जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी–1046 दिनांकः– 18/8/2021

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 244.1 (13.08.2021):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 को सम्पन्न हुई, 243वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 23.07.2021 को सम्पन्न हुई, 243वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।*

2. **एजेण्डा नम्बर 244.2 (13.08.2021)(जोन–09):–**

1.	विषय	नीलामी के भूखण्ड संख्या एस–22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग
4.	आवेदक का नाम	एस.वी. चैम्बर, (प्रो.) श्रीमती नीता जगतानी
5.	वास्तुविद का नाम	श्री पुनित दुआ
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./05/35530
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7800.00 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में क्रय किया गया है तथा भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई थी। लीजडीड की शर्त संख्या 13 अनुसार क्रय किये गये भूखण्ड पर लीजडीड जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण करवाये जाना होगा।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर व 24 मीटर की दो सड़कें है।
11.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.02.2021 (पृष्ठ संख्या 128/सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.02.2021 (पृष्ठ संख्या 128/सी) के अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क दिनांक 31.12.2021 तक का जमा हैं एवं भवन निर्माण स्वीकृति की अवधि दिनांक 31.12.2021 तक हैं। उक्त भूखण्ड के प्रति वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 17,600/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
14.	डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य से प्रभावित हैं अथवा नहीं	प्रभावित हैं, भवन की ऊँचाई जयपुर नगर निगम में उपलब्ध 42 मीटर के एरियल हाईड्रोलिक लैडर प्लेटफार्म से अधिक ऊँचाई 42.75 मीटर हैं।
15.	**मौका रिपोर्टः–**भूखण्ड़ की सीमाओं की मौके पर चार दीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड़ के अन्दर साईट ऑफिस, स्टोर (टीनशेड़) निर्मित हैं। रिक्त भूखण्ड़ पर बेसमेन्ट की खुदाई का कार्य किया हुआ हैं। जारी साईट प्लान में दर्शित भूखण्ड़ के पश्चिमी एवं दक्षिणी सीमा पर दर्शित 24 मीटर सड़क निर्मित हैं।	
16.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में क्रय किया गया है तथा भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई थी। लीजडीड की शर्त संख्या 13 अनुसार क्रय किये गये भूखण्ड पर लीजडीड जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण करवाये जाना होगा। यदि 10 वर्ष में निर्माण नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जायेगा, किन्तु विकासकर्ता द्वारा	

समय–समय पर पुनर्ग्रहण राशि जमा करवाकर निर्माण अवधि में वृद्धि ली जाती रही है। वर्तमान में जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.02.2021 (पत्रावली क्रमांक एफ–89/2018, पृष्ठ संख्या 128/सी) के अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क दिनांक 31.12.2021 तक का जमा हैं एवं निर्माण अवधि दिसम्बर 2021 तक प्रभावी है।

सर्वप्रथम परियोजना के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में भवन विनियम 2010 एवं संशोधित भवन विनियमों के तहत किया गया जिसमें भवन मानचित्रों का अनुमोदन कर दिनांक 05.06.2015 (पत्रावली क्रमांक एफ–298/2012, 124/सी) को मांग पत्र राशि 2,34,77,794/– रूपये जारी किया गया, राशि जमा होने पर भवन मानचित्र दिनांक 03.08.2016 को जारी किये गये। जारी अनुज्ञा पत्र में भवन निर्माण अवधि दिनांक 25.03.2018 निर्धारित कि गई है। विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की कुल राशि 61,58,480/– रूपये का एक डी.डी. एवं 3 उत्तर दिनांकित चैक दिनांक 16.09.2016 (पत्रावली क्रमांक एफ–298/2012, 196–199/सी) को श्रम एवं नियोजन विभाग को प्रेषित किये जा चुके है।

पूर्व में वर्ष 2016 में तत्समय के नियमानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल 683.99 व.मी. की एवज में कुल 781.14 व.मी. क्षेत्रफल निम्नानुसार Split location पर प्रस्तावित किया गयाः–

1. ***क्षेत्रफल 395.10 वर्गमीटर, मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित किये गये जिसकी आवासीय आरक्षित दर 9200/– प्रति व.मी. थी।***
2. ***क्षेत्रफल 386.04 वर्गमीटर, मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी खसरा नम्बर 700/1, 701/1, 702/1 ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित किये गये जिसकी आवासीय आरक्षित दर मूल परियोजना के अनुसार समान 18,400/– प्रति व.मी. थी।***

उपरोक्त अनुसार प्रस्तावित क्षेत्रफल आवासीय आरक्षित दर के अनुपातिक क्षेत्रफल की दृष्टि से 200. 80 व.मी. कम प्रस्तावित किया गया था। उक्त दोनों Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. के आवासों का आवंटन किया जा चुका हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.04.2019 पुनः संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हें बीपीसी–बीपी की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में प्रस्तुत किया गया जिसमें लिये गये निर्णयानुसार प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जावें, के क्रम में दिनांक 15.10.2019 को अग्निशमन शुल्क 11,67,070/– राशि के साथ जविप्रा में जमा करायी जाने वाली राशि का 31,797.87 व.मी. बी.ए.आर. के भवन मानचित्र हेतु दिनांक 15.10.2019 को मांग पत्र जारी किया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.11.2019 को मांग पत्र की समस्त राशियां (86,65,080/– रूपये) एकमुश्त जमा करायी गई जिसमें बेटरमेन्ट लेवी की समस्त राशि सम्मिलित है तथा ब्याज राशि रूपये 86,092/– दिनांक 09.09.2020 को जमा करवाया गया तथा अग्निशमन की राशि 11,67,070/– रूपये जो कि (बी.ए.आर. पर गणना की गई) दिनांक 16.02.2021 को जमा करवाई गयी।

विकासकर्ता द्वारा आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के क्षेत्रफल/आवास को उपलब्ध करायें जाने हेतु 1 वर्ष के समय हेतु निवेदन किया गया, किये गये निवेदन के क्रम में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निर्णय लिया गया कि **विकासकर्ता द्वारा Split location के प्रस्ताव भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व जविप्रा को प्रेषित किये जाने होगें अथवा आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास मूल परियोजना पर प्रस्तावित कर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने होगें।**

