जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / स.स. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2018 / डी–599 दिनांकः–09/4/2018

–ःकार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 202वीं बैठक दिनांक 27.03.2018 को सांय 4.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई जिसमें निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

क्र. सं.	एजेण्डा संख्या	जोन	विषय	निर्णय
1.	202.1	–	भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्दिति की समीक्षा अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।	भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 को सम्पन्न हुई, एजेण्ड़ा संख्या 201.14 के कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 2 की आठवीं पंक्ति में EMERALD ब्लॉक की ऊँचाई 40 मीटर के स्थान पर 42.50 मीटर पढ़ी जावें। शेष कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा पर संतोष व्यक्त किया गया।
2.	202.2	01	श्रीमती छाया भटनाकर, सचिव, भारतीय शिल्प संस्थान के भूखण्ड़ संख्या जे–8, झालाणा संस्थानिक क्षेत्र, जयपुर के प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गयेः– 1. लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. मौके पर बिना अनुमति मैन कॉलेज बिल्डिंग के दक्षिण दिशा में जहां पोर्च पूर्व में अनुमोदित है उसके अन्दर जो वेटिंग एरिया हैं उसके उपर टेरेस अनुमोदित थी। मौके पर उसके ऊपर 2 तलों का बिना अनुमति निर्माण कर कमरें तैयार कर लिये गये हैं। भवन के पश्चिम दिशा में जहां बरामदा अनुमोदित था उसके उपर 2 तलों की छत बढ़ाकर कॉन्फ्रेस एवं वर्कशॉप का निर्माण अनुमति के कर लिया गया हैं एवं पूर्व में अनुमोदित मानचित्र में स्टेयरकेस के दोनों ओर दो कटआउट थे जिनका कवर करके दो तलों की लिफ्ट व लॉबी का निर्माण कर लिया गया हैं। गर्ल्स हॉस्टल ब्लॉक के पश्चिम दिशा में अनुमोदित मानचित्रों में कॉमन रूम के पास खुली जगह थी जिसको कि भूतल + 2 तल की छत डालकर बिना अनुमति निर्माण कर लिया गया हैं एवं अनुमोदित साईट प्लान में गेस्ट हाउस उत्तर दिशा में अनुमोदित था जिसकी स्थिति में परिवर्तन कर गर्ल्स हॉस्टल के नजदीक निर्माण किया हुआ है। अतः बिना अनुमति निर्माण क्षेत्रफल 1499.60 वर्गमीटर के लिए राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प–2(30)नविवि / 3 / 2010 पार्ट

				1516–30 दिनांक 25.04.2017 की अवधि राज्यादेश क्रमांक प. 2(30)नविवि/3/2016 पार्ट दिनांक 15.01.2018 के द्वारा दिनांक 30.06.2018 तक बढ़ाई गई हैं जिसके अनुसार पेनल्टी में छूट दिये जाने का निर्णय लिया गया। 3. प्रचलित भवन विनियम 2010 संशोधित दिनांक 07.12.2012 के बिन्दु संख्या 10.1.15 अनुसार **"सभी संस्थानिक परिसरों में भूखण्ड के अग्रभाग में 6 मीटर पीछे हटकर बाउण्ड्री बनाई जाये, ताकि मुख्य सड़क पर यातायात बाधित नहीं हो।"** अतः भूखण्ड में अग्र सेटबैक की ओर पार्किंग सुविधा हेतु 6.0 मीटर पीछे हटकर बाउण्ड्रीवाल बनवाई जावें। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
3.	202.3	04	श्री निर्मल कुमार अग्रवाल के खसरा नम्बर 148/2, ग्राम सूरजपुरा घाटी, सवाई गैटोर, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा विचार विमर्श कर प्रकरण को स्थगित किये जाने का निर्णय लिया गया।
4.	202.1	07	निदेशक, जॉय सिन्डीकेट एण्ड एन्कलेव प्रा.लि. के भूखण्ड संख्या बी एवं सी, खसरा नम्बर 722, 825 व 826 ग्राम सिरसी, सिरसी रोड़, जयपुर मैसर्स जॉय सिन्डीकेट एन्कलेव प्रा.लि. साईट रॉयल ग्रीन्स के संशोधित मानचित्र पर वसूल किये गये फायर सेस की राशि 40,31,195/– लौटाने के संबंध में।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि प्रकरण में अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण की राशि राज्यादेश दिनांक 04.10.2013 के अनुसार ली गई थी जिसे आवेदक द्वारा जमा करवाने के उपरान्त मानचित्र भी जारी कर दिये गये थे जबकि राज्यादेश दिनांक 16.04.2015 उन सभी प्रकरणों पर लागू हैं जिनमें नगरीय निकाय द्वारा जारी मांग पत्र की राशि जमा नहीं करवाई गई हैं। अतः प्रकरण में अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण की राशि नहीं लौटाई जावें।
5.	202.5	08	श्री रमेश चौधरी पुत्र श्री राधेश्याम चौधरी के खसरा नम्बर 92, 97/2, 98/2, ग्राम सुखिया, रामपुरा रोड़, सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गयेः– 1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक

