंध में निर्णय लिया गया कि 30 मीटर ऊँचाई तक भवन मानचित्र जारी किये जावें तथा जविप्रा द्वारा राज्य सरकार को प्रेषित पत्र दिनांक 29.08.2019 के क्रम में राज्य सरकार से जो भी मार्गदर्शन प्राप्त होता हैं तदानुसार परियोजना में ऊँचाई आदि के संबंध में किसी प्रकार का आवश्यक संशोधन अथवा अतिरिक्त शुल्क लिया जाना, आदि प्रस्तावित होता हैं तो विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र लिया जावें कि वह राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार कार्यवाही के लिए सहमत होगा।

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

12. एजेण्डा नम्बर 219.12 (20.09.2019)(जोन–14):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या जी.एच.–2, सहारा सिटी होम्स योजना, ग्राम बिलवा एवं मानपुर नांगल्या, तहसील सांगानेर, जयपुर (महिमा संसार फेज–2) के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री कपिल रायसिंघानी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि.।
3.	वास्तुविद का नाम	श्री पुनित दुआ
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2005/35530
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	86,533.75 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर, 24 मीटर एवं 18 मीटर
7.	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय
8.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2019 (पृष्ठ संख्या 57/सी) के अनुसार स्वामित्व महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. के नाम है।
10.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2019 (पृष्ठ संख्या 57/सी) के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।

11. मौका रिपोर्टः–
मौके पर पूर्व स्वीकृत भवन मानचित्रानुसार भवन निर्माणाधीन हैं। मौके पर पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्र के फेज–1 में टॉवर–1 व टॉवर–2 पर राफ्टिंग व कॉलम कॉस्टिंग तथा टॉवर–5, टॉवर–6 व टॉवर–7 पर कॉलम कॉस्टिंग का कार्य चल रहा हैं। टॉवर–3 व टॉवर–4 पर मिट्टी खुदाई का कार्य किया हुआ हैं। मौके पर निर्मित कॉलम के सेटबैक अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार हैं। प्रस्तावित भाग मौके पर रिक्त हैं। भूखण्ड तक पहुंचने हेतु पहुंच मार्ग मुख्य टोंक रोड़ से हैं।

12. प्रकरण के तथ्यः–
प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 28.04.2017 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में प्रस्तुत किया जाकर 39.30 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 मंजिल) के भवन मानचित्र दिनांक 15.09.2017 को जारी किये गये। प्रश्नगत भूखण्ड पर आवेदक द्वारा पूर्व में दिनांक 15.09.2017 को स्वीकृत भवन मानचित्रों में कुल 39775.29 वर्गमीटर एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया था। आवेदक द्वारा प्रस्तावित एफ.ए.आर. के 7.5 प्रतिशत के हिसाब से 2983.56 वर्गमीटर क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु स्वयं की स्वामित्व की भूमि पर मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित एफ.ए.आर. की एवज में खसरा नम्बर 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर पर नियमानुसार ई.डब्ल्यू.एस. के 38 फ्लैट्स (1260.48 व.मी.) एवं एल.आई.जी. के 32 फ्लैट्स (1511.68 व.मी.) कुल 70 फ्लैट्स (2772.16 व.मी.) एवं खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर (मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि) पर नियमानुसार ई.डब्ल्यू.एस. के 7 फ्लैट्स (211.40 व.मी.) इस प्रकार कुल ई.डब्ल्यू.एस. 45 फ्लैट्स एवं एल.आई.जी. के 32 फ्लैट्स कुल क्षेत्रफल 2983.56 वर्गमीटर निम्न आय वर्ग हेतु प्रस्तावित किये गये थे, जिसमें से खसरा नम्बर 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर पर नियमानुसार ई.डब्ल्यू.एस. के 38 फ्लैट्स (1260.48 व.मी.) एवं एल.आई.जी. के 32 फ्लैट्स (1511.68 व.मी.) कुल 70 फ्लैट्स (2772.16 व.मी.) का निर्माण पूर्ण हो चुका हैं। उक्त योजना का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय बीपीसी–बीपी 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में लिया जा चुका हैं।

भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 86533.75 वर्ग मीटर हैं जिसमें से एक ब्लॉक पर ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। विकासकर्ता द्वारा जारी स्वीकृति अनुसार ग्रुप हाउसिंग का निर्माण किया जा रहा है। शेष भूमि पर जारी साईट प्लान अनुसार सेटबेक रखते हुये विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ विला (भूतल + 2 तल) की आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। सम्पूर्ण परियोजना मिश्रित आवासीय (ग्रुप हाउसिंग + विला) की परियोजना है। उक्त भूखण्ड पर भवन के समस्त मापदण्ड ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ ही रखे गये है, अतः उक्त मिश्रित आवासीय (ग्रुप हाउसिंग + विला) परियोजना नियमानुसार प्रस्तावित है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों की सम्पूर्ण गणना (पूर्व में एफ.ए.आर. में स्वीकृत भवन मानचित्रों सहित) बी.ए.आर. में की गई हैं एवं तदानुसार प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं जारी अन्य संशोधनानुसार	दिनांक 15.09.2017 को जारी भवन मानचित्र (फेज–1)	आवेदक के प्रस्तावानुसार (फेज–1 + फेज–2)
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर

