भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2021 / डी–1563 दिनांकः– 26/11/2021

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–''1'' पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 249.1 (03.11.2021):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 एवं 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 को सम्पन्न हुई, 247वीं एवं 248वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 06.10.2021 एवं 20.10.2021 को सम्पन्न हुई, 247वीं एवं 248वीं बैठक के कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।*

2. **एजेण्डा नम्बर 249.2 (03.11.2021)(जोन–07):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 1, कुबेर कॉम्पलैक्स, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6830.94 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	नीलामी
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (मिश्रित उपयोग)
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	वाणिज्यिक के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री राजीव मिश्रा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, पलक बिल्डविजन एलएलपी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 20.07.2017 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 8 के अनुसार कब्जा पत्र जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण कराया जाना आवश्यक होगा जिसमें उपायुक्त जोन–07 द्वारा दिनांक 22.01.2020 को संशोधन करते हुए उक्त शर्त में संशोधन करते हुए कब्जा पत्र जारी तिथि 20.07.2017 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 20.07.2024 तक की अवधि प्रदान की गई हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए. / 97 / 22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2010 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की दूरी में आता हैं अथवा नहीं	नहीं

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा / नीलामी के स्थल मानचित्रानुसार / एकीकृत भवन विनियम 2010 के अनुसार			दिनांक 23.04.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार			आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 24.07.2021 अनुसार			नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	40 मी. ऊँचाई तक	40 से अधिक 45 मी. ऊँचाई तक	45 से अधिक 50 मी. ऊँचाई तक	40 मी. ऊँचाई तक	40 से अधिक 45 मी. ऊँचाई तक	45 से अधिक 50 मी. ऊँचाई तक	40 मी. ऊँचाई तक	40 से अधिक 45 मी.ऊँचाई तक	45 से अधिक 50 मी.ऊँचाई तक	पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही हैं।
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.0 मी.	17.02 मी. से 17.17 मी.	17.02 मी. से 17.17 मी.	17.02 मी. से 17.17 मी.	17.02 मी. से 17.17 मी.	17.02 मी. से 17.17 मी.	17.02 मी. से 17.17 मी.	
		पार्श्व–I	9.0 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	9.17 मी. से 9.22 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	9.17 मी. से 9.22 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	9.27 मी. से 10.82 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	9.27 मी. से 10.82 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	13.22 मी. से 13.38 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	13.22 मी. से 13.38 मी.	13.0 मी.	14.0 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35% (साईट प्लान अनुसार) 40% (भवन विनियम अनुसार बेटरमेन्ट लेवी सहित)			39.06 प्रतिशत			39.06 प्रतिशत			पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मी. (भवन विनियमानुसार) तथा 70 मी. (एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसार)			48.05 मीटर			48.05 मीटर			पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही हैं।

4.	एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक हैं।	पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 54/सी पर 70 मीटर ऊँचाई की एन.ओ.सी. प्रस्तुत है, जो कि दिनांक 06.07.2022 तक वैद्य हैं।	पूर्व में प्राप्त हैं।	नियमानुसार हैं।
5.	एफ. ए. आर.	मानक 2.25, अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 3.25 (22,200.55 व.मी)	3.242 (22,146.74 व.मी)	3.46 (23,644.39 व.मी)	3.25 एफ.ए.आर. से 1443.76 व.मी. अतिरिक्त हैं।
6.	पार्किंग	612.67 ईसीयू 75%– 460 कार 25%– 460 स्कूटर	592 ईसीयू 443 कार (204 मैकेनिकल कार) + 443 स्कूटर	614 ईसीयू 461 कार (153 मैकेनिकल कार–सरफेस पार्किंग के अतिरिक्त) + 460 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	44,309.81 व.मी.	45,070.54 व.मी.	–
8.	45 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु एम.एन.आई.टी./आई.आई.टी./एम.बी.एम. इंन्जिनियरिंग कॉलेज, जोधपुर एवं राजकीय अभियान्त्रिकी महाविद्यालय, कोटा से स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में सर्टिफिकेट	लागू हैं।	भवन की ऊँचाई 45 मीटर से अधिक होने के कारण सक्षम स्तर से स्ट्रक्चरल सेफ्टी का प्रमाण पत्र तीन माह में प्रस्तुत किये जाने हेतु आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया था, पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 85/सी पर संलग्न हैं।	प्रस्तुत नहीं हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
9.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	राज्य सरकार से 48.05 मी. ऊँचाई की स्वीकृति दिनांक 23.08.2017 को प्राप्त हो चुकी हैं। पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 63/सी पर संलग्न हैं।	पूर्व में प्राप्त हैं।	नियमानुसार हैं।
10	वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
11	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
12	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	पूर्व मानचित्रों में अंकित नहीं की गई हैं।	आगन्तुक पार्किंग मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	पूर्व में मानचित्रों में दर्शित नहीं हैं।	मानचित्रों में दर्शित हैं।	नियमानुसार हैं।
14	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
15	Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	पूर्व में 48252.05 व.मी. बिल्ट अप एरिया एवं 22184.92 व.मी.(3.24) एफ.ए.आर. की पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्राप्त हो चुकी हैं, जो कि पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 86–92/सी पर संलग्न हैं।	अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. एवं बिल्ट अप एरिया हेतु संशोधित अनापत्ति लिया जाना प्रस्तावित हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
16	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	–	शपथ पत्र आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
17	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	संशोधित भवन मानचित्र हेतु कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	–	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र मय सहमति अनुसार कुल 198 आवंटियों में से 159 आवंटियों (80.5%) की सहमति प्रस्तुत की गई हैं।	नियमानुसार हैं।
18	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18 (25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	लेबर सेस, लेबर विभाग में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय कार्यालय में प्रस्तुत किये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं, जो कि पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 83/सी पर संलग्न हैं।	लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
19	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	–	लागू है।	पंजीकृत हैं।
20	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	पूर्व में जमा हैं।	वर्तमान में अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

13. **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भवन का स्ट्रक्चर अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार निर्मित हैं व फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत हैं। इसके अतिरिक्त प्रस्तावित संशोधन अनुसार मौके पर भवन में संशोधन कार्य किया जा रहा हैं। भवन के सैटबैक अनुमोदित मानचित्र अनुसार उपलब्ध हैं।