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.07.2021 को बी.ए.आर. कम करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिसमें प्रस्तावित बी.ए.आर. 32,414.34 व.मी. का 5 प्रतिशत अर्थात 1620.71 व. मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जाना आवश्यक हैं जिसके परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split location पर आरक्षित 583.59 व.मी. + वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड के 12वें व 13वें तल पर 1038.60 व.मी. कुल 1622.19 व.मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।

दिनांक 26.07.2021 को प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

16.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 एवं नीलामी की शर्तो अनुसार	बीपीसी बीपी की 218वी बैठक दिनांक 30.08.2019 के प्रस्तावानुसार	आवेदक के संशोधित प्रस्तावानुसार (भवन विनियम 2020 के क्रम में प्रस्तावित)
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (पश्चिम दिशा की 24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.38 मीटर
		सामने–II (उत्तर दिशा की 24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर

		पार्श्व–I (दक्षिण दिशा)	9.0 मीटर	10.61 मीटर	10.73 मीटर
		पीछे (पूर्व दिशा)	9.0 मीटर	10.61 मीटर	न्यूनतम 10.73 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	29.86 प्रतिशत	36.43 प्रतिशत (2842.10 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर भवन विनियम तथा 43.50 मीटर Airport NOC अनुसार	42.55 मी. +0.6 मी. प्लिन्थ, *कुल 43.15 मी.* (बेसमेन्ट+स्टिल्ट+ 13तल)	38.55 मी. + 0.45 मी. प्लिन्थ + स्टिल्ट 3.75 *कुल 42.75 मी.* (बेसमेन्ट + स्टिल्ट +13तल) (ममटी 2.75 मी.)
	4.	बी. ए. आर.	नीलामी में 1.8 (1.8 X1.5 = 2.7 + प्रोत्साहन बी.ए.आर. 0.75 बी.ए.आर.) 26,910 व.मी.	4.07 (31,797.87 व.मी.) (विकासकर्ता को 31,797. 87 व.मी. बी.ए.आर. का मांग पत्र जारी किया गया तदानुसार ही मांग राशि जमा करवाई गई हैं।)	4.15 (32,414.34 व.मी.)
	5.	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	43348.70 व.मी.	46,828.69 व.मी.
	6.	पार्किंग	312.51 (ईसीयू 234.37 कार + 237.84 स्कूटर + 32 स्कूटर एल.आई.जी. हेतु	363.63 ईसीयू 272 कार + 274 स्कूटर	356.66 ईसीयू 265 कार + 266 स्कूटर
	7.	ग्रीन एरिया	20% (10% पोडियम + 10% खुले में)	कुल 21.58% पोडियम पर 721.15 व.मी. (9.24%) खुले में 962.65 व.मी. (12.34%)	कुल 20.49% पोडियम पर 816.31 व. मी. (10.46%) खुले में 782.69 व.मी. (10.03%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	437.75 व.मी. (1.27 प्रतिशत)	352.71 व.मी. (1.07 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	1055.70 वर्ग मीटर (3.07 प्रतिशत)	831.65 वर्ग मीटर (2.52 प्रतिशत)
	10.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (1620. 71 व.मी.)	–	कुल प्रस्तावित 1622.19 व.मी. (5.004%) पूर्व में split location पर आरक्षित 583.59 व.मी. + वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड के 12वें व 13वें तल पर 1038.60 व.मी.
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

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

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

2. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. Thunder stick का प्रावधान किया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
5. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. पूर्व में जमा लेबर सेस की राशि को वर्तमान लेय राशि में से घटाते हुये शेष लेय लेबर सेस राशि विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
7. वर्तमान में अग्निशमन शुल्क की राशि सकल निर्मित क्षेत्रफल पर ली जाती है जबकी पूर्व में गणना योग्य क्षेत्रफल पर अग्निशमन शुल्क की राशि ली गई। अतः पूर्व में जमा राशि को वर्तमान में लेय राशि में से घटाते हुये अग्निशमन शुल्क की शेष राशि नियमानुसार हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा करायी जावेंगी।
8. 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।
9. प्रकरण में भवन निर्माण अवधि 31.12.2021 तक वैध हैं। अतः निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2021 तक देय होगी। उसके पश्चात प्रकरण निर्माण अवधि बढ़ायें जाने हेतु विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार आवेदन किया जाना होगा।
10. प्रकरण में पूर्व में भवन विनियम 2010 तथा एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत बेटरमेन्ट लेवी की राशि जमा हैं। वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 616.47 व.मी. हेतु बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी।
11. यद्यपि पूर्व में विकासकर्ता द्वारा जाँच शुल्क एवं भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क जमा कराया जा चुका हैं, जो कि एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार था। वर्तमान में भवन विनियम 2020 के तहत प्रस्तावित किये गये हैं जिनमें जाँच शुल्क की दर में परिवर्तित हैं। अतः वर्तमान जाँच दर के अनुसार शेष राशि लेय होगी।
12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