	पार्श्व–I	09.0 मीटर	09.0 मीटर	09.0 मीटर
	पार्श्व–II	09.0 मीटर	09.0 मीटर	09.0 मीटर
	पीछे	09.0 मीटर	09.0 मीटर	09.0 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	5.73 प्रतिशत	23.77 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर एवं 103 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 07.06.2017 के अनुसार)	39.30 मीटर (फ्लैट्स हेतु)	39.30 मीटर (फ्लैट्स हेतु) पूर्व में स्वीकृत एवं 10.05 मीटर (विला हेतु)
4.	बी. ए. आर.	मानक 2 + 0.75 (EWS/LIG हेतु) = 2.75	0.53 प्रतिशत (46529.12 व.मी)	0.93 प्रतिशत (81194.98 व.मी.)
5.	पार्किंग	पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र हेतु 457 कार + 456 स्कूटर = 609 ईसीयू नवीन प्रस्ताव हेतु:– (क) विला हेतु = 268 कार + 268 स्कूटर = 357.33 ईसीयू (ख) वाणिज्यिक हेतु = 7 कार + 8 स्कूटर = 9.66 ईसीयू कुल ईसीयू = 975.99 ईसीयू	457 कार + 456 स्कूटर = 609 ईसीयू	(i) पूर्व में स्वीकृत 609 ईसीयू (ii) नवीन प्रस्ताव हेतु:– (क) विला हेतु = 314 कार + 268 स्कूटर = 403.33 ईसीयू (ख) वाणिज्यिक हेतु = 7 कार + 8 स्कूटर = 9.67 ईसीयू कुल ईसीयू = 1021.99 ईसीयू
6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	64582.92 व.मी.	1,03,816.14 व.मी.
7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (न्यूनतम)	8653.38 व.मी. (10 प्रतिशत)	13796.06 व.मी. (15.94 प्रतिशत)
8.	व्यावसायिक (रिटेल)	5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	329.45 व.मी.	(576.40 व.मी. +329.45 व.मी.) कुल 905.85 व.मी. (1.11 प्रतिशत)
9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 वर्गमीटर (जो भी कम हो) अधिकतम 5 प्रतिशत	3261.58 व.मी.	3261.58 वर्ग मीटर (4.18 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।

14. **प्रस्ताव:–**

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

1. लेबर सेस लेबर डिपार्टमेन्ट में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत की जानी होगी।
2. प्रकरण संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन का होने के कारण राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जावें।
3. प्रश्नगत भूखण्ड पर विकासकर्ता द्वारा कुल नवीन 34665.86 वर्गमीटर बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अनुसार कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य है, विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत के हिसाब से 1733.29 वर्गमीटर क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना है, जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा स्वयं की स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर पर 20 एल.आई.जी. फ्लैट्स कुल क्षेत्रफल 939.40 व.मी. एवं मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. प्लॉट पार्ट बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413 एवं 1414 में 16 ई.डब्ल्यू.एस. फ्लैट्स एवं एल.आई.जी. 7 फ्लैट्स कुल क्षेत्रफल 808.49 वर्गमीटर का एग्रीमेन्ट टू सेल प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त दोनों प्रस्तावों में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स का कुल क्षेत्रफल 1747.86 वर्गमीटर प्रस्तावित हैं। मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. प्लॉट पार्ट बी, की आरक्षित दर एवं योजना की आरक्षित दर समान ही है किन्तु इस सम्बन्ध में जोन से आरक्षित दर प्राप्त कर EWS/LIG

 47

	हेतु आवास कि सुनिश्चितता करते हुऐं भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
	4. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

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

1. मूल भूखण्ड व प्रस्तावित EWS/LIG हेतु Split location के भूखण्ड़ों की आवासीय आरक्षित दर के अनुपात के अनुसार एवं राज्य सरकार द्वारा समय—समय पर जारी आदेशों के अनुसार EWS/LIG का क्षेत्रफल होना सुनिश्चित करें।

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2019/डी— 1667 दिनांकः— 23/9/2019

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राज.।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन—04, 08, 09, 10, 11, 12 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 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 को प्रातः 11.00 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 विनय कुमार दलेला, निदेशक, (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
4. श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर। — सदस्य सचिव

विशेष आमंत्रित :–

1. श्री अबू सुफियान चौहान, उपायुक्त जोन– 04, 09 व 10, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री लोकेश गौतम, उपायुक्त जोन–07 व 11, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुभाष महरिया, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री सीताराम मीणा, उपनिदेशक (जनसम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।
5. श्री भीमसिंह राठौड़ एवं श्री मुकेश जांगिड, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।
6. श्री नारायण सिंह, अरबन प्लानर, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।

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