14. **प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 20.07.2017 को मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ जारी की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 202वीं बैठक दिनांक 27.03.2018 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 23.04.2018 को 48.05 मीटर (लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + ग्राउण्ड + 11 तल) ऊँचाई व 3.242 एफ.ए.आर. के वाणिज्यिक + होटल के भवन मानचित्र जारी किये गये।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा पूर्व में प्रस्तावित होटल के भाग को विलोपित करते हुए सम्पूर्ण भवन के केवल वाणिज्यिक उपयोग हेतु भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार संशोधित मानचित्र दिनांक 24.07.2021 को प्रस्तुत किये गये हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में केवल आन्तरिक परिवर्तन किया गया हैं जिससे भू–आच्छादन व ऊँचाई में कोई परिवर्तन नहीं हुआ हैं (पूर्व में अनुमोदित अनुसार ही हैं)। प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. में सर्विस एरिया एवं कट–आउट को कवर कर उपयोग में लिया गया हैं जिससे नीलामी में निर्धारित एफ.ए.आर. में वृद्धि हुई हैं।

15.	**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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी। 2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. भवन की ऊँचाई 45 मीटर से अधिक हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा एम.एन.आई.टी./आई.आई.टी./एम.बी.एम. इंन्जिनियरिंग कॉलेज, जोधपुर एवं राजकीय अभियान्त्रिकी महाविद्यालय, कोटा से स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में सर्टिफिकेट प्रस्तुत किया जाना होगा। 4. वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा। 6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 153 मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस पार्किंग के अतिरिक्त) प्रस्तावित की गई हैं। अतः प्रचलित भवन विनियम अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 153 लाख रूपये की बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 9. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 3.46 (23,644.39 व.मी) एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 3.242 (22,146.74 व.मी) एफ.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी हैं। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त एफ.ए.आर. 1,497.65 व.मी. पर निर्णय अनुसार, अनुमोदन की स्थिति में बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 11. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं। 12. नियमानुसार प्रस्तावित विस्तार हेतु राशि लेय होगी।
16.	**विचारणीय बिन्दुः**— 1. प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी का भूखण्ड का हैं। भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार प्रकरण में मानक एफ.ए.आर. 2.25 (अधिकतम 3.25 बेटरमेन्ट लेवी सहित) देय था। पूर्व में 3.242 एफ.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. में सर्विस एरिया एवं कट—आउट को कवर करते हुए 3.46 एफ.ए.आर. संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिससे अनुज्ञेय एफ.ए.आर. (3.25) में 0.21 एफ.ए.आर. की वृद्धि होती हैं। प्रस्तुत भवन मानचित्रों में केवल आन्तरिक परिवर्तन किया गया हैं जिससे भू—आच्छादन व ऊँचाई में कोई परिवर्तन नहीं हुआ हैं। **एकीकृत भवन विनियम 2017** के विनियम संख्या 5.4 के 4(i) *"स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/**नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों में परियोजना स्वीकृति के समय लागू भवन विनियमों के तहत देय न्यूनतम सेटबैक, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊँचाई रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी।** पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र में स्वीकृत कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र की गणना की जाकर उसे मानक बी.ए.आर. माना जावेगा (क्योंकि उक्त बी.ए.आर. हेतु अनुज्ञा शुल्क एवं बेटरमेन्ट लेवी पूर्व में ही वसूल की जा चुकी है) तथा **वर्तमान नियमों के अनुसार अतिरिक्त बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जाकर इस अतिरिक्त बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी। पूर्व में स्वीकृत की गई पार्किंग के मापदण्ड पूर्व विनियमों अनुसार ही रखें जाकर अतिरिक्त अनुज्ञेय किये गये बी.ए.आर. हेतु इन विनियमों के प्रावधानानुसार पार्किंग प्रस्तावित करनी होगी।"*** उक्त विनियम वर्तमान में प्रभावी नहीं हैं। **वर्तमान भवन विनियम 2020** के प्रावधान संख्या 5.4.4(i) के अनुसार *"स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/**नीलामी द्वारा विक्रय किये गये निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने** अथवा रिक्त भूखण्ड पर निर्माण प्रस्तावित करने अथवा निर्माण ध्वस्त कर नया भवन प्रस्तावित होने पर भूखण्डों में आवेदक के चाहे जाने पर परियोजना स्वीकृति/**नीलामी/आवंटन के समय लागू भवन विनियमों के अनुसार अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार समस्त मानदण्ड रखते हुए निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी।** लेकिन समस्त देय शुल्क वर्तमान भवन*

