जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2021 / डी–308 दिनांकः– 01/3/2021

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 239वीं बैठक दिनांक 22.02.2021 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 239.1 (22.02.2021):–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 238वीं बैठक दिनांक 09.02.2021 को सम्पन्न हुई, 238वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 09.02.2021 को सम्पन्न हुई, 238वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।*

2. एजेण्डा नम्बर 239.2 (22.02.2021)(जोन–06):–

विषयः– खसरा संख्या 26/1 (पार्ट ए. एवं बी.) ग्राम बीड हाथोज, जयपुर के प्रस्तावित स्कूल भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रार्थीः– श्री राम वल्लभ शर्मा I.P.S.I.G.P (सेवानिवृत) मैनेजिंग ट्रस्टी, श्री कल्याण फॉउण्डेशन चेरीटेबल ट्रस्ट।

प्रकरण के तथ्यः–

स्कूल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों के अनुमोदन हेतु प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 09.12.2020 के क्रम में बीपीसी–बीपी की 233वीं बैठक दिनांक 21.12.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें लिये गये निर्णय के क्रम में संस्था को अग्निशमन शुल्क की राशि रूपये 5,89,087/– के साथ दिनांक 04.01.2021 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया:–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	3,38,000/–
2.	बिना अनुमति निर्माण शास्ति	रू0	1,69,000/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	**रू0**	**5,07,000/–**

उपरोक्त मांग पत्र के क्रम में संस्था द्वारा दिनांक 21.01.2021 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि राज्य सरकार द्वारा दिये गये मार्गदर्शन अनुसार केवल 3,38,000/– की राशि ली जाकर भवन मानचित्र जारी किये जावें।

1. उक्त प्रतिवेदन में उल्लेखित तथ्यों के क्रम में यह तथ्य नोट किया गया कि दिनांक 07.10.2005 को जारी मांग पत्र तत्समय के प्रचलित भवन विनियम अनुसार जारी किया गया था एवं राज्य सरकार द्वारा भी उसी अनुरूप 10,000/– मलबा धरोहर राशि को छोड़कर केवल 3,38,000/– रूपये की राशि वसूली योग्य बताई गई थी। तत्समय के प्रचलित भ्वन विनियमों में अग्निशमन शुल्क व लेबर सेस लिये जाने का प्रावधान नहीं था एवं राज्य सरकार द्वारा वर्तमान में दिये गये मार्गदर्शन दिनांक 09.12.2020 में केवल 3,38,000/– रूपये वसूली योग्य हैं, का मार्गदर्शन दिया गया हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि राज्य सरकार द्वारा मार्गदर्शन दिनांक 20.09.2018 एवं 09.12.2020 के अनुसार प्रकरण में केवल लेय राशि 3,38,200/– हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.17(9)नविवि/नियम/2019 दिनांक 22.07.2019 अनुसार सामाजिक एवं धार्मिक कार्यों में अग्रणि अलाभकारी पंजीकृत चैरिटेबल संस्थाएँ को राज्य के नगरीय क्षेत्रों में लोक उपयोगी सुविधाऐं यथा चिकित्सा सुविधाऐं, शैक्षणिक सुविधाऐं, वृद्धाश्रम, अनाथालय, नारी निकेतन, कुष्ठाश्रम, धर्मशाला, निशक्तजन केन्द्र, नशामुक्ति केन्द्र, कन्याश्रम, बालगृह आदि भवनों के अनुमोदन शुल्क में छूट देय होगी, किन्तु प्रकरण में दिनांक 07.10.2005 को जारी मांग पत्र के समय उक्त प्रकार की छूट नहीं थी एवं राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त उपरोक्त दोनों मार्गदर्शन दिनांक 20.09.2018 व 09.12.2020, जो कि मांग पत्र दिनांक 07.10.2005 के संदर्भ में दिये गये हैं। अतः उपरोक्त मार्गदर्शन अनुसार वर्षा जल संग्रहण हेतु लेय राशि, मलबा धरोहर राशि, प्राधिकरण स्तर पर लम्बित राशि में से ब्याज व शास्ति को माफ करते हुए संस्था से 3,38,200/– रूपये लिये जाकर निम्न शर्तो के अध्याधीन बीपीसी–बीपी की 233वीं बैठक दिनांक 21.12.2020 में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया:–*