18/08/2021

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

3. <u>एजेण्डा नम्बर 244.3 (13.08.2021)(जोन–11)</u>:–

1.	विषय	भूखण्ड संख्या जी.एच.–4, ओमेक्स सिटी, अजमेर रोड़, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन /एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	परियोजना–समूह आवास
4.	आवेदक का नाम	श्री सुभाष अग्रवाल, निदेशक, गोविन्द कृपा इन्फ्राटेक प्रा.लि.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री राजेश मोहन लाल राजोरिया
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2015/68762
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8897.66 व.मी.
8.	भूखण्डों के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ख (लीजडीड दिनांक 14.06.2013 को जारी)
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 अनुसार प्रकरण 90बी का होने के कारण निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2013 को जारी लीजडीड से 10 वर्ष अर्थात जारी दिनांक 14.06.2023 तक हैं।
10	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
11	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फ्राटेक प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री सुभाष अग्रवाल के नाम है।
13	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 के अनुसार भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति व लीज वर्तमान में बकाया नहीं हैं। प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं हैं। आरक्षित दर 6600/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
14	**मौका रिपोर्ट:**– मौके पर भूखण्ड़ के पूर्वी भाग पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल एवं पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 11 तल तक संरचनात्मक निर्माण कार्य किया हुआ हैं, निर्माण कार्य चल रहा हैं। भवन के दोनों ब्लॉकों पर भवन का निर्माण संरचनात्मक किया हुआ हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भवन की ऊँचाई 166 मीटर अनुज्ञेय हैं।	
15	**प्रकरण के तथ्य:**– परियोजना के सर्वप्रथम भवन मानचित्र दिनांक 19.12.2014 को 12.90 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 03 तल) ऊँचाई के जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह नवम्बर 2021 तक प्रभावी हैं। तत्पश्चात दिनांक 12.02.2016 को 39 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल) ऊँचाई के जारी किये गये जिसमें भवन निर्माण अवधि दिनांक 01.07.2019 (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 02.07.2014 अनुसार) तक प्रदान की गई। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.01.2021 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु तथा दिनांक 07.06.2021 को पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष बढायें जाने बाबत् निवेदन किया गया हैं। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011 पार्ट दिनांक 23.09.2020 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड–19 के मध्यनजर भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष की छूट दी गई हैं, जिसके क्रम में प्रकरण में दिनांक 13.06.2020 से एक वर्ष अर्थात दिनांक 12.06.2021 तक निर्माण अवधि बढ़ाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 24.12.2020 द्वारा सूचित किया गया। भवन निर्माण अवधि की गणना 90ए के तहत् निष्पादित भूखण्ड़ मानते हुए की गई क्योंकि लीजड़ीड वर्ष 2012 के पश्चात् की जारी की गई थी किन्तु प्रकरण में 90बी के तहत कार्यवाही की गई हैं। अतः निर्माण अवधि लीजड़ीड की दिनांक से 10 वर्ष अर्थात् लीज दिनांक 14.06.2013 से 14.06.2023 तक होती है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में नये फ्लैट प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (1) अनुसार "इन विनियमों के लागू होने से पूर्व आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगे तथा तत्कालीन विनियमों/नियमों के अनुरूप निर्धारित मानदण्डों के अनुसार स्वीकृत निर्माण को जो या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन है, इन विनियमों के लागू होने के साथ हटाने, परिवर्तन या परिवर्धन करने की आवश्यकता नहीं होगी", नियम निर्धारित है। पूर्व मे भवन मानचित्र एफ.ए.आर. मे अनुमोदित किये गये थे, अतः तद्नुरूप मौके पर 11 तलों का निर्माण किया जा चुका हैं। मौके पर पूर्व के अनुमोदन अनुसार ड्राईवे व ग्रीन एरिया को यथावत	

रखते हुए संशोधित एवं विस्तार के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4(i) के अनुसार मौके पर परिवर्तन करने की आवश्यकता नहीं हैं तथापि प्रस्तावित संशोधन/विस्तार में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 अनुरूप बालकॉनी प्रस्तावित की गई हैं। इसके अतिरिक्त सीढ़ियों की चौड़ाई को 1.5 मीटर किया गया हैं, जो कि भवन विनियम 2020 के अनुसार हैं। वर्तमान मे संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 मे प्रस्तावित किये गये है।

प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:—

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	दिनांक 12.02.2016 को जारी मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020/ स्थल मानचित्र अनुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 Mt.)	15.0 मीटर	15.01 मी.	15.01 मीटर
		सामने–II (18 Mt.)	15.0 मीटर	15.01 मीटर	15.01 मीटर
		पार्श्व	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	30% (2688.93 व.मी.)	32.40% (2882.84 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 X1.5+15 = 60 मी. C.C.Z.M. अनुसार 166 मी.	0.15 मी. (प्लिन्थ) +2.7 मी. (स्टिल्ट) + 27.90 मी. = 39.21 मी.	0.15 मी. (प्लिन्थ) +2.7 मी. (स्टिल्ट) +27.90 मी. = 39.21 मी.
	4.	बी.ए.आर.	1.33 X 1.5= 2 (बी.ए.आर.) (17,795.32 व.मी.)	2.57 (एफ.ए.आर.) (22911.42 व.मी.)	4.55 (36,083.39 व.मी.)
	5.	पार्किंग	353.16 ईसीयू 265 कार + 265 स्कूटर	394 ईसीयू 292 कार + 300 स्कूटर	356 ईसीयू 266 कार + 270 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	42,102.64 व.मी.	47,130.67 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	पोडियम 10% खुले में 10% 20 प्रतिशत	पोडियम 1412.43 व.मी.(15.85%) खुले में 491.91 व.मी.(5.52%) कुल 1904.34 व.मी. (21.37%)	पोडियम 1076.77 व.मी. (12.10%) खुले में 897.85 व.मी.(10.02%) कुल 1974.62 व.मी. (22.19%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	807.40 व.मी. एफ.ए.आर.	1131.74 व.मी. बी.ए.आर. (पूर्व अनुमोदन अनुसार)
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	अधिकतम 5% (बी.ए.आर. का) 1804.16 व.मी.	4.93% (1131 व.मी.)	2.70% (974.50 व.मी.) (पूर्व अनुमोदन अनुसार)
	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।

17 **प्रस्ताव:**—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. जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 24.06.2021 अनुसार प्रकरण 90बी का होने के कारण निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2013 को जारी लीजडीड से 10 वर्ष अर्थात दिनांक 14.06.2023 तक हैं। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार कोरोना महामारी को मध्यनजर रखते हुए दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही निर्माण अवधि के प्रकरणों में 1 वर्ष 6 माह की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में भवन निर्माण अवधि दिनांक 14.06.2023 से 1 वर्ष 6 माह अर्थात दिनांक 14.12.2024 तक 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. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व

	फलशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. प्रस्तावित विस्तार हेतु 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। 7. प्रस्तावित विस्तार हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. 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। 9. यद्यपि पार्किंग वर्तमान भवन विनियमों के अनुरूप प्रस्तावित की गई हैं तथापि पूर्व में एफ.ए.आर. के अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार 26 कार कम प्रस्तावित की गई हैं। इसी प्रकार से कटआउट के कुछ भाग को कवर किया गया हैं। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 4)(ii)(क) के अनुसार परियोजना में उपरोक्त किये गये परिवर्तन हेतु विकासकर्ता द्वारा समस्त आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की जानी होगी। 10. नियमानुसार समस्त राशि बी.ए.आर. की गणना के आधार पर भवन विनियम 2020 के अनुसार लेय होगी।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह निर्णय लिया गया कि परियोजना में पूर्व की अनुमोदित पार्किंग में 26 कार कम करते हुए एवं ब्लॉक्स के मध्य में कट आउट क्षेत्र को कम करते हुए संशोधन प्रस्तावित किया गया हैं। अतः परियोजना में पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्र से कम पार्किंग उपलब्ध करवाने एवं कट आउट क्षेत्र को कम कर आवासीय उपयोग में सम्मिलित किये जाने के संबंध में रेरा व भवन विनियम के क्रम में पुनः परीक्षण कर निदेशक (नगर आयोजना) व अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी—बीपी) की अभिशंषा सहित प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावें।*