	विनियमों के अनुसार देय होंगें यदि भवन में किया गया निर्माण वर्तमान नियमों के तहत अनुज्ञेय है तो संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किया जा सकेगा।" विकासकर्ता द्वारा पूर्व भवन विनियम 2010 के अनुसार ही संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये हैं एवं तत्समय नीलामी अनुसार अधिकतम 3.25 एफ.ए.आर. अनुज्ञेय था एवं नीलामी में उल्लेखित मानदण्ड में वृद्धि का कोई प्रावधान नहीं हैं। **अतः प्रकरण में 3.25 एफ.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।** 2. पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों में सरफेस पर प्रस्तावित मैकेनिकल पार्किंग को गणना में शामिल किया गया था। वर्तमान में भवन विनियम 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 14 (i) अनुसार "मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस कार पार्किंग के अतिरिक्त) एक लाख रूपये अमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में ली जावेगी, जिसे निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण के बाद लौटा दी जावेगी।" अर्थात सरफेस पार्किंग को मैकेनिकल पार्किंग की गणना में शामिल नहीं किया जाता हैं। परियोजना में कुल 614 ईसीयू, 461 कार (153 मैकेनिकल कार–सरफेस पार्किंग के अतिरिक्त) + 460 स्कूटर प्रस्तावित हैं। वर्तमान भवन विनियमानुसार 33.18 प्रतिशत होता हैं, किन्तु पूर्व के नियमानुसार 66.33 प्रतिशत होता हैं। ज्ञातव्य हैं कि पूर्व एवं वर्तमान भवन विनियमों में 50 प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग का ही प्रावधान हैं। अतः प्रकरण में मैकेनिकल पार्किंग की गणना के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत हैं। 3. प्रकरण में दिनांक 23.04.2018 को 44,309.81 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन का निर्माण कर लिया गया हैं एवं तदानुसार ही 45,070.54 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। सम्भवतः पूर्व में अनुमोदित लोअर बेसमेन्ट में दर्शायें गये सर्विस एवं कट–आउट क्षेत्रफल को त्रुटिवश गणना में सम्मिलित नहीं किया गया था एवं कुछ अन्य कट–आउट को कवर कर प्रस्तावित किया गया हैं जिसके कारण वर्तमान में सकल निर्मित क्षेत्रफल में वृद्धि हो रही हैं। अतः बिना अनुमति निर्माण शास्ति के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा नोट के विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में तथ्य नोट कर निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. ***<u>विचारणीय बिन्दु संख्या 01</u>:–*** *विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड़ पर नीलामी में देय अधिकतम एफ.ए.आर. 3.25 से अधिक एफ.ए.आर. के मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसके संबंध में विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा समिति के समक्ष दिनांक 03.11.2021 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर प्रश्नगत भूखण्ड़ पर पूर्व में अनुमोदित मानचित्रानुसार ऊपरी मंजिलों पर होटल रखते हुए नीलामी में देय अधिकतम एफ.ए.आर. 3.25 के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने का निवेदन किया गया हैं। अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता के निवेदन अनुसार ऊपरी मंजिलों पर होटल रखते हुए अधिकतम 3.25 एफ.ए.आर. के संशोधित मानचित्र प्राप्त कर एवं नियमानुसार परीक्षण कर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखा जावें।*
2. *विकासकर्ता द्वारा पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के सर्विस एरिया व कटआउट को कवर कर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भवन में व्यावसायिक दुकानों का विक्रय/आवंटन किया गया हैं। अतः प्रकरण में भवन मानचित्र संशोधन करने से पूर्व क्रेताओं/आवंटियों से सहमति प्राप्त करने का निर्णय लिया गया।*

26/11/2021

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

3. <u>एजेण्डा नम्बर 249.3 (03.11.2021)(जोन–09)</u>:–

विषयः– भूखण्ड़ संख्या 1 से 8, (मिश्रित भू उपयोग) नीलामी, रामचन्द्रपुरा, महल रोड़, जयपुर के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री गोरधन प्रसाद सिंघल, जरिये पार्टनर, मैसर्स इटरनल होम डवलपर्स एलएलपी

प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.202 में 42.05 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। राज्य सरकार से 42.05 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति दिनांक 10.09.2021 को प्राप्त होने के उपरान्त दिनांक 30.09.2021 को बीपीसी–बीपी के निर्णय के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 5 की निम्न शर्त का उल्लेख करते हुए मांग पत्र जारी किया गया हैं:–

"वर्तमान में आप द्वारा आवासीय उपयोग हेतु 21,510.20 व.मी. बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया हैं जो कि पूर्व के आवासीय बी.ए.आर. 13569.88 वर्गमीटर से अतिरिक्त 7,940.32 व.मी. अधिक हैं। अतः अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का क्षेत्रफल का प्रस्ताव विकासकर्ता से मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानों के तहत प्रस्ताव प्रस्तुत करें, तत्पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगें।"

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.10.2021 को पत्र प्रस्तुत कर राज्य सरकार के आदेश दिनांक 25.06.2020 का उल्लेख करते हुए निवेदन किया गया कि भूखण्ड़ (मिश्रित) जविप्रा से नीलामी में क्रय किया गया हैं। अतः ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. दिया जाना आवश्यक नहीं हैं। आदेश दिनांक 25.06.2020 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैं:–

"जिन नगरीय निकायों (प्राधिकरण) द्वारा अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत अपने क्षेत्र में प्रोजेक्ट्स प्रारम्भ किये गये हैं, उन नगरीय निकायों में स्वयं की योजना में ग्रुप हाउसिंग हेतु नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड़ों में भवन विनियम प्रावधानानुसार अल्प आय वर्ग एवं आर्थिक दृष्टि से कमजोर आयवर्ग हेत आवास आरक्षित किये जाने की आवश्यकता नहीं होगी। क्योंकि नगरीय निकायों की स्वयं की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु भूखण्डों का प्रावधान पूर्व में ही किया गया हैं।"

प्रश्नगत मिश्रित भूखण्ड़ पर कुल बी.ए.आर. का 58.03 प्रतिशत आवासीय एवं 41.96 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.02.2020 को लिया गया हैं तथा निर्णय की शर्त संख्या '5' के अनसार प्रस्तावित आवासीय उपयोग का 5 प्रतिशत बी.ए.आर., ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. हेतु आरक्षित रखें जाने का निर्णय लिया गया हैं।

जविप्रा स्तर पर, जविप्रा की मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत '5' परियोजनाओं निर्माणाधीन/ प्रस्तावित हैं जिनमें 1448 ई.डब्ल्यू.एस. के आवास प्रस्तावित हैं।

प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास आरक्षित रखें जाने का निर्णय दिनांक 28.02.2020 में लिया गया हैं जबकि राज्य सरकार का आदेश दिनांक 25.06.2020 को प्रभाव में आया हैं। अतः प्रकरण में निर्णय लिया जाना हैं कि उक्त आदेश दिनांक 25.06.2020 पूर्व के प्रकरणों पर लागू होगा अथवा नहीं, जबकि प्रश्नगत परियोजना के भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये हैं, ना ही अनुमोदन हेतु लेय शुल्क जमा कराया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. के आवास आरक्षित रखें जाने का निर्णय दिनांक 28.02.2020 में लिया गया था, जो कि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 25.06.2020 से पूर्व का हैं। अतः प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास पूर्व के निर्णयानुसार आरक्षित रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