1. *संस्था द्वारा भूमि के आंशिक भाग पर कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण से पूर्व किये गये निर्माण को नियमित नहीं माना जावेगा एवं स्वीकृत मानचित्र में इस भाग को अस्वीकृत करते हुए इस निर्मित भवन से प्रभावित सैटबैक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटायें जाने के संबंध में संस्था द्वारा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया जावेंगा कि सैटबैक क्षेत्र में निर्मित निर्माण को 1 वर्ष में हटा लिया जावेंगा।*
2. *संस्था द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने के दौरान श्रम विभाग एवं अग्निशमन विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की जानी होगी।*

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

3. एजेण्डा नम्बर 239.3 (22.02.2021)(जोन–07):–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या 1, खसरा नम्बर 57 ग्राम गिरधारीपुरा तहसील जयपुर के संस्थानिक भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	सचिव, सेन्ट थॉमस ऑर्थोडोक्स सीरियन चर्च सोसायटी
3.	वास्तुविद का नाम	श्री गौरव अग्रवाल
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./07/39734
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	3196 व.मी. + 835 व.मी. = 4031.00* व.मी. (पुर्नगठन पश्चात)
6.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	18 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	संस्थानिक
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.10.2020 (पृष्ठ संख्या 81/सी) के अनुसार स्वामित्व सेन्ट थॉमस आर्थोडोक्स सिरियन चर्च सोसायटी के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.10.2020 (पृष्ठ संख्या 81/सी) के अनुसार भूखण्ड की प्रति कोई राशि लेय नहीं हैं, एकमुश्त लीज राशि जमा हैं। आरक्षित दर 15,000/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
10.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड पर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम तल + द्वितीय तल + तृतीय तल तक भवन का निर्माण किया हुआ हैं। मौके पर निर्मित भवन के सेटबैक निम्न हैः– पूर्वी ओर 9 मीटर, पश्चिमी ओर 10.80 मीटर से 11.00 मीटर, उत्तरी ओर 7.15 मीटर से 11.80 मीटर, दक्षिणी ओर–दक्षिण पश्चिम भाग में 2.46 मीटर उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ के सामने सड़क 18 मीटर उपलब्ध हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः–** संस्था को प्रश्नगत भूखण्ड़ संख्या 1 का रियायती दर पर आवंटन कर लीजडीड दिनांक 29.09.2008 एवं भूखण्ड़ संख्या 1ए का आवंटन कर दिनांक 20.08.2010 को लीजडीड जारी की गई। संस्था द्वारा भूखण्ड़ संख्या 1 पर स्कूल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन के आवेदन को बीपीसी–बीपी की 73वीं बैठक दिनांक 13.02.2009 में प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 09.03.2009 को बेसमेन्ट + भूतल + दो तल के भवन मानचित्र जारी किये गये। संस्था द्वारा दिनांक 21.07.2020 को एक अतिरिक्त तल के साथ जाँच शुल्क की 20 प्रतिशत राशि रूपये 6,400/– प्राधिकरण में जमा कराते हुए भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। किन्तु संस्था द्वारा नये भवन विनियम लागू होने तक प्रकरण को स्थगित किये जाने हेतु दिनांक 02.12.2020 को निवेदन किया गया। उपरोक्त मानचित्रों का भवन विनियम 2020 के तहत प्रकरण का परीक्षण किया गया, स्कूल संस्था द्वारा मौके पर स्वीकृत मानचित्र से अतिरिक्त 1 तल 825.73 व.मी. क्षेत्रफल में निर्मित किया गया हैं, जिसमें से 820.73 व.मी. का क्षेत्रफल भवन विनियम 2020 अनुसार अनुमोदन योग्य हैं। इसके अतिरिक्त संस्था द्वारा शेष तीन तलों पर भी बिना अनुमति के 920.21 व.मी. का निर्माण किया गया हैं, जो भवन विनियम अनुसार हैं। इसके अतिरिक्त स्कूल संस्था द्वारा पीछे के सैटबैक में एक स्थान पर प्रत्येक तल पर 5 व.मी. का निर्माण हैं। पूर्व में प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 237वीं बैठक दिनांक 01.02.2021 में साईड (74.50 व.मी. प्रत्येक तल पर) व पीछे (5 व.मी. प्रत्येक तल पर) के सैटबैक में निर्माण एवं शास्ति के तथ्यों के साथ प्रस्तुत किया गया था एवं निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– *"प्रकरण में सैटबैक क्षेत्र में किये गये निर्माण के संबंध में भवन विनियम 2020 की तालिका संख्या 11 के नोट के बिन्दु संख्या (ii) व (iii) के संबंध में परीक्षण कर आगामी बैठक में रखा जावें।"* उसी दौरान संस्था द्वारा पत्र दिनांक 05.02.2020 प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि साईड सैटबैक में जो निर्माण हैं उसके सामने भूखण्ड संख्या 1ए संस्था का ही भूखण्ड़ हैं एवं जिसके मूल भूखण्ड़ संख्या 1 के साथ पुर्नगठन हेतु दिनांक 05.02.2021 को आवेदन कर दिया गया हैं। भूखण्ड़ संख्या 1 के साईट प्लान अनुसार पार्श्व सैटबैक में सीढ़ियां व प्रिन्सीपल का कमरा (आंशिक) सैटबैक क्षेत्र में आता हैं, किन्तु भूखण्ड़ों का पुर्नगठन होता हैं तो उक्त निर्माण सैटबैक क्षेत्र में नहीं आता हैं। पूर्व अनुमोदित मानचित्र उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में दोनों भूखण्ड़ों के संयुक्त क्षेत्रफल 4031.00 व.मी. के साथ प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार प्रस्तुत हैः–	