				26.10.2015 के अनुसार "ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा।" एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या (xiii) के अनुसार "निजी विकासकर्ता द्वारा फ्लैटेड निर्माण की योजना में शेल्टर फण्ड गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्र देय होगा।' अतः उक्त आदेश तथा एकीकृत भवन विनियम 2017 के उक्त विनियम के परिपेक्ष में प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रूपये प्रति वर्गफुट की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लिया जावें। 3. सर्वप्रथम प्रार्थी द्वारा 30 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 13.10.2016 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 187वीं बैठक दिनांक 26.10.2016 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तदोपरान्त आवेदक को दिनांक 10.11.2016 को रूपये 1,16,74,799/- का मांग पत्र जारी किया गया। आवेदक द्वारा मांग राशि जमा न करवाते हुए दिनांक 10.03.2017 को पत्र के साथ 12.60 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया है कि "वर्तमान में बाजार की हालात खराब होने एवं नोटबन्दी के कारण उक्त राशि को जमा करवाने में असमर्थ रहा हूँ। वर्तमान में मेरे द्वारा उक्त भूखण्ड के केवल 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना चाहता हूँ एवं उसी के अनुसार मेरे द्वारा 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जा रहे है। कृपया 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र अनुमोदन करने की कृपा करें।" आवेदक द्वारा भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार एफ.ए.आर. अनुसार 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थें, प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 191वीं बैठक दिनांक 20.04.2017 में प्रस्तुत किया जाकर 15 मीटर ऊँचाई के मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया। निर्णय के परिपेक्ष्य में आवेदक को दिनांक 28.04.2017 को कुल राशि रूपये 12,00,830/- का मांग पत्र जारी किया गया था जिसमें अतिरिक्त एफ.ए.आर.

				की बेटरमेन्ट लेवी नहीं बनती थी। आवेदक द्वारा सम्पूर्ण राशि एवं वांछित शपथ पत्र जमा करवाने के उपरान्त दिनांक 10.05.2017 को 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। वर्तमान में आवेदक द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये हैं तथा मौके पर वर्तमान में भूखण्ड रिक्त हैं। अतः वर्तमान में लागू एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार प्रस्तावित भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जावें। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
6.	202.6	14	श्री रामबाबू गुप्ता, बहैसियत अधिकृत साझेदार, मैसर्स महल आंगन एलएलपी के खसरा नम्बर 1084, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, महल रोड़, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गयेः– 1.अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत, पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 तथा 22.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2.प्रकरण में मानक 3.375 (22373.65 व.मी.) + 2371.05 व.मी. = 24744.70 व.मी., अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी अनुज्ञेय ऊँचाई सहित 5.625 अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा 3.775 (25028.05 व. मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी ली जावें। 3.मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की सामान्य शर्तो में उल्लेखित है कि "प्रस्तावित फ्लैट्स की योजनाओं में व्यावसायिक गतिविधि प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. एफ.ए.आर. का 2 प्रतिशत अथवा भवन विनियम में उल्लेखित अधिकतम सीमा से अधिक नहीं होगा"। एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत तक क्षेत्रफल वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसमें कुल प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 1 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल जो भी कम हो खुदरा व्यावसाय दुकानों के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में कुल व्यावसायिक क्षेत्रफल 1226.83 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें 1