26/11/2021

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

4.एजेण्डा संख्या 249.4 (03.11.2021)(जोन–10):–

1.	विषय		खसरा नम्बर 90, ग्राम टोडी रमजानीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के आवासीय भवन के 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।		आवासीय (फ्लैट्स)	
4.	आवेदक का नाम		मैसर्स आशियाना ग्रीनवुड डवलपर्स, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री नरेन्द्र सिंह	
5.	वास्तुविद का नाम		श्री रिकी माथुर	
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक		सी.ए. / 24247	
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		4415.00 व.मी. सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 585 व.मी.	
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित		90ए के अन्तर्गत दिनांक 01.10.2015 को आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।	
9.	निर्माण अवधि की दिनांक		लीजडीड जारी की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 01.10.2022 तक प्रभावी हैं।	
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई		160 फीट	
11.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.08.2021 अनुसार स्वामित्व मैसर्स आशियाना ग्रीनवुड डवलपर्स के नाम हैं।	
12.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.08.2021 अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 8000 / – रूपये प्रति व.मी. हैं।	
13.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार

1.	सैटबैक	स्थल मानचित्र अनुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार (साईड सैटबैक अनुसार)	
	सामने–I	(40′–0″) 12 मी.	12 मीटर	13.86 मीटर
	पार्श्व–I	(30′–0″) 9 मी.	9.91 मीटर	18.51 मीटर
	पार्श्व–II	(30′–0″) 9 मी.	9.91 मीटर	10.15 मीटर
	पीछे	(30′–0″) 9 मी.	9.91 मीटर	13.08 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत		18.02 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर (भवन विनियमानुसार) व 45 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 05.08.2021 अनुसार)		0.6 मी. (प्लिन्थ) + 39.65 मी. कुल 40.25 मीटर (बेसमेन्ट + भूतल + 12 तल)
4.	बी. ए. आर.	2 (8830 व.मी.) + सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 585 व.मी. = 9415 व.मी.		2.385 (10531.81 व.मी.)
5.	पार्किंग	101 ईसीयू 76 कार + 75 स्कूटर		116 ईसीयू 111 कार + 15 स्कूटर
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		13,834.69 व.मी.
7.	ग्रीन एरिया	भूखण्ड़ के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत (441.50 व.मी.)		25.82 प्रतिशत (1140.28 व.मी.)
8.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)		2.53 प्रतिशत 266.49 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)
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।
12.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	आवश्यक है।		तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित हैं।
13.	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।		विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

14	**मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। मौके पर भूखण्ड़ की उत्तरी एवं पूर्वी सीमा पर चारदीवारी निर्मित हैं, दक्षिणी सीमा पर लोहे के सरिये लगाकर डिर्माकेशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। मौके पर भूखण्ड़ रिक्त हैं। भूखण्ड़ के सामने निर्मित सड़क के मध्य बिन्दु से 80 फीट छोडकर चारदीवारी निर्मित की हुई हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड़ Red Zone में आ रहा हैं। नागरिक उड्डयन विभाग से 45 मीटर ऊँचाई की N.O.C. दिनांक 05.08.2021 प्रस्तुत की गई हैं।
15	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर आवासीय प्रयोजनार्थ (अपार्टमेन्ट) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 02.07.2021 को किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड़ मास्टर प्लान 2011 में टर्मिनल भू–उपयोग में आरक्षित था जिससे आवासीय प्रयोजन भू–उपयोग परिवर्तन कर दिनांक 01.10.2015 को लीजडीड जारी की गई। प्रश्नगत भूखण्ड़ सेक्टर 34–35 का भाग नहीं हैं। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 में प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– *''प्रश्नगत भूखण्ड़ मास्टर विकास योजना 2025 में आवासीय भू उपयोग में आरक्षित हैं तथा सेक्टर 34–35 का भाग नहीं हैं। मौके पर भूखण्ड़ खो–नागोरियान के पश्चिम में शूटिंग रेंज के दक्षिण में स्थित हैं। राज्य सरकार द्वारा जयपुर रीजन भवन विनियम 2010 (संशोधित) के संबंध में जारी आदेश दिनांक 04.10.2013 में निम्नानुसार संशोधन किया गया हैः–* *(xxi) खौनागोरियान रोड़– शूटिंग रेंज से आगरा रोड़ तक के पश्चिम दिशा की ओर पहाडी के तलहटी के क्षेत्र में अधिकतम 15 मीटर तथा पूर्व की ओर सड़क के मार्गाधिकार से 500 मीटर की गहराई में अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय होगी। इस आदेश के जारी होने से पूर्व उपरोक्त सड़क पर अनुमोदित भवन मानचित्रों पर उक्त प्रावधान लागू नहीं होगें।* *अतः राज्य सरकार के उक्त आदेश के परिपेक्ष्य में प्रकरण को अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी द्वारा पुनः परीक्षण कर निदेशक (आयोजना) की अनुशंषा के साथ आगामी बैठक में रखा जावें।''* उक्त आदेश दिनांक 04.10.2013 के क्रम में प्रकरण का परीक्षण किया गया। उक्त आदेश अनुसार शुटिंग रेन्ज से उत्तर दिशा की ओर खो–नागोरियान सडक के दोनों तरफ के भूखण्ड़ों पर 15 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता रखी गई हैं जबकि प्रश्नगत भूखण्ड़ खो–नागोरियान रोड के दक्षिण दिशा में स्थित हैं। प्रश्नगत भूखण्ड़ उक्त आदेश की परिधि में नहीं आता हैं। भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–
16.	**प्रस्तावः–** उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैंः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ पर भवन निर्माण अवधि दिनांक 01.10.2022 तक प्रभावी होगी। (लीजडीड दिनांक 01.10. 2015 से सात वर्ष) 2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक 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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 4. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 2.385 (10531.81 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (8830 व.मी.) + सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 585 व.मी. = 9415 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 1116.81 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 7. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4415 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत

	भूखण्ड़ पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (526.59 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (5668.16 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 9. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा। 10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों, एजेण्डा नोट तथा पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि राज्य सरकार द्वारा जयपुर रीजन भवन विनियम 2010 (संशोधित) के संबंध में जारी आदेश दिनांक 04.10.2013 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ खो—नागोरियान रोड के दक्षिण दिशा में स्थित हैं, परन्तु स्पष्ट नहीं होता हैं कि प्रश्नगत भूखण्ड़ उक्त आदेश से प्रभावित होता हैं अथवा नहीं। उक्त आदेश किस संदर्भ में जारी किया गया था, बाबत परीक्षण कर, प्रकरण आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

5. एजेण्डा संख्या 249.5 (03.11.2021)(जोन–12):–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 1170 / 2999, 1175 / 3001, ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5755.79 व.मी. + 1974.21 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूमि की 90(ए) की कार्यवाही कर भूखण्ड़ की लीजडीड दिनांक 28.10.2020 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	बरसाना होटल एण्ड रिसोर्टस एल.एल.पी. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री मनोज कुमार मुन्दड़ा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार आवश्यक समस्त राशि जमा हैं। लीजडीड के अनुसार लीजराशि एकमुश्त जमा हैं। व्यावसायिक आरक्षित दर 46,000 / – रूपये प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 28.10.2020 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.10.2027 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए. / 99 / 25451

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

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	30.0 मीटर (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	30.0 मीटर (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर (न्यूनतम)	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.0 मीटर (न्यूनतम)	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर (न्यूनतम)	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (2302.31 व.मी.)	34.20 प्रतिशत (1968.53 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	(90 x 1.5 + 30) 165 मी. (भवन विनियम अनुसार) 133 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	16.80 मी. + 1.05 मी. (प्लिन्थ) (बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल)	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (11,511.58 व.मी.) +1974.21 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = (13,485.79 व.मी.)	1.31 (7584.49 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	5.	पार्किंग	126.40 ईसीयू 95 कार + 95 स्कूटर	132 ईसीयू 99 कार (37 मैकेनिकल) + 99 स्कूटर (37.37 प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग कुल ईसीयू का)	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	11,355.92 व.मी.	–
	7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं हैं।	–
	8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–

	9.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	10.	10.10(viii):– 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	14.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	17.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	20.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं हैं।	–
	21.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई ($2/3^{rd}$) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
	22.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	रेरा में पंजीकरण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	–	–	–
	25.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं हैं।	–
	26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं हैं।	–
	27.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं हैं।	–
13	**मौका रिपोर्ट:–** जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार एवं पूर्व, पश्चिम एवं उत्तरी सीमाओं पर चारदीवारी निर्मित हैं तथा दक्षिणी सीमा पर डिर्माकेशन किया हुआ हैं। रोड़ के पार्ट में चारदीवारी बनी हुई हैं। रोड़ डिवाईडर के मध्य से 25 मीटर चारदीवारी निर्मित हैं, जो कि 90 मीटर सड़क क्षेत्र में हैं। सी.सी.जेड.एम. 2015 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ 133 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				
14	**प्रकरण के तथ्य:–** विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 15.12.2020 को आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 235वीं बैठक दिनांक 11.01.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:– ***"प्रस्तावित भूंखण्ड़ अजमेर रोड़ से दिल्ली रोड़ की ओर रिंग रोड़ के Development Corridor में आता हैं। अतः हाल ही में आगरा रोड़ से दिल्ली रोड़ एवं सी–जोन बाईपास के Alignment के संबंध में लिये गये निर्णयों के क्रम में प्रकरण नीतिगत निर्णय हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जावें।"***				

बीपीसी–बीपी के निर्णय के परिपेक्ष्य में सम्पूर्ण तथ्यों सहित जोन स्तर से प्रकरण को राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने हेतु जोन को दिनांक 05.02.2021 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया।

उपायुक्त जोन–12 द्वारा दिनांक 11.08.2021 को यू.ओ. नोट प्रेषित कर राज्य सरकार से प्राप्त आदेश की प्रति संलग्न कर प्रेषित की गई। राज्य सरकार के पत्र दिनांक 23.07.2021 के अनुसार *"प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बी.पी.सी. (एल.पी.) की 278वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 के निर्णयानुसार ही हाईवे डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया में प्रदत्त की गई अनुमति को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुये डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया की प्रस्तावित प्लानिंग में समाहित किया जावें तथा आवेदक से प्रस्तावित क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली आवेदक की भूमि आवश्यकता होने पर जविप्रा को निःशुल्क उपलब्ध करवाई जाने के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने का उल्लेख हैं।* विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार के आदेशानुसार शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया।

उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09. 2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

"प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः–

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में अभियांत्रिकी शाखा से क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट हेतु आवश्यक भूमि को खसरा मानचित्र पर सुपरइम्पोज करवाया जाकर, क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से कितनी भूमि प्रभावित होती है, बाबत् रिपोर्ट प्राप्त की जावें। प्राप्त रिपोर्ट अनुसार स्थिति को गूगल पर दर्शाया जाकर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के संबंध में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा 30 मीटर चौडाई के ग्रीन एरिया में रेम्प व सीढ़ियां प्रस्तावित की गई हैं एवं भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.5.1 के प्रावधान अनुसार प्लांटेशन कॉरिडोर/ग्रीन बफर में कोई भी अण्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं है। अतः प्लांटेशन कॉरिडोर/ग्रीन बफर में प्रस्तावित रेम्प व सीढ़ियां को हटाया जाकर, संशोधित भवन मानचित्र विकासकर्ता से प्राप्त किया जावें।"*

उपरोक्त निर्णय के क्रम में पत्रावली अतिरिक्त मुख्य अभियंता–तृतीय (रिंग रोड) को दिनांक 01.10.2021 को प्रेषित की गई। अतिरिक्त मुख्य अभियंता–तृतीय (रिंग रोड) द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट दी गईः–

"उत्तरी रिंग का सी जोन बाईपास (चौंप के निकट) से अजमेर रोड तक का अलाईमेन्ट भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) द्वारा अभी तक फाईनल नहीं किया गया हैं। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान में अंकित रिंग रोड के अनुसार दक्षिणी रिंग रोड व उत्तरी रोड के अलाईमेन्ट का मिलान एक ही जगह दर्शाया गया हैं। जब तक उत्तरी रिंग रोड के फाईनल अलाईमेन्ट का प्रशासनिक व अंतिम निर्णय नहीं होता हैं तब तक क्लोवरलीफ संरचना एवं फ्री लेफ्ट के संबंध में टिप्पणी की जाना संभव नहीं हैं। अतः मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2025 के परिपेक्ष्य में मास्टर प्लान शाखा द्वारा इस संबंध में निर्णय लिया जाना उचित होगा।"