12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 09.03.2009 को जारी भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार*
	1.	सैटबैक	—	—	—
		सामने–I	12.0 मी.	38.05 मी.	44.89 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	09.0 मी.	9.0 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	10.77 मी.	10.56 मी.
		पीछे	9.0 मी.	9.74 मी.	7.16 मी. से 9.97 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	18.17 प्रतिशत	अधिकतम 40%
	3.	अधिकतम ऊँचाई	39 मीटर	14.10 मीटर	13.60 मी. + 1.2 मी. (प्लिन्थ)

	4.	बी. ए. आर.	मानक एफ.ए.आर. 1 (1 X 1.5 = 1.5 B.A.R) (4794 व.मी. B.A.R.)	1972.03 व.मी. (B.A.R.) (0.617) 1739.19 व.मी. (F.A.R.) (0.55)	अनुमोदन योग्यः– 0.89 (3597.74 व.मी.)
	5	पार्किंग	34.41 ईसीयु 6 ईसीयू (1 बस) + 20 ईसीयू (20 कार) + 8.61 ईसीयू (26 स्कूटर)	पूर्व की आवश्यक पार्किंग 28.98 ईसीयू। उपलब्ध करवाई गई। 38 ईसीयु 1 बस (6 ईसीयू) + 16 कार + 48 स्कूटर	49 ईसीयु 12 ईसीयू (2 बस) + 27 ईसीयू (27 कार) + 10 ईसीयू (30 स्कूटर)
	6.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	2363.79 व.मी.	4410.35 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।	
	* पुर्नगठन होने के पश्चात के क्षेत्रफल एवं अन्य मानदण्ड अनुसार हैं।				

13\. **प्रस्तावः**— उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो के अध्यधीन भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैः—

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. भवन विनियम 2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का संस्तुति स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना होगा।
3. 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।
4. उपायुक्त जोन से भूखण्ड़ के पेटे बकाया की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
6. भवन में बिना अनुमति के कुल 1720.94 वर्गमीटर का निर्माण किया गया हैं, जो कि भवन विनियमों के अनुरूप हैं। चूंकि किया गया निर्माण बिना अनुमति के हैं, अतः राशि 43,024/— रूपये बिना अनुमति निर्माण शास्ति अतिरिक्त लेय होगी।
7. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में विकलांगों हेतु प्रस्तावित रेम्प की चौड़ाई भवन विनियम अनुसार नहीं हैं। अतः विकलांगों हेतु रेम्प की चौड़ाई की सुनिश्चितता भवन विनियम अनुसार करवायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
8. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावेंगी।