18/08/2021

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

4. एजेण्डा संख्या 244.4 (13.08.2021)(जोन–12):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 55/1, (पार्ट), ग्राम–बोयतावाला, तहसील–जयपुर के As built भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पार्ट पूर्णता प्रमाण पत्र 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।	परियोजना–समूह आवास
4.	आवेदक का नाम	श्री बी.आर. देसाई, ग्रुप कैप्टन, प्रोजेक्ट डायरेक्टर, एयरफोर्स नावेल हाउसिंग बोर्ड
5.	वास्तुविद का नाम	श्री गिआन पी. माथुर
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./80/5769
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	40480.0 व.मी.
8.	भूखण्डों के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित (पट्टा दिनांक 11.01.2012)
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 27.06.2013 को जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि मई 2020 तक प्रभावी थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष 6 माह की छूट अर्थात नवम्बर 2021 तक देय होगी।
10	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर (साईट प्लान 37/सी अनुसार) एवं दूसरी सड़क 9 मीटर (सर्वे प्लान 42/सी अनुसार)
11	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 11.12.2020 (235/सी) के अनुसार स्वामित्व डयरेक्टर जनरल एयरफोर्स नेवल हाउसिंग बोर्ड जरिये ग्रुप केप्टन श्री प्रदीप सूद के नाम है।
13	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 11.12.2020 (235/सी) के अनुसार भूमि के संबंध में समस्त राशि जमा हैं। आरक्षित दर 9680/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।

14 **मौका रिपोर्ट:–** जोन स्तरीय कमेटी द्वारा सी, डी, ई, एफ, एच, जे, एल एवं कम्यूनिटी ब्लॉक की साईट विजिट कर स्वीकृत मानचित्रों से मौके पर विचलन निम्नानुसार बताया गया हैं:–

- Gas tank shown in drawing but not available on site.
- Construction of Main gate partly completed and guard room (size 2.1 m X 2.45 m) location shifted on site.
- Planning of community hall are as per revised drawings submitted by the applicant.
- Lift Machine room has been extended on Terrace level.

15 **प्रकरण के तथ्य:–** प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 129वीं बैठक दिनांक 11.01.2013 में कर दिनांक 27.06.2013 को भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गई। परियोजना में ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच, जे, के, एल व कम्यूनिटी ब्लॉक (कुल 12 ब्लॉक) के भवन मानचित्र जारी किये गये जिनका सकल निर्मित क्षेत्रफल 1,13,134.35 व.मी. था।

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.10.2020 को योजना के *सी, डी, ई, एफ, एच, जे एवं एल ब्लॉक* के पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं।

पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 08.01.2021 को संबंधित जोन की कमेटी को भिजवाई गई। कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 24.03.2021 को प्राप्त हुई। (रिपोर्ट की प्रति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 244–246/सी पर संलग्न हैं)

संस्था द्वारा मौके पर क्लब के ले आउट में परिवर्तन किया गया हैं तथा लिफ्ट व गार्डरूम भी आंशिक रूप से भिन्न निर्मित किये गये हैं जिसके क्रम में संस्था द्वारा As built भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पार्ट पूर्णता प्रमाण पत्र चाहा गया हैं।

क्र.सं.	विवरण	लागू हैं या नहीं	दस्तावेज पृष्ठ संख्या
1.	**भूखण्ड का क्षेत्रफल**	**40480.00 व.मी.**	–
2.	15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन होने पर भूकम्परोधी भवन के संबंध में शपथ पत्र	लागू हैं।	पृष्ठ संख्या 240–241/सी पर संलग्न हैं।

	3.	पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क	लागू हैं।	मांग पत्र जारी किया जावेगा।
	4.	लेबर सेस की जमा की रसीदें/अनापत्ति	आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र में आवश्यक नहीं हैं।	वर्तमान में आवश्यक नहीं हैं।
	5.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थिति	राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.3(541)नविवि/3/2013 दिनांक 27.02.2013 के अनुसार प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग हेतु अनुमोदित एफ.ए.आर. के 5 प्रतिशत के बराबर निर्मित क्षेत्र EWS/LIG के आवास हेतु आरक्षित किये जाने के प्रावधान से छूट प्रदान किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई हैं। (पृष्ठ संख्या 57/सी)	

As built भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम 2010 एवं संशोधन	दिनांक 27.06.2013 को जारी मानचित्रानुसार (फेज 1 + फेज 2)	भवन विनियम 2010 के तहत प्रस्तुत मानचित्रानुसार (फेज 1 C, D, E, F, H, J, L & Community Block के As built drawing एवं फेज 2 A, B, G & K ब्लॉक के पूर्व स्वीकृत मानचित्रानुसार)
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (Road side 9 mt. & 30 mt.)	9.0 मीटर	11 मी. व 15 मी.	11 मी. व 15 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	16.51 प्रतिशत (क्लब का ग्राउण्ड कवरेज शामिल नहीं)	17.91 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	54 मी. (भवन विनियमानुसार) 52.10 मी. (एयरपोर्ट एन.ओ. सी. अनुसार)	0.15 मी. (प्लिन्थ) + 2.7 मी. (स्टिल्ट) + 31 मी. = 33.85 मी.	0.15 मी. (प्लिन्थ) + 2.7 मी. (स्टिल्ट) + 31 मी. = 33.85 मी.
	4.	एफ. ए. आर.	1.33 (मानक)	1.355 (54863.86 व.मी.)	1.354 (54820.26 व.मी.)
	5.	पार्किंग	914.39 ईसीयू 686 कार + 686 स्कूटर	914 ईसीयू 785 कार + 387 स्कूटर	914 ईसीयू 785 कार + 387 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	113134.35 व.मी.	112971.98 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	5% खुले पर 15% पोडियम पर	15.79 प्रतिशत (6394.72 व.मी.)	15.79 प्रतिशत (6394.72 व.मी. पूर्व स्वीकृत अनुसार)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	–	114 व.मी.	70.40 व.मी.
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	5 प्रतिशत (एफ. ए.आर. का) 2691.92 व.मी.	4.86% (2619.63 व.मी.)	2.70% (1455.03 व.मी.)
	10.	कुल फ्लैट्स	–	444 फ्लैट्स	444 फ्लैट्स
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।