उपरोक्तानुसार पत्रावली दिनांक 01.10.2021 को मास्टर प्लान शाखा में प्रेषित की गई जिसमें निम्नानुसार राय प्रदान की गईः–

"प्रकरण में आगरा रोड से सी जोन बाईपास हेतु एन.एच.ए.आई. द्वारा प्रस्तावित अलाईमेन्ट, जो कि फाईनल किया जा चुका हैं तथा जोनल विकास योजना पर अंकित भी किया जा चुका हैं, परन्तु एन.एच.ए.आई. द्वारा उत्तरी रिंग रोड के सी जोन बाईपास से अजमेर रोड के क्षेत्र का मात्र Preliminary Survey किया गया हैं, फाईनल अलाईमेन्ट अनुमोदित नहीं किया गया हैं। जविप्रा द्वारा भी उत्तरी रिंग रोड के सी जोन बाईपास से अजमेर रोड के भाग का अलाईमेन्ट फाईनल नहीं किया गया हैं।

मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार अजमेर रोड पर उत्तरी रिंग रोड तथा दक्षिणी रिंग रोड का मिलान प्रस्तावित हैं जिसमें क्लोवरलीफ संरचना व फ्री लेफ्ट उपलब्ध करवाया जाना हैं। उत्तरी रिंग रोड के सी जोन बाईपास से अजमेर रोड के भाग का अलाईमेन्ट फाईनल नहीं हैं परन्तु उत्तरी रिंग रोड व दक्षिणी रिंग रोड के मिलान के कारण उत्तरी रिंग रोड का अजमेर रोड पर स्टार्टिंग पॉईन्ट (Starting point) मास्टर विकास योजना के अनुसार ही रखा जाना उचित होगा।

उत्तरी रिंग रोड के संबंध में माननीय मंत्री महोदय एवं अध्यक्ष, जविप्रा की अध्यक्षता में दिनांक 09.01. 2021 को बैठक आयोजित की गई थी जिसके कार्यवाही विवरण बिन्दु संख्या 3 अनुसार दक्षिणी रिंग रोड के विकास के अनुसार ही उत्तरी रिंग रोड हेतु भी 360 मीटर का डवलपमेन्ट कॉरीडोर निर्धारित किया जाना हैं। उक्त बैठक विवरण के बिन्दु संख्या 5 व 6 में निर्णय लिया गया कि 360 मीटर के उक्त कॉरीडोर की भूमियों को दक्षिणी रिंग रोड की तर्ज पर भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की जाकर अवाप्त किया जाकर, दक्षिणी रिंग रोड की तर्ज पर खातेदारों को 25 प्रतिशत विकसित भूमि का मुआवजा देते हुए लैण्ड पूलिंग की कार्यवाही की जावें। उक्त बैठक विवरण के बिन्दु संख्या 9 में निर्णय लिया गया कि उत्तरी रिंग रोड के निर्धारित 360 मीटर डवलपमेन्ट कॉरीडोर की प्लानिंग तैयार होने तक उक्त क्षेत्र में किसी प्रकार की नवीन विकास की अनुमति प्रदान नहीं की जावें।"

यहां यह उल्लेखनीय हैं कि उपरोक्त निर्णय दिनांक 09.01.2021 को लिया गया हैं जबकि प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट हेतु निर्देश दिनांक 23.07.2021 द्वारा निम्नानुसार निर्देश दिये गये हैं:–

	"प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बी.पी.सी. (एल.पी.) की 278वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 के निर्णयानुसार ही हाईवे डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया में प्रदत्त की गई अनुमति को कमिटमेंट की श्रेणी में मानते हुये डवलपमेन्ट कन्ट्रोल एरिया की प्रस्तावित प्लानिंग में समाहित किया जावें तथा आवेदक से प्रस्तावित क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली आवेदक की भूमि आवश्यकता होने पर जविप्रा को निःशुल्क उपलब्ध करवाई जाने के संबंध में शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने का उल्लेख हैं।"
15.	**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. दिनांक 28.10.2020 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.10.2027 तक प्रभावी होगी। 2. प्रस्तावित 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 विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. मौका स्थिति अनुसार सड़क के पार्ट में चारदीवारी बनी हुई हैं। अतः 90 मीटर सड़क क्षेत्र में निर्मित चारदीवारी को हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 37 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 37 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 7. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 8. नियमानुसार राशि लेय होगी।

अतः बैठक दिनांक 09.01.2021 के कार्यवाही विवरण के उपरान्त, राज्य सरकार से प्राप्त निर्देश दिनांक 23.07.2021 के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि राज्य सरकार के निर्देश दिनांक 23.07.2021 के अनुसार क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली भूमि की आवश्यकता होने पर जविप्रा को निःशुल्क उपलब्ध करवायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जा चुका हैं। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के अतिरिक्त अधोलिखित शर्त की सुनिश्चितता पश्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. *भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व विकासकर्ता से इस आशय का शपथ लिया जावें कि भविष्य में प्रस्तावित क्लोवरलीफ व फ्री लेफ्ट से प्रभावित होने वाली भूमि पर निर्माण को स्वयं के खर्चे पर हटाने हेतु विकासकर्ता द्वारा किसी भी प्रकार का वाद—विवाद एवं हर्जा खर्चा जविप्रा से प्राप्त करने हेतु किसी भी न्यायालय में वाद दायर नहीं करेगा।*