14\. **विचारणीय बिन्दुः**—

1. संस्था द्वारा मूल भूखण्ड़ संख्या 1 के साथ भूखण्ड़ संख्या 1ए के पुर्नगठन हेतु दिनांक 05.02.2021 को जविप्रा में आवेदन कर दिया गया हैं। उक्त भूखण्डों के संयुक्त क्षेत्रफल 4031.00 व.मी. के अनुसार भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत हैं।
2. स्कूल संस्था द्वारा पीछे के सैटबैक क्षेत्र में एक स्थान पर 5 व.मी. (प्रत्येक तल) हैं। प्रत्येक तल पर निर्माण किया गया हैं, विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि भूखण्ड़ संख्या 1 का आवंटन दिनांक 29.09.2008 को हुआ हैं, जो कि मूल भूखण्ड़ हैं तथा भूखण्ड़ संख्या 1ए का आवंटन दिनांक 20.08.2010 को हुआ हैं। मौके पर उक्त दोनों भूखण्ड़ों के सामने साईट प्लान में दर्शाई गई 60 फीट सड़क के अलाईमेन्ट में हुये परिवर्तन के कारण दोनों भूखण्ड़ों एवं सड़क के मध्य में भी एक भू–पट्टी आती हैं जिसके उक्त संस्था को आवंटन की प्रक्रिया जविप्रा स्तर पर विचाराधीन हैं। अतः भूखण्ड़ संख्या 1 व 1ए तथा दोनों भूखण्ड़ों एवं सड़क के मध्य की भू–पट्टी के आवंटन की प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया।*

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

4. <u>एजेण्डा संख्या 239.4 (22.02.2021)(जोन–09)</u>:–

विषयः– निजी खातेदारी योजना प्रेम सागर के पुर्नगठित व्यावसायिक भूखण्ड़ संख्या सी–6 से सी–10 एवं 233 से 237, जयपुर के पूर्णता प्रमाण पत्र बाबत्।

आवेदक का नामः– एवेन्यू सुपरमार्टस लिमिटेड जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री विशाल सेठ

प्रश्नगत भूखण्ड़ के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 217वीं बैठक दिनांक 09.08.2019 में कर दिनांक 19.09.2019 को ऑनलाईन भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गई। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.12.2020 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 06.01.2021 को संबंधित जोन में कमेटी को भिजवाई गई। कमेटी द्वारा दिनांक 29.01.2021 को रिपोर्ट भिजवाई गई, रिपोर्ट की प्रति पत्रावली में पृष्ठ संख्या 107–108/सी पर अवलोकनीय हैं, रिपोर्ट अनुसार भवन में वॉयलेशन नहीं बताया गया हैं। कमेटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार भवन के मुख्य प्रावधान की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

S.No	Details	Comments		
1.		As per approval	Available on Site	Violations if any
	Area of the plot	3479.63 Sq.mt.	3479.63 Sq.mt.	
	Use of Plot	Commercial	Commercial	
2.	SETBACKS:-			
	(i) Front	12.00 M.	12.00 M.	
	(ii) Side-I	9.00 M.	9.00 M.	
	(iii) Side-II	9.00 M.	9.00 M.	
	(iv) Rear	12.00 M.	12.00 M.	
3.	Ground Coverage	1365.39 Sq.mtr. 39.23%	As per approved Plan	
4.	Basement (If approved)	2358.68 Sq.mtr.		
	(i) Ramp (Slope)	As per approved		
	(ii) Setbacks			
	(i) Front	6.00 M.	As per approved Plan	
	(ii) Side-I	6.01 M.	As per approved Plan	
	(iii) Side-II	3 M.	As per approved Plan	
	(iv) Rear	6.15 M.	As per approved Plan	
	(iii) Any other observation			
5.	HEIGHT			
	No. of Floor	Basement, Ground floor, first floor, second floor	Basement, Ground floor, first floor, second floor	
	Height in Meter	13.5 M	As per approved Plan	
6.	F.A.R./B.A.R.	As per approved Plan	As per approved Plan	
7.	WIDTH OF CORRIDORS			
	(i)	As per approved Plan	As per approved Plan	
	(ii)	As per approved Plan	As per approved Plan	
	(iii)	As per approved Plan	As per approved Plan	
8.	PARKING			
	(i) Cars	53	As per approved	
	(ii) Two Wheelers	93 (Scooters)	As per approved	
	(iii) Mechanical Parking (if proposed)			
9.	WIDTH OF STAIRCASE			
	(i) Main stairs	2.5 M	As per approved	
	(ii) Fire escaper Stairs	1.5 M	As per approved	
	(iii)			
	(iv)			
10.	Cut outs/Open to Sky/Ducts			
	(i)	As per approved	As per approved	
	(ii)	As per approved	As per approved	

