

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी./2013/डी-1884

दिनांक:- 02/9/2013

### कार्यवाही विवरण

विषय :- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 143वीं बैठक दिनांक 27.08.2013 को प्रातः 11.00 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	विषय	निर्णय
1	143.1	बी.पी.सी. (बिल्डिंग प्लान) की 141वीं बैठक दिनांक 13.08.2013 एवं 142वीं बैठक दिनांक 26.08.2013 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।	बी.पी.सी. (बिल्डिंग प्लान) की 141वीं बैठक दिनांक 13.08.2013 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति पर संतोष व्यक्त किया गया। 142वीं बैठक दिनांक 26.08.2013 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा।
2	143.2	खसरा नम्बर 211, 212, 213, ग्राम-जयपुरा, तहसील-सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>स्टिल्ट फ्लोर व बेसमेन्ट पर प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।</li> <li>प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र, नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद का भवन में भूकम्परोधी प्रावधान हेतु शपथ पत्र लिया जावे।</li> <li>प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति पत्र लिया जावे।</li> <li>प्रश्नगत प्रकरण में 90वीं की कार्यवाही दिनांक 11.01.2008 (वर्ष 2009 से पहले) हो चुकी है। अतः प्रार्थी के प्रकरण में EWS/LIG वर्ग हेतु क्षेत्रफल प्रस्तावित करने की बाध्यता नहीं है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</li> </ol> <p>उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</p>
3.	143.3	भूखण्ड संख्या आई-1, निजी खातेदारी योजना, खसरा नम्बर 219/301, 260 व 264,	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये



		<p>ग्राम-हेमा की नॉगल, तहसील-सांगानेर, जयपुर में समूह आवासीय परिसर के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।</p>	<p>गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. स्टिल्ट फ्लोर/बेसमेन्ट पर प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।</li> <li>2. आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है कि नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार से जारी आदेश दिनांक 03.08.2012 के अनुसार जिन भूखण्डों की 90वीं दिनांक 23.12.2009 से पूर्व हो चुकी है। उन पर अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधान EWS/LIG हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है। भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 14.11.2008 को जारी की गई है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</li> <li>3. आवेदक द्वारा पूर्व में बी.पी.सी. (बीपी) की बैठक में अनुमोदित मानचित्र जारी नहीं कराये गये है व संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए गए है। संशोधित मानचित्र के लिए जाँच शुल्क लिया जावे। उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</li> </ol>
4.	143.4	<p>खसरा नम्बर 400 व 401, ग्राम-सिरसी, सिरसी रोड, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।</p>	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. स्टिल्ट फ्लोर व दोनों बेसमेंट पर प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।</li> <li>2. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है, अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र, नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद का भवन में भूकम्परोधी प्रावधान हेतु शपथ पत्र लिया जावे।</li> <li>3. प्रश्नगत प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक प्रस्तावित है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे।</li> <li>4. प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के अनुसार EWS/LIG वर्ग हेतु 21573.02 वर्ग मीटर प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत के</li> </ol>