17 **प्रस्तावः**– उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर निम्न शर्तो की पालना के पश्चात पार्ट पूर्णता प्रमाण पत्र एवं भवन मानचित्र (C, D, E, F, H, J, L & Community Block के As built drawing) जारी किये जा सकते हैं:–

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित

	किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 3. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 19.5.1 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत As built drawing से विचलित अथवा भवन विनियमों का उल्लघंन किया जाता हैं तो समस्त जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी एवं पंजीकृत तकनीकीविद् की होगी। 4. विस्तार हेतु 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. प्रकरण आन्तरिक परिवर्तन की श्रेणी का हैं जिसके क्रम में जाँच शुल्क व अनुमोदन शुल्क लेय नहीं हैं। 6. नियमानुसार समस्त राशि लेय होगी।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत As built drawing का अनुमोदन एवं परियोजना का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र (केवल सी, डी, ई, एफ, एच, जे एवं एल ब्लॉक) जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

5. एजेण्डा संख्या 244.5 (13.08.2021)(जोन–12):–

विषयः– खसरा नम्बर 388/723, 388, 386/725, ब्लॉक बी, ग्राम बिन्दायका, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 09.02.2018 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करने एवं जमा राशियां लौटाने के संबंध में।

प्रार्थीः– श्री मनोज कुमार जैन, जरिये पार्टनर, मैसर्स ओम भक्त रियल स्टेट (एलएलपी)

मौका रिपोर्टः– मौका रिपोर्ट दिनांक 02.12.2019 एवं 09.12.2019 के अनुसार मौके पर भूखण्ड़ के दक्षिणी भाग में बेसमेन्ट की खुदाई की हुई हैं तथा बेसमेन्ट के कॉलम खड़ें किये हुये हैं। मौके पर बिना कवर्ड एरिया का क्षेत्रफल 559.75 वर्गमीटर हैं।

प्रकरण के तथ्यः–

विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 20.12.2017 को प्रस्तुत की गई। प्रश्नगत प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 200वीं बैठक दिनांक 03.01.2018 में प्रस्तुत कर सशर्त अनुमोदन का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय की पालना में आवेदक को दिनांक 19.01.2018 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
2.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि	रू0	3,00,000/–
3	अमानता राशि	रू0	15,00,000/–
4	अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत	रू0	84,61,649/–
5.	अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	रू0	28,20,549/–
6	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	12,35,168/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	**रू0**	**1,43,27,366/–**

विकासकर्ता द्वारा कुल मांग राशि की एवज में 58,65,717/– रूपये दिनांक 25.01.2018 को जमा करवायें गये। साथ ही विकासकर्ता द्वारा उत्तर दिनांकित चैक संख्या 000057, 000058, 000059 राशि रूपये 28,20,550/– (प्रत्येक) एवं वांछित समस्त शपथ पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त दिनांक 09.02.2018 को भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी के निर्णयानुसार जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा 18.11.2019 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि **"प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 200वीं बैठक दिनांक 03.01.2018 में प्रस्तुत किया जाकर भवन मानचित्र सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया था। तत्पश्चात हमारे द्वारा सम्पूर्ण मांग राशि व बेटरमेन्ट लेवी हेतु पोस्ट डेटेड चैक (000057, 000058 व 000059) प्रस्तुत करने के पश्चात उक्त खसरा नम्बर 388/723, 388, 386/725, ब्लॉक बी, ग्राम बिन्दायका, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत जविप्रा द्वारा पत्र क्रमांक जविप्रा/स.स./बीपीसी(बीपी)/2018/डी–264 दिनांक 09.02.2018 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे। वर्तमान में बाजार की आर्थिक मंदी को मध्यनजर रखते हुए हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड़ के भवन मानचित्र निरस्त करवाने चाहते हैं। साथ लेख हैं कि पूर्व में प्रस्तुत 2 पोस्ट डेटेड चैक की राशि जविप्रा में जमा हो चुकी हैं। अतः महोदय से निवेदन हैं कि कृपया उक्त भूखण्ड़ के भवन मानचित्र निरस्त कर हमारे द्वारा प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक नम्बर 000059 दिनांक 24.12.2019 रूपये 28,20,550 को लौटाते हुए हमारे द्वारा मानचित्र अनुमोदन के समय जमा सम्पूर्ण राशि हमें लौटाने का श्रम करें।"**

उल्लेखनीय हैं कि बीपीसी–बीपी की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में एजेण्डा संख्या 219.3 पर एक अन्य प्रकरण में भवन मानचित्र निरस्त करने के निवेदन एवं भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जमा राशियों के लौटायें जाने के निवेदन के प्रकरण को प्रस्तुत किया गया था जिसके निर्णय की शर्त संख्या 1 के अनुसार **भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित किया जावेंगा।** इसी प्रकार से उक्त बैठक के एजेण्डा संख्या 219.6 में ***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।***

उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 224वीं बैठक दिनांक 30.01.2020 में प्रस्तुत किया गया एवं निर्णय लिया गया कि ***"विकासकर्ता द्वारा ही भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने के निवेदन पर अनुमोदन के समय जमा राशियों को लौटायें के संबंध में भवन विनियमों एवं टाउनशिप पॉलिसी में इस प्रकार के प्रावधान नहीं हैं। अतः इस संबंध में पॉलिसी बनाने हेतु निदेशक (नगर आयोजना) के मार्गदर्शन में उपायुक्त जोन–09 व उपायुक्त जोन–12 की समिति बनाने एवं उक्त समिति द्वारा दिये गये प्रस्ताव को राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु भिजवायें जाने का निर्णय लिया गया।"***

उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 14.02.2020 को कार्यालय आदेश जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा पुनः दिनांक 30.09.2020 को पत्र प्रस्तुत कर अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 दिनांक 28.01.2020 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार **"आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र निरस्त किये जाने की मांग किये जाने पर जयपुर/जोधपुर/अजमेर**