	(iii)	As per approved	As per approved	
11.	Width of Projections/Balconies etc (Covered/Extended)	As per approved	As per approved	
12.	Plantation on Site	As per approved	As per approved	
13.	No. of rain water Harvesting units	As per approved	As per approved	
14.	Waste water recycling	-	-	
15.	Sewerage Treatment Plant	Yes	Yes	
16.	Provision of Solid Waste Disposals (Dust bins) as per Building Regulations	-	-	
17.	Provision of Solar panels/Solar Water Heaters	Yes	Yes	
18.	Provisions for Physically Challenged Persons	Yes	Yes	
19.	Green/Landscape area (%)	As per approved	As per approved	
20.	Public facilities	-	-	
21.	Commercial area	-	-	
22.	Internal Changes/Deviation if any (As per Building Regulations or not)	-	-	
23.	Number of large tree as per section 8.11.3	-	-	
24.	Any other observation	-	Mention in Note	

नोटः—

1. अनुमोदित मानचित्र अनुसार अग्र सैट बैक व साईड बैक में पार्किंग दर्शित हैं। उक्त क्षेत्र में मौके पर कोई निर्माण नहीं हैं।
2. ट्रांसफार्मर अग्र सैटबैक में उत्तर—पश्चिम दिशा में अनुमोदित प्लान अनुसार स्थित हैं।
3. STP/RTWHS मौके पर स्थापित हैं।

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

क्र.सं.	विवरण	लागू हैं या नहीं	दस्तावेज पृष्ठ संख्या
1.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3479.63 वर्गमीटर	—
2.	15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन होने पर भूकम्परोधी भवन के संबंध में शपथ पत्र	लागू नहीं हैं।	पृष्ठ संख्या 48—49/सी पर प्रस्तुत हैं।
3.	पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क	लागू हैं।	मांग पत्र जारी किये जाने पर लेय हैं।
4.	लेबर सेस की जमा की रसीदें/अनापत्ति	लागू हैं।	पृष्ठ संख्या 101/सी पर प्रस्तुत अनुसार कोई बकाया उपकर राशि नहीं हैं।
5.	नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट	लागू हैं।	जोन की रिपोर्ट पत्रावली के पैरा 56/एन अनुसार प्रकरण में वर्तमान में समस्त राशि जमा हैं। पृष्ठ संख्या 254/सी पर संलग्न स्वामित्व रिपोर्ट दिनांक 04.02.2021 के अनुसार स्वामित्व एवेन्यू सुपरमार्टस लि. के नाम हैं।
6.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थिति	लागू नहीं हैं।	—

प्रस्तावः— उपरोक्त चैक लिस्ट अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने में तकनीकी दृष्टतया कोई आपत्ति नहीं हैं। नियमानुसार शुल्क लिया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु लॉटरी के माध्यम से गठित कमेटी द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर किया गया निर्माण अनुमोदित मानचित्र अनुसार ही हैं। अतः प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त की पालना के दृष्टिगत पूर्णता प्रमाण पत्र के प्रस्ताव का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