				प्रतिशत 250.28 वर्गमीटर खुदरा व्यावसाय हेतु प्रस्तावित किया गया हैं तथा उक्त 1226.83 वर्गमीटर क्षेत्रफल कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. 25028.05 वर्गमीटर का 4.90 प्रतिशत प्रस्तावित हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। 4. जारी स्थल मानचित्रानुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल (प्रस्तावित फ्लैट्स हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 4424.29 वर्गमीटर + नो कन्स्ट्रक्शन जोन एरिया 2204.94 वर्गमीटर)=6629.23 वर्गमीटर अंकित हैं। एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के सभी भूखण्ड़ों में 15 प्रतिशत क्षेत्र लेण्ड स्केपिंग/हरियाली क्षेत्र रखा जाना आवश्यक होगा तथा 1000 वर्गमीटर से अधिक किन्तु ग्रुप हाउसिंग से छोटे भूखण्ड़ों पर न्यूनतम 10 प्रतिशत लेण्ड स्केपिंग एरिया रखा जाना आवश्यक हैं। आवेदक द्वारा फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित भूखण्ड़ पर 699.02 वर्गमीटर लेण्डस्केपिंग क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, जो कि फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित भूखण्ड़ के क्षेत्रफल 4424.29 वर्गमीटर का 15.79 प्रतिशत हैं तथा सम्पूर्ण क्षेत्रफल 6629.23 वर्गमीटर (फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित भूखण्ड़ + नो कन्स्ट्रक्शन जोन) का 10.54 प्रतिशत प्राप्त होता हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
अध्यक्ष महोदय की अनुमति से निम्नांकित अतिरिक्त एजेंडा समिति के समक्ष प्रस्तुत किये गये।				
7.	202.7	04	श्री जगदीश प्रसाद जोशी, निदेशक, जयपुर मोटल्स एण्ड बिल्ड स्टेटस प्रा.लि. के पुर्नगठित खसरा नम्बर 776/1/1, 777, 778/1, 778/2, 778/3, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1/1, 776/1, 776/2, 786/1, 786/2, ग्राम सवाई गेटोर, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित मिश्रित उपयोग परिसर (आवासीय सह होटल) बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श किया गया। प्रकरण में कुल एफ.ए.आर. 35713.69 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें होटल उपयोग हेतु 11069.95 वर्गमीटर (30 प्रतिशत) तथा आवासीय उपयोग हेतु 25044.75 वर्गमीटर (70 प्रतिशत) प्रस्तावित हैं। उक्त प्रस्तावित कुल एफ.ए.आर. पर मानक एफ.ए.आर. के अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. की कुल बेटरमेन्ट लेवी 3,69,37,600/- रूपये बनती हैं, जिसमें प्रस्तावित होटल उपयोग हेतु राशि 1,70,48,150/- रूपये (कुल बेटरमेन्ट लेवी का 30 प्रतिशत) तथा आवासीय फ्लैट्स हेतु राशि 1,98,89,450/- रूपये (कुल बेटरमेन्ट लेवी का 70 प्रतिशत) बनती हैं। अतः राज्य सरकार के पत्र दिनांक 09.08.2017 एवं पर्यटन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 06.06.2015 के अनुसार प्रस्तावित होटल उपयोग हेतु राशि 1,70,48,150/- रूपये लौटायें जाने का निर्णय लिया गया।