26/11/2021

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

6. एजेण्डा संख्या 249.6 (03.11.2021)(जोन–13):–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 452, 453, 454, 455, 457 व 449/901, ग्राम पीलवा, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	22,637.72 व.मी. 30 मीटर एवं 12 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 470.83 व.मी. 5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि = 1191.45 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर व 12 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90A की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 24.08.2017 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	रिसोर्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	श्री प्रशान्त गुप्ता, निदेशक, मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 अनुसार स्वामित्व श्री प्रशान्त गुप्ता, निदेशक, मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आरक्षित दर 5750/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 24.08.2017 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अंकित हैं, किन्तु परियोजना राजस्थान ट्यूरिज्म विभाग में पंजीकृत हैं। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.05.2015 के प्रावधानानुसार 200 कमरों तक की पर्यटन ईकाई हेतु निर्माण अवधि भवन मानचित्र अनुमोदन की तिथि से 3 वर्ष देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मुदित अस्थाना, सी.ए./2008/43710

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (30 Mtr. Road)	15.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II(12 Mtr. Road)	15.0 मीटर	9.0 मीटर	9 मी. से 37.90 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	15.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	15.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत		19.93 प्रतिशत (4,511.90 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर		0.6 मी. (प्लिन्थ) + 13.70 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर. (निर्धारित किया जाना हैं)	0.6 (13,582.63 व.मी.)/ 0.75* (16,978.29 व.मी.)		0.33 (7,538.30 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	5.	पार्किंग	116 ईसीयू 87 कार + 87 स्कूटर		126.33 ईसीयू 95 कार + 94 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		8517.80 व.मी.	–
	7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु		लागू नहीं हैं।	–
	8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		लागू नहीं हैं।	–

	9.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	11.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	13.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	14.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	16.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	17.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ /उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	19.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	20.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	21.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–	–
	22.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं हैं।	–	–
	23.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	–	पंजीकृत हैं।	एफ.ए.आर. में छूट देय होगी।
	24.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	25.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	26.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	**मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। मौके पर भूखण्ड़ की सीमाओं की तारबंदी की हुई हैं। दक्षिणी सीमा पर निर्मित बी.टी. सडक के मध्य से 15 मीटर छोडकर चारदीवारी का निर्माण किया हुआ हैं। साईट प्लान में दर्शित पूर्वी सीमा पर 12 मीटर सडक मौके पर भूखण्ड़ के सामने निर्मित नहीं हैं। सडक भाग में अन्य किसी ने निर्माण किया हुआ हैं। पूर्वी सीमा के मध्य में सीमा के पास पुराना मकान निर्मित हैं। शेष भूखण्ड रिक्त है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड मेप से बाहर स्थित हैं।				

14.	**प्रकरण के तथ्यः**—विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 29.07.2021 को किया गया। प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की लोकेशन नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन बाउण्ड्री के बाहर दर्शित हैं। परियोजना राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी 2015 के तहत पर्यटन विभाग में दिनांक 29.12.2015 को रजिस्टर्ड हैं। 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 FAR का दोगुणा अथार्थ 4.50 FAR अनुज्ञेय होगा, किन्तु 2.25 FAR से अधिक FAR प्रस्तावित होने पर बेटरमेन्ट लेवी अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर आवासीय आरक्षित दर के आधार पर देय होगी।"
15.	**प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. दिनांक 24.08.2017 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अंकित हैं, किन्तु परियोजना राजस्थान ट्यूरिज्म विभाग में पंजीकृत हैं। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.05.2015 के प्रावधानानुसार 200 कमरों तक की पर्यटन ईकाई हेतु निर्माण अवधि भवन मानचित्र अनुमोदन की तिथि से 3 वर्ष देय होगी। 2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. पूर्वी सीमा के मध्य में पुराना मकान निर्मित हैं, जिसे पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व हटाया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 4. 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. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16.	**विचारणीय बिन्दुः**— 1. पर्यटन इकाई के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 06.06.2015 के समय भवन विनियम 2010 (संशोधित) प्रभावी थे/भवन विनियम 2010 में तत्समय रिसोर्ट हेतु मानक एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 0.2 था। उक्त आदेशानुसार अधिकतम एफ.ए.आर. का दोगुना अर्थात 0.2 X 2 = 0.4 एफ.ए.आर. होता हैं जिसे बी.ए.आर. में परिवर्तित करने पर 0.4 X 1.5 = 0.6 बी.ए.आर. होता हैं जबकि विकासकर्ता द्वारा वर्तमान भवन विनियमों के तहत आवेदन किया गया हैं जिसमें मानक बी.ए.आर. 0.75 हैं। अतः प्रकरण में मानक एफ.ए.आर./बी.ए.आर. के संबंध में निर्णय लिया जाना हैं।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण की लीजडीड दिनांक 24.08.2017 को जारी की गई थी एवं विकासकर्ता द्वारा वर्तमान प्रचलित भवन विनियम 2020 के अनुसार समस्त पैरामीटर्स एवं मानदण्ड रखते हुए 0.33 बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये हैं। एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत वर्तमान प्रस्ताव अनुसार 0.33 बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

26/11/2021

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021:—

सामान्य निर्णय 01:—पूर्व के भवन विनियमों में एफ.ए.आर. की अधिकतम सीमा निर्धारित थी, परन्तु वर्तमान भवन विनियम 2020 में अधिकतम बी.ए.आर. की सीमा निर्धारित नहीं हैं। नीलामी द्वारा पूर्व में आवंटित भूखण्ड़ों में अधिकतम एफ.ए.आर. की सीमा नीलामी के समय निर्धारित की जाती थी, ऐसे प्रकरणों में नीलामी के समय देय अन्य पैरामीटर्स यथा:— सैटबैक, भू—आच्छादन, ऊँचाई आदि यथावत रखते हुए एफ.ए.आर. में वृद्धि कर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने पर नीलामी के समय निर्धारित एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रस्तावित करने पर प्रचलित बेटरमेन्ट लेवी की दर का डेढ गुना राशि ली जाकर, अतिरिक्त एफ.ए.आर. (पूर्व में निर्धारित पैरामीटर्स यथा:— सैटबैक, भू—आच्छादन, ऊँचाई को यथावत रखते हुए) अनुज्ञेय किये जाने हेतु राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें। **उदाहरणार्थ:**—यदि नीलामी में अधिकतम देय ऊँचाई 60 मीटर निर्धारित की गई थी एवं विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित 48 मीटर ऊँचाई पर ही अधिकतम एफ.ए.आर. का उपयोग पूर्व में किया जा चुका हैं एवं वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 60 मीटर ऊँचाई तक आवेदन करने पर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी ली जावें बशर्ते विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सैटबैक, पार्किंग एवं अन्य मानदण्ड की सुनिश्चितता की गई हो।