विकास प्राधिकरण की बी.पी.सी.(बी.पी.)/न्यास स्तरीय भवन अनुमोदन समिति द्वारा मानचित्र निरस्त करते हुए आवेदक द्वारा जमा करायी गई सम्पूर्ण रिफेण्डेबल धरोहर राशि व जमा करायी गई बेटरमेन्ट लेवी में से 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय काटते हुए शेष राशि आवेदक को लौटायी जावें।"

उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता द्वारा जमा कराई गई मांग राशि निम्नानुसार हैं:—

Cheque No.	Dated	Amount (Rs.)	Name of Bank	Deposited on
955525	24.01.2018	58,65,717/-	Punjab & sind Bank	30.01.2018
000057	24.01.2019	28,20,550/-	Punjab & sind Bank	22.02.2019
000065	24.06.2019	28,20,550/-	Punjab & sind Bank	27.01.2019
Total		1,15,06,817/-		

ज्ञातव्य हैं कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत चैक नम्बर 000058 दिनांक 24.06.2019 राशि 28,20,550/— को देय था, जो कि बैंक द्वारा अनादरित कर दिनांक 25.06.2019 को लौटा दिया गया जिसकी राशि विकासकर्ता द्वारा चैक नम्बर 000065 दिनांक 26.06.2019 द्वारा जमा कराई जिसके संबंध में दिनांक 17.07.2019, 26.07.2019 एवं 09.09. 2019 को विकासकर्ता को 523 दिवस के विलम्ब अविध के भुगतान 6,06,225/— रूपये जमा कराने हेतु पत्र प्रेषित किया गया, जो कि विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक जमा नहीं कराया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.11. 2019 तथा 30.09.2020 को पत्र प्रस्तुत कर भवन मानचित्र निरस्त कर जमा राशि लौटाने का निवेदन किया गया हैं।

चूंकि उक्त प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना का हैं। अतः उक्त योजना में किसी ओर योजना के ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास आरक्षित नहीं किये जाने का सुनिश्चिता किया जाना आवश्यक हैं। उक्त के क्रम में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. की संधारित की गई रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना में किसी अन्य योजना के ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स आरक्षित नहीं किये गये हैं।

साथ ही मौके पर भूखण्ड़ के दक्षिणी भाग में बेसमेन्ट की खुदाई की हुई हैं तथा बेसमेन्ट के कॉलम खड़ें किये हुये हैं। मौके पर बिना कवर्ड एरिया का क्षेत्रफल 559.75 वर्गमीटर हैं।

प्रस्तावः—

1. विकासकर्ता के निवेदन के क्रम में भवन मानचित्र निरस्त किया जाना उचित होगा। साथ ही राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.01.2020 के अनुसार आवेदक द्वारा जमा करवायी गई बेटरमेन्ट लेवी तथा अन्य जमा राशियों (1,15,06,817/—) में से 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क की कटौती करते हुए शेष राशि लौटायें जाने के विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं भवन मानचित्र समिति—बीपी की 200वीं बैठक दिनांक 03.01.2018 में अनुमोदित एवं दिनांक 09.02.2018 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत जारी भवन मानचित्र को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया तथा परियोजना के पेटे जमा राशियों के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—*

1. ***अमानता राशि के संबंध में:—*** *बीपीसी—बीपी की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में ऐसे प्रकरण जिनमें विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्रों को निरस्त कर अमानता राशि आदि लौटायें जाने के विषय पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि "भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावें।"* ***अतः मलबा धरोहर राशि 10,000/—, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि 3,00,000/— एवं अमानता राशि 15,00,000/— कुल 18,10,000/— रूपये को भविष्य में भवन निर्माण स्वीकृति के समय समायोजित किया जावेंगा।***
2. ***व्यावसायिक उपयोग शुल्क के संबंध में:—*** *भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 228वीं बैठक दिनांक 07.08.2020 में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—*
   "विकासकर्ता द्वारा स्वयं भवन मानचित्र निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं तथा व्यावसायिक उपयोग शुल्क को लौटायें जाने का कोई प्रावधान नहीं हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग शुल्क की राशि को ना लौटाते हुए मलबा धरोहर राशि एवं वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि को भविष्य में समायोजित किये जाने का निर्णय लेते हुए भवन मानचित्र निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही यह भी निर्णय लिया गया कि जमा राशि पर किसी प्रकार का ब्याज देय नहीं होगा।" ***अतः उपरोक्त निर्णय अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक उपयोग शुल्क की राशि 12,35,168/— रूपये को नहीं लौटाने का निर्णय लिया गया। साथ ही अमानता राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।***
3. ***बेटरमेन्ट लेवी की राशि के संबंध में:—*** *राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा जमा करवायी गई बेटरमेन्ट लेवी की* ***राशि 84,61,649/— रूपये में से 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क की कटौती करते हुए शेष राशि लौटाई जावें।***

18/08/2021

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

6. एजेण्डा संख्या 244.6 (13.08.2021)(जोन–14):–

1.	विषय	पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या ए–9, ए–10, ए–11, ए–12 एवं ए–13, योजना न्याय वाटिका, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय भवन के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–9, ए–10, ए–11, ए–12 एवं ए–13, योजना न्याय वाटिका, जयपुर का पुर्नगठन दिनांक 04.07.2019 को किया गया।
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 (स्टूडियों अपार्टमेन्ट)
4.	आवेदक का नाम	श्री नागरमल अग्रवाल, श्री पदम चन्द जैन व श्रीमती राजरानी जैन
5.	वास्तुविद का नाम	श्री अंकुर सिंह तंवर
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ओ.ए./2011/51904
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4547.28 वर्गमीटर (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 4543.11 वर्गमीटर (मौका स्थिति अनुसार)
8.	भूखण्ड़ों के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ख
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 13.03.2020 को जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 12.03.2027 तक जारी की गई।
10	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर (सामने) एवं 12 मीटर (अन्य तीन ओर)
11	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (स्टूडियों अपार्टमेन्ट)
12	स्वामित्व रिपोर्ट	नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
13	लेखा रिपोर्ट	नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
14	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड़ पर बेसमेन्ट की खुदाई का कार्य किया हुआ हैं एवं उत्तर–पश्चिम कोने पर साईट ऑफिस निर्मित हैं। भूखण्ड की नापें साईट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं।	
15	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रकरण में सर्वप्रथम स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में प्रस्तुत कर दिनांक 24.12.2019 को राशि 47,47,602/– रूपये का मांग पत्र जारी किया गया जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा राशि 27,60,642/– (मय बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त सहित) जमा करवायें तथा द्वितीय, तृतीय व चतुर्थ किश्त के उत्तर दिनांकित चैक राशि 6,62,320/– (प्रत्येक) के प्रस्तुत किये गये। तत्पश्चात दिनांक 13.03.2020 को 14.50 मीटर (बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल मय कॉमर्शियल व क्लब) ऊँचाई के स्टूडियों अपार्टमेन्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 12.03.2027 तक जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय व तृतीय किश्त की राशि जमा करवा दी गई हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 20 प्रतिशत जाँच शुल्क रूपये 13,642/– जमा करवाते हुए भवन विनियम 2020 के तहत परियोजना में विस्तार करते हुए दो बेसमेन्ट + प्लिन्थ +स्टिल्ट + 12 तल के कुल 40.40 मीटर ऊँचाई के स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र दिनांक 18.02.2021 को प्रस्तुत किये गये जिनका तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:–	