8.	202.8	07	श्री चरणसिंह खंगारोत, जरिये साझेदार, पलक बिल्डविजन एलएलपी के भूखण्ड़ संख्या 1, कुबेर कॉम्पलैक्स, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर के प्रस्तावित वाणिज्यिक (मिश्रित उपयोग) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये:– 1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिपार्टमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें। 3. **भूखण्ड़ के दक्षिणी पूर्वी कोने पर साईट ऑफिस निर्मित हैं, जिसे हटाने के संबंध में आवेदक से अण्डरटेकिंग ली जावें।** 4. **प्रकरण में आवेदक द्वारा 45.0 मीटर ऊँचाई से अधिक अर्थात् 48.05 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये है। अत: एम.एन.आई.टी./आई.आई.टी. /एम.बी.एम. इंन्जिनियरिंग कॉलेज, जोधपुर एवं राजकीय अभियान्त्रिकी महाविद्यालय, कोटा से स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में अधिकतम 3 माह के भीतर सर्टिफिकेट लिया जावें।** 5. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक है। अतः संशोधित भवन विनिमय–2012 के अनुसार राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना अपेक्षित है, जो कि पूर्व में दिनांक 23.08.2017 को 48.05 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति प्राप्त हो चुकी हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। 6. जविप्रा द्वारा उक्त भूखण्ड़ नीलामी द्वारा मिश्रित भू–उपयोग की लीजडीड/साईट प्लान जारी किया गया हैं, परन्तु आवेदक द्वारा पूर्व में सम्पूर्ण पर व्यावसायिक + होटल का प्रस्ताव दिया गया था। भवन विनियम 2012 के बिन्दु संख्या 2.60 का प्रावधान **"मिश्रित भू–उपयोग से ऐसा भू–उपयोग अभिप्रेत है जिसमें मास्टर प्लान में दर्शायें गये मिश्रित भू–उपयोग क्षेत्रों में होरीजेन्टल अथवा वर्टिकल आवासीय/व्यावसायिक/संस्थानिक तीनों उपयोग पृथक–पृथक अथवा एक ही भवन में अनुज्ञेय से हैं।"** अतः मिश्रित भू–उपयोग के प्रावधान अनुसार आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित भवन मानचित्रों में सिर्फ व्यावसायिक उपयोग (व्यावसायिक + होटल) का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। 7. प्रस्तावित मानचित्रानुसार भूतल आच्छादन 35 प्रतिशत से

				अधिक अर्थात् 39.06 प्रतिशत प्रस्तावित है, अतः अनुज्ञेय भूतल आच्छादन 35 प्रतिशत के अतिरिक्त प्रस्तावित आच्छादन 4.06 प्रतिशत पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी ली जावें। 8. प्रकरण में मानक एफ.ए.आर. 2.25 हैं जिसमें मानक एफ.ए. आर. के ऊपर बेटरमेन्ट लेवी ली जावें। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
9.	202.9	08	श्री उमेश गुप्ता, निदेशक, फॉर प्रेमसागर इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि. के खसरा नम्बर 88, ग्रुप हाउसिंग ग्राम–सुखिया, (रामपुरा), तहसील–सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि वर्तमान में मौके पर भूखण्ड के सामने (उत्तर दिशा में) 18 मीटर सड़क उपलब्ध हैं जिसके अनुसार आवेदक को दिनांक 01.07. 2016 को 26.90 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जा चुके हैं तथा भूखण्ड के पूर्व दिशा में प्रस्तावित 48 मीटर सेक्टर सड़क के स्थान पर वर्तमान में उपलब्ध नहीं हैं। अतः 27 मीटर से अधिक ऊँचाई के प्रस्ताव को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।
10.	202.10	08	श्री अजय गुप्ता, निदेशक, मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स प्रा.लि. के खसरा संख्या 187, 187/78, 188, 188/790, 189 से 191, 191/791, 192 से 206, 209 से 219, 221 से 224, 379 से 383, ग्राम–हाज्यावाला, तहसील–सांगानेर, जयपुर के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये:– 1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिपार्टमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. आवेदक द्वारा कुल 246400.72 वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं, जिसके लिए आवेदक ने पर्यावरण विभाग द्वारा दिनांक 24.06.2016 को जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें कुल निर्मित क्षेत्रफल 279204.40 वर्गमीटर स्वीकृत हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। 3. प्रकरण में वर्तमान में मौके पर भूखण्ड के पूर्व दिशा में एवं दक्षिण दिशा की ओर अनुमोदित भवन मानचित्र एवं जारी स्थल मानचित्र में स्वीकृत सेटबैक क्षेत्र में गांव वालों व ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. निवासियों के आने–जाने का रास्ता चालू हैं तथा कुछ जगह पर भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल नहीं बनी हुई हैं, जिसके संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट हेतु दिनांक 30.01.2018 को उपायुक्त जोन–08 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया जिसके क्रम में दिनांक 16.02.2018 को उपायुक्त जोन–08 से यू.ओ. नोट प्राप्त हुआ जिसमें उनके द्वारा