5. एजेण्डा संख्या 239.5 (22.02.2021)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 513, ग्राम नेवटा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित वेयर हाउस (औद्योगिक) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्री आलोक कुमार पुत्र श्री अनिल कुमार गर्ग
3.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रवण कुमार कुमावत
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26400
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4997.11 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	250 फीट (75 मीटर)
7.	भूखण्ड का उपयोग	पट्टा अनुसार व्यवसायिक तथा वेयर हाउस हेतु प्रस्तावित
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री आलोक कुमार पुत्र श्री अनिल कुमार गर्ग के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में कोई राशि बकाया नहीं है। वर्तमान आरक्षित दर रूपये 6000/– प्रति वर्गमीटर हैं।
10	**मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उत्तर एवं पश्चिम सीमा पर चारदीवारी एवं पूर्वी तथा दक्षिणी सीमा पर डिर्माकेशन किया हुआ हैं। भूखण्ड के सामने 250 फीट सड़क उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर भवन की ऊँचाई 157 मीटर अनुज्ञेय हैं।	
11	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड की व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 03.11.2008 को जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा वेयर हाउस प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 21.01.2021 को किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड मुहाना–बगरू सेज रोड़ (250 फीट चौड़ाई) पर स्थित होकर मास्टर प्लान 2011 में ग्रामीण क्षेत्र में तथा मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2025 में यू–2 भू–उपयोग में दर्शित हैं। एम.डी.पी.–2025 के वॉल्यूम 4 डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेग्यूलेशन अनुसार यू–2 के अन्तर्गत वेयर हाउस अनुज्ञेय हैं तथा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2020 के (iii) प्रोविजन 6.09 के नोट के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन, प्लान्टेशन जोन एवं ईकोलोजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत G-1 एवं G-2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। भवन विनियम 2020 की अनुसूची 01 के बिंदु संख्या 04 के अनुसार वेयरहाउस व गोदाम को औद्योगिक श्रेणी के भवनों के अर्न्तगत रखा गया है तथा औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप रखें जाने बाबत् नियम उल्लेखित है। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण "रीको" के प्रचलित भवन विनियम 2018 के तहत निम्नानुसार हैं:–	

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ रीको विनियम 2018 के अनुसार		आवेदक के प्रस्तावानुसार	
	1.	सैटबैक	साईट प्लान	रीको		
		सामने–I	15.0 मीटर	6.0 मीटर	15.83 मीटर	
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	4.5 मीटर	9.0 मीटर	
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	4.5 मीटर	9.0 मीटर	
		पीछे	9.0 मीटर	4.5 मीटर	9.94 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर		39.99 प्रतिशत (सैटबैक क्षेत्र के अन्दर)	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर		12.48 मी. + 1.00 मी.(प्लिन्थ) = 13.48 मी.	
	4.	बी. ए. आर.	1.75 बी.ए.आर. (8744.94 व.मी.)		0.54 (2736.70 व.मी.)	
	5.	पार्किंग	27.36 ईसीयू 21 कार (20.52 ईसीयू) + 21 स्कूटर (6.84 ईसीयू)		30.10 ईसीयू 23 कार (22.58 ईसीयू) + 23 स्कूटर (7.52 ईसीयू)	
	6.	अग्निशमन गलियारा	4.50 मीटर		4.50 मीटर	
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		2774.95 व.मी.	
	8.	**फैसेलिटी**				
		टाईम ऑफिस	सकल क्षेत्र 28 व.मी. तक अनुज्ञेय (अग्र सैटबैक में)		10.30 व.मी.	27 व.मी.
		गार्ड रूम/ सिक्योरिटी रूम			7.70 व.मी.	
		एल.टी. मीटर रूम			9.00 व.मी.	

		अण्डर ग्राउण्ड वाटर टैंक	अनुज्ञेय	21.00 व.मी.
		टॉयलेट	11.25 व.मी. क्षेत्र अनुज्ञेय (साईड सैटबैक में)	11.25 व.मी.
	8.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
13	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. 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। 3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 4. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।			

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

6. <u>एजेण्डा संख्या 239.6 (22.02.2021)</u>

विषयः— खसरा नम्बर 240, 241, 246, ग्राम सुखिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के संबंध में।

प्रार्थीः— श्री प्रशान्त गुप्ता, निदेशक, मैसर्स अभिनन्दन लैण्ड डवलपर्स प्रा.लि.