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	दिनांक 13.03.2020 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	9.0 मीटर	9.24 मीटर	12.47 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.73 मीटर	9.0 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.77 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.63 मीटर	9.81 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	39.33 प्रतिशत	37.11 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	स्टिल्ट + 45 मीटर (भवन विनियमानुसार), स्टिल्ट + 36 मी. (साईड सैटबैक अनुसार) एवं 127 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	14.65 मी. (G + 4) 15 मी. (Including Plinth)	0.50 मी. (प्लिन्थ) +4.50 मी. (स्टिल्ट) + 35.40 मी. कुल 40.41 मीटर
	4.	बी. ए. आर.	2 (9086.22 व.मी.)	2.28(10410.86 व.मी.)	5.020 (22,828.72 व.मी.)
	5.	पार्किंग	199.10 ईसीयू 150 कार + 148 स्कूटर	128 ईसीयू 90 कार + 114 स्कूटर	215 ईसीयू 150 कार + 195 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	14805.16 व.मी.	32,095.16 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	20 प्रतिशत (909.62 व.मी.)	623.80 व.मी.	खुले में 629.06 व.मी. (13.84%)

			10 प्रतिशत खुले में 10 प्रतिशत पोडियम	(13.72%) खुले में	पोडियम 454.31 व.मी. (10%) कुल 1083.37 व.मी. (23.84%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अनुज्ञेय नहीं हैं।	196.94 व.मी.(1.89%)	प्रस्तावित नहीं हैं।
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 50 व.मी. या 2 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का (स्टिल्ट तल पर) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	383.43 व.मी. (15.82%)	162.20 व.मी. (स्टिल्ट पर) 2060.29 व.मी. (अन्य तलों पर) कुल 2222.47 व.मी. (9.73% बी.ए.आर. का)
	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।

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

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. प्रश्नगत भूखण्ड़ पुर्नगठित भूखण्ड़ हैं। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (v) (र) के अनुसार बाउण्ड्री वॉल के साथ–साथ सघन/फैलाव वाले वृक्षारोपण एवं भवन में सौर ऊर्जा से कॉमन लाईटिंग का प्रावधान किया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. मौके पर उत्तर–पश्चिम कोने पर साईट ऑफिस निर्मित हैं, जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग ली जानी होगी।
7. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी।
8. योजना में विस्तार हेतु प्रस्तावित की गई हैं जबकि विकासकर्ता द्वारा जाँच शुल्क का 20 प्रतिशत ही जमा कराया गया हैं। अतः 100 प्रतिशत जाँच शुल्क लेय होगा।
9. प्रस्तावित विस्तार हेतु 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।
10. दिनांक 13.03.2020 को अनुमोदित भवन मानचित्रों में स्टूडियों अपार्टमेन्ट प्रस्तावित किये गये थे जिनका बी.ए.आर. 2.28 (10410.86 व.मी.) था। उक्त बी.ए.आर. हेतु नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय किश्त विकासकर्ता द्वारा जमा करा दी गई हैं। भवन विनियम 2020 के अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड़ों के प्रकरणों में बेटरमेन्ट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने का प्रावधान हैं। अतः पूर्व के अनुमोदन में जारी मांग पत्र में अंकित बेटरमेन्ट लेवी का 25 प्रतिशत व वर्तमान में प्रस्तावित विस्तार हेतु लेय बेटरमेन्ट लेवी की राशि पर 25 प्रतिशत अतिरिक्त देय होगा। पूर्व में मांग पत्र अनुसार बेटरमेन्ट लेवी की चतुर्थ किश्त पूर्वानुसार देय होगी।
11. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4543.11 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 का 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 (1141.43 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (12,286.25 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
12. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis

	Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 13. 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। 14. नियमानुसार समस्त राशि लेय होगी।
18	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. विकासकर्ता श्री नागरमल अग्रवाल, श्री पदम चन्द जैन व श्रीमती राजरानी जैन में से श्री नागरमल अग्रवाल की एक अन्य परियोजना खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर हैं जिसमें श्री नागरमल अग्रवाल, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. में साझेदार हैं। उक्त परियोजना के भवन विस्तार के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में दिनांक 23.07.2019 को मांग पत्र जारी किया गया। मांग पत्र अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के 3 उत्तर दिनांकित चैक विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये जिनमें से आई.सी.आई.सी.आई. बैंक के चैक संख्या 018072 एवं 018073 कुल राशि 3,84,56,192/– रूपये अनादरित हो चुके हैं एवं यह राशि जमा नहीं करवाई गई हैं। पूर्व में ***भूखण्ड के पेटे किसी भी प्रकार की राशि बकाया होने*** पर भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया हैः– <u>नीतिगत निर्णयः</u>– ***जिन प्रकरणों में जविप्रा स्तर पर भूखण्ड के पेटे किसी भी प्रकार की राशि बकाया हो तो ऐसे प्रकरणों में बकाया राशि जमा होने के पश्चात ही बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें, तब तक ऐसे प्रकरणों में आवेदक को सूचित करते हुए प्रकरण को दफ्तर दाखिल किया जावें एवं पूर्ण राशि जमा होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*** यहां पर इस प्रकरण पर एवं इसी प्रकार के अन्य प्रकरणों पर नीतिगत निर्णय लिया जाना उचित होगा कि यदि विकासकर्ता की किसी अन्य परियोजना में यदि कोई राशि बकाया हैं तो आवेदित अन्य प्रकरणों पर कार्यवाही की जावें अथवा नहीं, विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु के संबंध में निर्णय लिया गया कि ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें विकासकर्ता द्वारा परियोजना के भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया जाता हैं, किन्तु उसी विकासकर्ता की किसी अन्य परियोजना, जो कि स्वयं विकासकर्ता की हो अथवा किसी भागीदारी में हो, के पेटे जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के स्तर पर किसी प्रकार की राशि यथाः– लीज, पुर्नग्रहण, बेटरमेन्ट लेवी आदि बकाया हैं तो आवेदित परियोजना पर तब तक अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की जावें जब तक की अन्य परियोजना के पेटे बकाया राशि विकासकर्ता द्वारा जमा नहीं कराई जावें।*