सामान्य निर्णय 02:— भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4.4(ii)(ग) में निम्नानुसार प्रावधानित हैं:—"पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू—आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. से अधिक भू—आच्छादन ऊँचाई या एफ.ए.आर. वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत योग्य सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त/प्रस्तावित होने वाले निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी तथापि राज्य सरकार की अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट राज्य सरकार के निर्णय अनुसार ही देय होगी।" परन्तु उक्त विनियम के लागू होने से पूर्व के प्रकरणों में पृथक एफ.ए.आर. निर्धारित हैं एवं प्रचलित नीति अनुसार छूट ली जा चुकी हैं। उपरोक्त प्रावधान के संबंध में राज्य सरकार से मानक बी.ए.आर. के संबंध में पृथक से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।

सामान्य निर्णय 03:— राज्य सरकार के आदेश दिनांक 25.06.2020 निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैं:—

"जिन नगरीय निकायों (प्राधिकरण) द्वारा अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत अपने क्षेत्र में प्रोजेक्ट्स प्रारम्भ किये गये हैं, उन नगरीय निकायों में स्वयं की योजना में ग्रुप हाउसिंग हेतु नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड़ों में भवन विनियम प्रावधानानुसार अल्प आय वर्ग एवं आर्थिक दृष्टि से कमजोर आयवर्ग हेत आवास आरक्षित किये जाने की आवश्यकता नहीं होगी। क्योंकि नगरीय निकायों की स्वयं की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु भूखण्ड़ों का प्रावधान पूर्व में ही किया गया हैं।"

अतः उपरोक्त आदेश के क्रम में समिति द्वारा निम्न प्रस्ताव बाबत सहमति प्रदान की गई:—

1. ऐसे प्रकरण जो उक्त आदेश से पूर्व नीलामी द्वारा आवंटित किये गये हैं एवं जिनमें भवन मानचित्र जारी किये जा चुके हैं, उन प्रकरणों में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रावधान बाबत कोई छूट देय नहीं होगी।
2. ऐसे प्रकरण जो उक्त आदेश से पूर्व नीलामी द्वारा आवंटित किये गये हैं एवं बी.पी.सी.—बीपी की बैठक में समिति द्वारा भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जा चुका हैं, परन्तु भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये हैं, उन प्रकरणों में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की छूट दिये जाने बाबत विचार किया जा सकता हैं।
3. ऐसे प्रकरण जो उक्त आदेश के पश्चात नीलामी द्वारा आवंटित किये गये हैं एवं बीपीसी—बीपी में भवन मानचित्रों के अनुमोदन हेतु प्राप्त हो रहे हैं, उन प्रकरणों में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः उपरोक्त प्रस्तावों पर राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

नीतिगत निर्णय 01:– *भवन विनियम 2020 की अनुसूची के बिन्दु संख्या 16 के अनुसार "भवन निर्माण संबंधी राशि हेतु मांग पत्र जारी होने के दिवस से 60 दिवस में राशि जमा करानी होगी। 60 दिवस में राशि जमा न होने पर अगले 60 दिवस में 15 प्रतिशत ब्याज * के साथ राशि जमा करायी जा सकेगी। ब्याज की गणना विलम्ब अवधि के लिए ही की जावेंगी।" मांग पत्र जारी होने के 30 दिवस पश्चात 01 स्मरण पत्र जारी किया जावें एवं 120 दिवस की अवधि में भी मांग राशि जमा नहीं करवाने पर बीपीसी–बीपी के निर्णय को स्वतः निरस्त माना जाकर पत्रावली दफ्तर दाखिल कर दी जावें। विकासकर्ता द्वारा आवेदन करने पर पुनः जाँच शुल्क व आवेदन शुल्क जमा करवाया जाकर प्रकरण को बीपीसी–बीपी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*

** प्रचलित दर*

नीतिगत निर्णय 02:– *कार्यालय आदेश दिनांक 12.03.2020 के अनुसार* Scientist Dr. Shiv Kumar *की विषय विशेषज्ञता को ध्यान में रखते हुए जविप्रा क्षेत्र में भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर निर्मित भवनों के रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर सुचारू रूप से क्रियाशील हैं अथवा नहीं, की स्थिति की जानकारी के लिये इन्हें* Honorary basis *पर अधिकृत किया गया था। बीपीसी–बीपी की 242वीं बैठक दिनांक 29.06.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में भूजल विभाग से रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर सुचारू रूप से क्रियाशील हैं अथवा नहीं, कि रिपोर्ट हेतु पैनल तैयार किये जाने का निर्णय लिया गया जिसके क्रम में भूजल विभाग को दिनांक 17.09.2021 को पत्र प्रेषित किया गया, परन्तु आज दिनांक तक भूजल विभाग द्वारा पैनल का गठन नहीं किया गया हैं।*

अतः समिति द्वारा नीतिगत निर्णय लिया गया कि जब तक भूजल विभाग द्वारा पैनल का गठन नहीं किया जाता हैं तब तक संबंधित जोन के अधिशाषी अभियंता से रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर सुचारू रूप से क्रियाशील होने की रिपोर्ट प्राप्त की जाकर ही अमानता राशि लौटाई जावें।

पूर्व में जिन प्रकरणों में अधिशाषी अभियंता अथवा **Scientist Dr. Shiv Kumar** *द्वारा रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर सुचारू रूप से क्रियाशील की रिपोर्ट प्राप्त हो चुकी हैं, उन प्रकरणों में नियमानुसार अमानता राशि लौटाई जावें।*

26/11/2021

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी–1563 दिनांकः–26/11/2021

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–07, 09, 10, 12 एवं 13, 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।

26/11/2021

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री विजेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री हरफूल पंकज, उपायुक्त जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री निशा, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
7. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
8. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

26/11/2021

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