प्रकरण के तथ्यः—

बीपीसी—बीपी की 229वीं बैठक दिनांक 04.09.2020 में विषयाधीन परियोजना हेतु ब्याज की बकाया राशि के संबंध में प्रकरण प्रस्तुत किया गया, बैठक में प्रश्नगत प्रकरण एवं इसी प्रकार के अन्य प्रकरण जिनमें बेटरमेन्ट लेवी हेतु प्रस्तुत उत्तर दिनांकित चैक के अनादरित होने आदि के संबंध में विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

समिति द्वारा एजेण्डा नोट एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं साथ ही यह तथ्य नोट किया गया कि भवन मानचित्र अनुमोदन की अधिकांश पत्रावलियों जिनमें बेटरमेन्ट लेवी के चैक अनादरित होकर प्राप्त हो रहे हैं एवं विकासकर्ताओं द्वारा सतत् रूप से निवेदन किया जा रहा हैं कि कोरोना महामारी की वजह से रियल एस्टेट सेक्टर में काफी मंदी हैं एवं इस समय बेटरमेन्ट लेवी एवं अन्य बडी राशि (बकाया ब्याज) जमा करायें जाने में शिथिलता दी जावें। ज्ञातव्य हैं कि राज्य सरकार द्वारा भी कोरोना महामारी के चलते बेटरमेन्ट लेवी की राशि चार किश्तों में डेढ़ वर्ष में जमा कराने की बजाय पांच किश्तों में चार वर्ष में जमा करायें जाने की शिथिलता हेतु आदेश दिनांक 12.05.2020 एवं भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मानचित्र अनुमोदन शुल्क आदि मदों की राशि को दिनांक 31.12.2020 तक जमा करायें जाने की शिथिलता हेतु आदेश दिनांक 28.07.2020 जारी किये गये हैं।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि बेटरमेन्ट लेवी एवं बकाया ब्याज की राशि के समस्त प्रकरणों के निस्तारण हेतु एक कमेटी का गठन किया जावें। कमेटी में निम्न सदस्य होगें:— निदेशक (नगर आयोजना), निदेशक (वित्त) एवं अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.)। उक्त कमेटी के समक्ष सदस्य सचिव, बीपीसी—बीपी द्वारा ऐसे समस्त प्रकरणों की पत्रावली समस्त तथ्यों के साथ प्रस्तुत करेगें एवं समिति द्वारा ऐसे प्रकरणों के संबंध में बेटरमेन्ट लेवी की राशि जमा करायें जाने, अन्य बकाया राशियों को जमा करायें जाने के संबंध में एक नीतिगत निर्णय लिया जाकर अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जावें।

बीपीसी—बीपी द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 18.09.2020 को कमेटी के गठन के संबंध में कार्यालय आदेश जारी किया गया, किन्तु जविप्रा में तत्समय कोरोना के पॉजिटीव केस अधिक होने के कारण अधिकारियों एवं कर्मचारियों की अनुपलब्धता के चलते कमेटी की बैठक नहीं हो सकी।

वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा जारी मॉडल भवन विनियम 2020 को जविप्रा द्वारा अपनायें जाकर दिनांक 07.01.2021 को राजपत्र में प्रकाशित करवाया जा चुका हैं। भवन विनियम 2020 की अनुसूची 2 (भवन निर्माण संबंधी दरें) में बेटरमेन्ट लेवी की किश्तों को जमा करायें जाने के संबंध में बिन्दु संख्या 7 के नोट में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैं:—

"उपरोक्तानुसार किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) लेकर ही मानचित्र स्वीकृत किये जावे, उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) अस्वीकृत (Dishonour) होने पर चैक अस्वीकृत होने की दिनांक (विलंब अवधि) से नियमानुसार ब्याज देय होगा साथ ही परक्राम्य लिखित अधिनियम (Negotiable Instrument Act) के अंतर्गत कार्यवाही की जावेगी।

बेटरमेन्ट लेवी हेतु देय किश्त का चैक किसी विशेष परिस्थिति में अनादरित हो जाता है तो ऐसी स्थिति में आवेदक यदि चैक की दिनांक से अधिकतम 15 दिवस में सक्षम अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करता है तो सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त किश्त की राशि हेतु छः माह की अवधि हेतु 12 प्रतिशत ब्याज की दर से मय ब्याज जमा कराये जाने की छूट प्रदान की जा सकेगी। इन विनियमों से पूर्व के प्रकरणों में भी उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जा सकेगी।"