*Am*

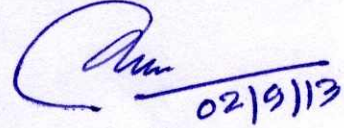
			<p>बराबर अर्थात् 1078.65 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्रफल आरक्षित किया जाना अपेक्षित है। उक्त आदेश के बिन्दु संख्या 1.4 के अनुसार EWS/LIG श्रेणी की आवासीय इकाइयां मूल भूखण्ड से हटकर अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित की जाती है तो उनकी संख्या दोनों स्थलों की आरक्षित दर के अनुपात (जिन शहरों में सभी जोन्स की आरक्षित दर निर्धारित है) अथवा जहां आरक्षित दर तय नहीं है वहां डी.एल.सी. दर (जहां सभी जोन्स की आरक्षित दर निर्धारित नहीं है) में तय की जावेगी जो अधिकतम तीन गुणा तक होगी। इस सम्बन्ध में आवेदक द्वारा दिनांक 19.07.2013 को सम्पादित एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार आवेदक द्वारा अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के अन्तर्गत स्वयं के कोटे में से 21 इकाइयाँ EWS वर्ग हेतु व 13 इकाइयाँ LIG वर्ग हेतु, इसी जोन-12 में ग्राम बम्बोरी, कालवाड़ रोड़, जयपुर में निर्मित की जावेगी। इस क्षेत्र की आरक्षित दर सिरसी रोड़ की आरक्षित दर से आधी है। अतः नियमानुसार सिरसी रोड़ की आरक्षित दर को दृष्टिगत रखते हुए अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार EWS/LIG हेतु आवश्यक क्षेत्र से दुगुना क्षेत्र ग्राम-बम्बोरी, कालवाड़ में आरक्षित करवाया जावे।</p> <p>उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</p>
5.	143.5	मानक एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. के उपयोग पर बेटरमेन्ट लेवी के सम्बन्ध में।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.08.2013 के बिन्दु संख्या 4 परिशिष्ट ई के कॉलम संख्या 3 व 4 में किये गये संशोधन (i) व (ii) अनुसार 30 मीटर तक ऊँचाई पर प्राप्त एफ.ए.आर. पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर 100/- रुपये प्रति वर्ग फीट एवं 30 मीटर से अधिक ऊँचाई पर प्राप्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर 300/- रुपये प्रति वर्गफीट लिये जाने का प्रावधान है। जारी आदेश दिनांक 02.08.2013 से पूर्व बीपीसी (बीपी) द्वारा कई प्रकरणों में मानचित्र अनुमोदन निर्णय किया जा चुका है एवं पूर्व प्रावधानों के अन्तर्गत मांगपत्र भी जारी किये जा चुके हैं, वर्तमान आदेश के परिपेक्ष्य में विकासकर्ताओं द्वारा संशोधित मांग पत्र जारी किये जाने के प्रतिवेदन प्रस्तुत किये गये हैं।</p>

			ऐसी स्थिति में जारी आदेश दिनांक 02.08.2013 के अनुसार संशोधित मांग पत्र जारी किया जावे अथवा नहीं ? इस संदर्भ में राज्य सरकार से दिशा-निर्देश/मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे।
<b>अध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देशानुसार निम्न अतिरिक्त एजेण्डा समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया।</b>			
6.	143.6	कर्मचारी राज्य बीमा निगम के निर्मित संस्थानिक भवन के संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. खुले में प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।</li> <li>2. संशोधित भवन मानचित्र के लिए परीक्षण शुल्क लिया जावे।</li> <li>3. पूर्व में आवेदित भूखण्ड पर भवन मानचित्र दिनांक 20.04.2010 को जारी किये गये। जारी मानचित्र में सड़क की चौड़ाई 31.00 मीटर स्वीकृत है। मास्टर विकास योजना-2025 में भवानी सिंह रोड को 120 फीट चौड़ी (36.00 मीटर) स्वीकृत की गई है। अतः आवेदित भूखण्ड में से सड़क हेतु 2.50 मीटर चौड़ी भू-पट्टी समर्पित करवाया जावे जिसका विधिवत कब्जा जोन द्वारा लिया जावे।</li> </ol> <p style="text-align: center;">उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</p>
7.	143.7	भूखण्ड संख्या एस-22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि सदस्य सचिव, बीपीसी द्वारा प्रकरण का पुनः परीक्षण कर अपनी अनुशंषा के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।</p>
8.	143.8	खसरा नम्बर 49/1, 49/2 ग्राम मुकुन्दपुरा तहसील जयपुर में प्रस्तावित आवासीय परिसर के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. स्टिल्ट फ्लोर/बेसमेन्ट/खुले में प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण</li> </ol>