				उल्लेख किया गया कि "जोन द्वारा मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स को जारी लीजडीड/स्थल मानचित्र के अनुसार मौका निरीक्षण किया गया एवं मौके पर भूखण्ड के दक्षिणी पूर्व में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के निर्मित आवासों के सामने रास्ता छोड़ा हुआ हैं, जो कि अनुमोदित स्थल मानचित्र के सेटबैक में दर्शित हैं। उक्त दर्शित सेटबैक/सड़क जारी लीजडीड/स्थल मानचित्र का हिस्सा हैं। समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तावित किये जाने से पूर्व बाउण्ड्रीवाल का निर्माण किये जाकर पार्किंग का प्रावधान अनुमोदन अनुसार पूर्ण किया जावें एवं इस कार्य हेतु वांछित अण्डरटेकिंग भी ली जावें। 4. प्रकरण में आवेदक द्वारा कुल 164936.51 वर्गमीटर एफ.ए. आर. प्रस्तावित किया गया हैं जिस पर नगरीय विकास विभाग के जारी आदेश दिनांक 02.05.2012 के अनुसार प्रस्तावित एफ.ए.आर. (164936.51 वर्गमीटर) का 5 प्रतिशत (8246.82 व.मी) निर्मित क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक हैं, जिसके लिए आवेदक द्वारा मूल भूखण्ड पर ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अलग बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें ई. डब्ल्यू.एस. के 136 फ्लैट्स तथा एल.आई.जी. 128 फ्लैट्स कुल निर्मित क्षेत्रफल 12645.73 वर्गमिटर प्रस्तावित किया गया हैं एवं उक्त भवन का मौके पर निर्माण पूर्ण कर लिया गया हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
11.	202.11	10	श्री सुरेन्द्र सिंह तवर अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता बोना विस्टा रिसोर्ट प्रा.लि. के खसरा संख्या 235/2/6 ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामढ़ जयपुर में रिसोर्ट के पूर्णता प्रमाण पत्र बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र की राशि ली जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावें।
12.	202.12	11	श्री किशन लाल मीणा के खसरा नम्बर 1278/332, ग्राम खटवाड़ा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये:- 1. लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर

				से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें। 3. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लानानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत मानचित्रों में ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल सुविधा हेतु प्रस्तावित किये जाने का उल्लेख हैं। एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानानुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड़ों पर प्रस्तावित बी.ए.आर. का न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्रफल सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक हैं। आवेदक द्वारा प्रकरण में प्रस्तावित कुल बी.ए.आर. 24216.41 वर्गमीटर का 2.59 प्रतिशत (627.78 व.मी.) निर्मित क्षेत्रफल सुविधा क्षेत्रफल हेतु प्रस्तावित किया गया हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
13.	202.13	14	श्री विष्णु कुमार धामाणी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर ए. आर.जी. डवलपर्स प्रा.लि. के भूखण्ड़ संख्या जी.एच. 1, प्रिम हेबीटेट–बी, ग्राम श्रीरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गयेः– 1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें। 3. प्रार्थी द्वारा हरी पत्रावली दिनांक 26.10.2017 को प्रस्तुत की गई, जिसमें भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये थे। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 198वीं बैठक दिनांक 03.11.2017 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। निर्णयोपरान्त दिनांक 22.11.2017 को मांग पत्र जारी किया गया, जिसमें अतिरिक्त एफ.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी नहीं बनती थी। आवेदक द्वारा मांग राशि जमा नहीं करवाते हुए दिनांक 19.02.2018 को एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।

14.	202.14	01	श्रीमती रीना भण्डारी, बहैसियत ट्रस्टी, मरूधर मेडीकल ट्रस्ट के भूखण्ड़ संख्या 2, संस्थानिक योजना, विद्याश्रम स्कूल के सामने, जे.एल.एन. मार्ग, जयपुर के प्रस्तावित हॉस्पिटल के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श किया गया। पूर्व में प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 184वीं बैठक दिनांक 01.07.2016 में लिये गये निर्णय के अनुसरण में उपायुक्त जोन–01 द्वारा दिनांक 22.03.2018 द्वारा प्रेषित पत्र में उल्लेख किया गया कि एस.बी. सिविल पीटीशन नम्बर 515/2016 एम.एन.आई.टी. बनाम सरकार व अन्य एवं सिविल सूट नं. 101/2002 नेशनल हाउसिंग गृ.नि.स.स. बनाम राजकुमारी व अन्य के अंतिम निर्णय के अध्याधीन भूखण्ड़ संख्या ए–02, संस्थानिक क्षेत्र, विद्याश्रम स्कूल के सामने, जयपुर की प्राधिकरण द्वारा जारी लीजडीड को प्रास्थगत (Abeyance) आदेश क्रमांक 3241 दिनांक 27.06.2016 को विड्रा किया गया हैं, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। अतः बीपीसी–बीपी की 184वीं बैठक दिनांक 01.07.2016 में मानचित्र निरस्तीकरण के आदेश को प्रत्याहारित किया जावें, जो कि एस.बी. सिविल पीटीशन नम्बर 515/2016 एम.एन.आई.टी. बनाम सरकार व अन्य एवं सिविल सूट नं. 101/2002 नेशनल हाउसिंग गृ.नि.स.स. बनाम राजकुमारी व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अन्तिम निर्णय के अध्यधीन होगा।
15.	202.15	01	श्री श्याम सुन्दर मौसूण, निदेशक, मैसर्स सर्वोत्तम बिल्डहोम प्रा.लि. के खसरा नम्बर 307, ग्राम–रामपुरारूपा, दुग्गड़ गार्डन, टौंक रोड़, जयपुर के प्रस्तावित वाणिज्यिक भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नगत निर्णय लिये गयेः– 1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 तथा 22.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें। 3. प्रकरण में मानक एफ.ए.आर. 1.33 + 326.09 वर्गमीटर (सड़क में समर्पित भूमि) =7232.128 वर्गमीटर एवं अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1 =3.25 अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा 3.243 प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी ली जावें। 4. संशोधित मानचित्रानुसार भूतल आच्छादन 35 प्रतिशत से अधिक अर्थात् 39.82 प्रतिशत प्रस्तावित है, पूर्व में भूतल आच्छादन 39.80 प्रतिशत अनुमोदित किया गया था जिसमें