अतः भवन विनियम 2020 के उपरोक्त नोट अनुसार बेटरमेन्ट लेवी एवं इससे संबंधित बकाया ब्याज के संलग्न सूची में उल्लेखि प्रकरण एवं अन्य समान प्रकृति के प्रकरण में कार्यवाही किये जाने हेतु समिति के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>— *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का भवन विनियम 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 7 में उल्लेखित प्रावधान के परिपेक्ष्य में अवलोकन किया गया। शाखा में बेटरमेन्ट लेवी से संबंधित बकाया के निम्न प्रकार के लम्बित प्रकरण हैं जिन पर राज्य सरकार से मार्गदर्शन/स्वीकृति लिये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. *राज्य सरकार द्वारा दिये गये मार्गदर्शन दिनांक 18.03.2020 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के उत्तर दिनांकित चैक के अनादरित होने पर दिनांक 22.02.2018 से पूर्व के प्रकरणों पर ब्याज की गणना मांग पत्र की दिनांक से एवं दिनांक 22.02.2018 के पश्चात के प्रकरणों में ब्याज की गणना चैक अनादरित होने के की*

दिनांक से किये जाने का मार्गदर्शन दिया गया हैं। भवन विनियम 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार ब्याज की गणना उत्तर दिनांकित चैक की दिनांक से 12 प्रतिशत की दर से किये जाने का प्रावधान हैं। अतः उक्त दोनों प्रावधान में विरोधाभाष होने के कारण राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।

2. *पूर्व में अनुमोदित व जारी भवन मानचित्रों हेतु बेटरमेन्ट लेवी के पेटे विकासकर्ता द्वारा कुछ राशि किश्तों में जमा करा दी गई हैं एवं कुछ किश्तें अनादरित हो गई हैं। इसी दौरान विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं, ऐसे प्रकरणों में निम्न तीन परिस्थितियां बनती हैः–*
   - *(i) संशोधित मानचित्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी की राशि जविप्रा में पूर्व में जमा करा दी गई राशि से कम बनती हैं तो ऐसी स्थिति में बेटरमेन्ट लेवी की राशि को लौटायें जाने के संबंध में मार्गदर्शन हेतु।*
   - *(ii) संशोधित मानचित्र हेतु बेटरमेन्ट लेवी की राशि जविप्रा में पूर्व में जमा करा दी गई राशि से अधिक बनती हैं तो ऐसी स्थिति में पूर्व में जमा राशि को समायोजित करते हुए शेष राशि हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार 5 किश्तों में लिये जाने की स्वीकृति हेतु।*
   - *(iii) संशोधन पश्चात बेटरमेन्ट लेवी बनती हैं किन्तु ऐसे प्रकरणों में मौके पर निम्न परिस्थितियां हैः–*
     (1) भूखण्ड़ मौके पर रिक्त हैं। (2) मौके पर मानक एफ.ए.आर./बी.ए.आर. तक निर्मित हैं। (3) मानक एफ.ए.आर./बी.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर./बी.ए.आर. तक निर्मित हैं, किन्तु प्रस्तावित सम्पूर्ण एफ.ए.आर./बी.ए.आर. का उपयोग नहीं किया गया हैं। ऐसे प्रकरणों के संबंध में मार्गदर्शन।

3. *ऐसे प्रकरण जिनमें बेटरमेन्ट लेवी की राशि निर्धारित समयावधि के पश्चात जमा हो चुकी हैं एवं ब्याज की कुछ राशि भी जमा करा दी गई हैं। अतः सम्पूर्ण बकाया ब्याज राशि की गणना 12 प्रतिशत की दर से मांग पत्र जारी किये जाने की स्वीकृति हेतु।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी–308 दिनांकः–01/3/2021

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. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–06, 07, 09 व 11, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 239वीं बैठक दिनांक 22.02.2021 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 आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक, (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्रीमती श्रुति भारद्वाज, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
2. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

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