			<p>करेगा।</p> <p>2. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है अतः संशोधित मानचित्र के लिए अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण-पत्र, नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद् का भवन में भूकम्परोधी प्रावधान हेतु शपथ पत्र लिया जावे।</p> <p>3. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक है। अतः संशोधित भवन विनियम-2012 के अनुसार राज्य सरकार से स्वीकृति ली जावे।</p> <p>4. कुल निर्मित क्षेत्र 20,000 व.मी. से अधिक है अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे।</p> <p>5. आवेदक की दिनांक 31.12.2010 में लीजडीड जारी की गई। तत्समय प्रचलित भवन विनियम 2010 के अनुसार आवेदित भूखण्ड पर मानक एफ.ए.आर. 1.2 अनुज्ञेय था, जिसको दृष्टिगत रखते हुए दुगुना एफ.ए.आर 2.4 अनुज्ञेय किया जाना उपयुक्त होगा क्योंकि भवन विनियम 2010 दिनांक 22.02.2010 को लागू हुये थे। विकासकर्ता के साथ जून 2010 में एग्रीमेन्ट हस्ताक्षरित किया गया था, उसमें स्पेशल प्रोजेक्ट मानते हुए एफ.ए.आर. 3.6 अनुज्ञेय किया गया है। अतः आवेदित भूखण्ड के एफ.ए.आर. निर्धारण बाबत दिशा-निर्देश हेतु प्रकरण राज्य सरकार को अग्रेषित किया जावे।</p> <p>बिन्दु संख्या 1 से 4 की कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदित किये जावे।</p>
9.	143.9	भूखण्ड संख्या जी. एच.-III सनसिटी ग्राम नीदड सीकर रोड़ जयपुर के प्रस्तावित समूह आवासीय भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <p>1. स्टिल्ट फ्लोर/बेसमेन्ट/खुले में प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से जविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।</p> <p>2. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण-पत्र, एवं प्रार्थी व वास्तुविद् का भवन में भूकम्परोधी प्रावधान हेतु शपथ पत्र लिया जावे।</p>

		<p>3. योजना की 90 बी की कार्यवाही दिनांक 04.03.2006 को हो चुकी है नविवि राज. सरकार के आदेश दिनांक 03.08.2012 के अनुसार जिन योजनाओं की 90 बी अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी लागू होने की दिनांक 23.12.2009 से पूर्व हो चुकी है। उन पर अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार EWS/LIG हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</p> <p>4. मानक एफ.ए.आर. से 2.25 तक अधिकतम एफ.ए.आर. की बेटर मेन्ट लेवी विनियमानुसार रूपये 300/- प्रति वर्गफुट की दर से ली जावे।</p> <p>5. भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम-2010 (संशोधित-2012) के नियम संख्या 19.7.21 के अनुसार राज्य सरकार से स्वीकृति ली जावे।</p> <p>6. कुल निर्मित क्षेत्र 20,000 व.मी. से अधिक है अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे।</p> <p>उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</p>
--	--	--

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।



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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 143वीं बैठक दिनांक 27.08.2013 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:-

- |   |            |
|---|------------|
| 1. श्री अभय कुमार, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।                      | अध्यक्ष    |
| 2. श्री बिष्णु चरण मल्लिक, सचिव, जविप्रा, जयपुर।                | सदस्य      |
| 3. श्रीमती लवंग शर्मा, निदेशक आयोजना, जविप्रा जयपुर।            | सदस्य      |
| 4. श्री अनिल अग्रवाल अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य      |
| 5. श्री नीरज तिवाड़ी, अति.मु.न.नि. बीपीसी, जविप्रा, जयपुर।      | सदस्य सचिव |

**विशेष आमंत्रित:-**

6. श्री जी.एल. शर्मा, उप महानिरीक्षक पुलिस, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमती साधना शर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक बीपीसी, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री केसर लाल मीणा, उपायुक्त जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री हरीन्द्र सिंह, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री अवधेश सिंह, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री भरत मल माली, सहायक नगर नियोजक, जोन-14, जविप्रा, जयपुर।

  
02/9/13


अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक  
भवन मानचित्र समिति (बीपी)

दिनांक:- 02/9/2013

क्रमांक जविप्रा अति.मु.न.नि./बीपीसी/2013/डी-1884

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. निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
4. अति० आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि) एवं बीआरटीएस, जविप्रा, जयपुर।
5. मुख्य नियंत्रक (प्रवर्तन), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन.....जविप्रा, जयपुर।
7. सहायक निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

  
02/9/13

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक  
भवन मानचित्र समिति (बीपी)