				4.80 भूतल आच्छादन की बेटरमेन्ट लेवी ली गई थी। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त भूतल आच्छादन 0.02 के लिए बेटरमेन्ट लेवी ली जावें। 5. उपायुक्त जोन व निदेशक (विधि) से प्राप्त लीगल रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि पर मैसर्स सर्वोत्तम बिल्डहोम प्रा.लि. का स्पष्ट स्वामित्व हैं। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।
16.	202.16	12	डॉ. वन्दना सुहाग, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मणिपाल यूनिवर्सिटी के खसरा नम्बर 416, 417, 452, 453, 461, 462, ग्राम दहमीकलां, तहसील सांगानेर, अजमेर रोड़, जयपुर के मौके पर निर्मित बिल्डिंग ब्लाक्स के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श किया गया। आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित As built भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया हैं। वर्तमान में एकीकृत भवन विनियम 2017 लागू हैं। अतः वर्तमान लागू भवन विनियम के प्रावधानानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र की राशि ली जावें।
17.	202.17	12	श्री एस.एन. गुप्ता, निदेशक, स्टार वैली रियल एस्टेट प्रा.लि. के खसरा नम्बर 400 एवं 401, ग्राम सिरसी, सिरसी रोड़, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये:– 1. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने बाबत तथा लेबर सेस लेबर डिर्पाटमेन्ट में जमा करवाने बाबत राज्यादेश दिनांक 27.06.2017 तथा 22.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावें। 3. प्रकरण में मानक बी.ए.आर. मानक 3.375, अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 6.375 अनुज्ञेय है। आवेदक द्वारा 4.124 एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी ली जावें। 4. जविप्रा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सेक्टर रोड़ को आधार मानते हुए पूर्व में ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र अनुमोदित किये गये थें। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग का साईट प्लान मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित करवाकर ई.डब्ल्यू.एस.

				–एल.आई.जी. का प्रस्ताव दिया गया हैं, जिस पर आवेदक ने प्रस्तावित 24 मीटर सेक्टर रोड़ को आधार मानते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार 38.65 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई हैं। अतः पूर्व अनुमोदन को Commitment मानते हुए प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 38.65 मीटर स्वीकृत की जावें। 5. मौके पर भूखण्ड के दक्षिण दिशा में प्रस्तावित 18 मीटर चौड़ी सेक्टर सडक की ओर मौके पर निर्मित बी.टी. सड़क के मध्य से 4.50 मीटर पर बाउण्ड्रीवाल बना रखी हैं। अतः उक्त सेक्टर सड़क में आ रही बाउण्ड्रीवाल को हटवाया जावें। 6. मौके पर निर्मित साईट ऑफिस एवं स्टोर रूम को हटायें जाने हेतु आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें। उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने एवं मांग राशि जमा होने के पश्चात मानचित्र अनुमोदित कर जारी कर दिये जावें।

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।

09/4/18

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक जविप्रा/स.स./बीपीसी(बीपी)/2018/डी–599
दिनांकः– 09/4/2018

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1. निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
3. परामर्शी (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक (विधि), जविप्रा, जयपुर।
5. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. मुख्य नियंत्रक (प्रवर्तन), जविप्रा, जयपुर।
7. उपायुक्त जोन–01, 04, 07, 08, 10, 11, 12 एवं 14, जविप्रा, जयपुर।
8. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
9. विशेषाधिकारी, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

09/4/18

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 202वीं बैठक दिनांक 27.03.2018 को सांय 4.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1.	श्री वैभव गालरिया, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2.	श्री एच.गुईटे, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.	श्रीमती लंवग शर्मा, परामर्शी (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.	श्री नीरज तिवाड़ी, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक बीपीसी (बीपी), जविप्रा, जयपुर	सदस्य सचिव

विशेष आमंत्रित :–

1. श्री ओम प्रकाश शर्मा वरिष्ठ नगर नियोजक बीपीसी (बीपी), जविप्रा, जयपुर
2. श्री बीरबल सिंह, उपायुक्त जोन–01, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण अग्रवाल, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री मधुसुदन पालीवाल, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री अनन्त कुमार कुमावत, उप निदेशक (विधि), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अर्पित संचेती, सहायक नगर नियोजक, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमति उषा जैन, विशेषाधिकारी (जन सम्पर्क), जविप्रा, जयपुर।

09/4/18

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