प्रश्नगत परियोजना के संशोधित भवन मानचित्र के आवेदन को तब तक स्थगित रखा जावें जब तक अन्य परियोजना खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर हैं जिसमें श्री नागरमल अग्रवाल, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. में साझेदार हैं, की बेटरमेन्ट लेवी के पेटे कुल बकाया राशि 3,84,56,192/– रूपये मय ब्याज जमा नहीं करवाई जावें। साथ ही राशि जमा नहीं होने तक प्रस्तावित भूखण्ड का कोई निर्माण नहीं होने देने बाबत जोन उपायुक्त द्वारा संबंधित को निर्देशित किये जाने का निर्णय लिया गया।

साथ ही इस संबंध में नीतिगत निर्णय का आदेश सचिव, जविप्रा के हस्ताक्षर से जारी किया जावें व ऐसे विकासकर्ताओं की अद्यतन सूची समस्त जोन उपायुक्त व बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा तैयार की जाकर समस्त जोन व निदेशक (वित्त) को भेजी जावें तथा उक्त सूची को जविप्रा की वेबसाईट पर अपलोड की जावें।

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021:–

नीतिगत निर्णय:– *जविप्रा स्तर पर बेटरमेन्ट लेवी के चैक अनादरित होने पर* Negotiable Instruments Act, 1881 *के तहत कार्यवाही की जाती हैं, किन्तु यहां यह तथ्य भी नोट किया गया हैं कि वर्तमान में कई प्रकरणों में बेटरमेन्ट लेवी के चैक अनादरित हो रहे हैं।* Negotiable Instruments Act, 1881 *के तहत कार्यवाही किये जाने में अधिवक्ता की नियुक्ति, प्रकरण में प्रभारी अधिकारी की नियुक्ति कर माननीय न्यायालय में वाद दायर किया जाता हैं एवं इस प्रकार के प्रकरणों में अधिकांश में विकासकर्ताओं द्वारा वाद दायर किये जाने के दौरान या तो भवन मानचित्र निरस्त करवा लिये जाते हैं अथवा मय ब्याज राशि जमा करा दी जाती हैं, किन्तु वाद दायर किये जाने में अनावश्यक रूप से जविप्रा के राजस्व एवं स्टाफ की कमी के चलते पदस्थापित स्टाफ पर अनावश्यक कार्यभार बढ जाता हैं। समिति द्वारा चैक अनादरित होने वाले प्रकरणों की प्रकृति का अवलोकन किया गया एवं निम्न प्रकृति के प्रकरणों की पहचान की गई:–*

1. *ऐसी परियोजनायें जिनमें मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये हैं, किन्तु मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ भी नहीं किया गया हैं उनके बेटरमेन्ट लेवी के चैक अनादरित हो गये हैं।*
2. *ऐसी परियोजनायें जिनमें मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये हैं, किन्तु मौके पर केवल मानक बी.ए.आर. का ही उपयोग किया गया हैं तथा अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग नहीं किया गया हैं उनके बेटरमेन्ट लेवी के चैक अनादरित हो गये हैं।*
3. *ऐसी परियोजनायें जिनमें मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये हैं। मौके पर अतिरिक्त बी.ए.आर. के भवन मानचित्र अनुसार निर्माण कर लिया गया हैं एवं बेटरमेन्ट लेवी के चैक अनादरित हो गये हैं।*

उपरोक्त प्रकार के प्रकरणों के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–

- *प्रथम एवं द्वितीय प्रकृति की परियोजनाओं में* Products *(अतिरिक्त बी.ए.आर.) का उपयोग नहीं किया गया हैं, अतः चैक अनादरित होने पर अतिरिक्त बी.ए.आर. के भवन मानचित्रों को निरस्त किया जावें तथा* Negotiable Instruments Act, 1881 *के तहत कार्यवाही नहीं की जावें। इन परियोजनाओं हेतु जमा अतिरिक्त बी.ए.आर. से संबंधी भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क, बी.एस.यू.पी. (शेल्टर फण्ड), व्यावसायिक उपयोग शुल्क की राशि को जप्त कर लिया जावें व विकासकर्ता से अतिरिक्त बी.ए.आर. की राशि का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.01.2020 के तहत जमा राशि में से काटा जावें अथवा मांग पत्र जारी किया जावें।*
- *तृतीय प्रकृति की परियोजनाओं में* Products *(अतिरिक्त बी.ए.आर.) का उपयोग कर लिया गया हैं तथा चैक अनादरित होने पर यदि परियोजना निर्माणाधीन हैं तो परियोजना का विकास कार्य रूकवाया जावें तथा भवन को सीज किया जाकर भवन मानचित्र निरस्त कर* RERA *को सुचित किया जाकर* Negotiable Instruments Act, 1881 *के तहत कार्यवाही की जावें। साथ ही* Recovery *हेतु लेण्ड रेवेन्यू एक्ट के तहत कार्यवाही की जावें। यदि विकासकर्ता द्वारा ब्याज सहित राशि जमा कराई जाती हैं तो नियमानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया जावेंगा।*

18/08/2021

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी–1046
दिनांकः– 18/8/2021

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–09, 11, 12 व 14, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

18/08/2021

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1.श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2.श्री ह्रदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्री विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पूर्व), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.श्री रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
2. सुश्री निशा, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

18/08/2021

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