

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी./2013/डी-2028

दिनांक:- 12/9/2013

### कार्यवाही विवरण

विषय :- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 144वीं बैठक दिनांक 03.09.2013 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	144.1	भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 142वीं बैठक दिनांक 21.08.2013 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 143वीं बैठक दिनांक 27.08.2013 को सम्पन्न हुई, जिसका कार्यवाही विवरण अभी जारी नहीं किया गया है।	बी.पी.सी. (बिल्डिंग प्लान) की 142वीं बैठक दिनांक 21.08.2013 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति पर संतोष व्यक्त किया गया। बी.पी.सी. (बिल्डिंग प्लान) की 143वीं बैठक दिनांक 27.08.2013 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा।
2.	144.2	खसरा संख्या 33 से 43, ग्राम-सुखपुरिया, तहसील-सांगानेर, जयपुर (51204.60 वर्ग गज क्षेत्रफल) के संस्थागत प्रयोजनार्थ निर्मित भवन (JECRC Engineering College) के मानचित्र अनुमोदन बाबत।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। पूर्व में भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 139वीं बैठक दिनांक 30.07.2013 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। निर्णय के बिन्दु संख्या 7 अनुसार 'रेल्वे लाईन व सेक्टर रोड की ओर का सेटबैक नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा प्राप्त पत्र के अनुसार अग्र सेटबैक मानकर सेटबैक में शिथिलता प्रदान की है। अतः इसे अग्र सेटबैक मानते हुए अधिकतम 10 प्रतिशत सेटबैक क्षेत्र को नियमबद्ध किया जावे, शेष भाग को हटवाया जावे।'  वर्तमान में संयुक्त शासन सचिव-तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी पत्र क्रमांक प.3(741)नविवि/3/ 2011 दिनांक 27.08.2013 के तहत प्रकरण में 100' चौड़ी सेक्टर प्लान/मास्टर प्लान रोड की ओर का सेटबैक पीछे का सेटबैक मानते हुए सेटबैक 60' के स्थान पर 30' किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई है। अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि पूर्व में बी.पी.सी. (बीपी) की 139वीं बैठक दिनांक 30.07.2013 के निर्णय के बिन्दु संख्या 7 में लिये गये निर्णय के स्थान पर वर्तमान में

			संयुक्त शासन सचिव-तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी पत्र क्रमांक प. 3(741)नवि/3/ 2011 दिनांक 27.08.2013 के निर्देशानुसार रेल्वे लाईन व सेक्टर रोड की ओर के सेटबैक को पीछे का सेटबैक मानकर अधिकतम 50 प्रतिशत सेटबैक क्षेत्र को नियमबद्ध किया जावे, शेष भाग को हटवाया जावे।
3.	144.3	भूखण्ड संख्या बी-2, उच्चपुल, जगतपुरा, जयपुर के निर्मित भवन के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	<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 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. निर्मित भवन की ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा संशोधित अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद का भवन में भूकम्परोधी प्रावधान हेतु शपथ पत्र लिया जावे।</li> <li>3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति पत्र लिया जावे।</li> <li>4. जोन की रिपोर्टानुसार बकाया लीज राशि एवं लीज पर ब्याज तथा एकमुश्त लीज राशि ली जावे।</li> </ol> <p>उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</p>
4.	144.4	भूखण्ड संख्या ए-1 व ए-2, गोपालबाडी, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	<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 पर प्रस्तावित पार्किंग को वर्तमान भवन विनियमानुसार 75 प्रतिशत कार पार्किंग का प्रावधान करवाया जावे, जिसमें 50 प्रतिशत सरफेस कार पार्किंग व 50 प्रतिशत मैकेनिकल कार पार्किंग अलग-अलग दर्शाई जावे।</li> <li>2. स्टिल्ट फ्लोर 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>3. राज्य सरकार द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 05.09.2012 के</li> </ol>

			<p>अनुसार सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णयानुसार भूखण्ड संख्या ए-1 व ए-2, गोपालबाड़ी, जयपुर के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार सेटबैक रखे जाने के संबंध में पार्श्व सेटबैक में शिथिलता प्रदान किये जाने की स्वीकृति एतद् द्वारा प्रदान की गई। उपरोक्त निर्देशानुसार ही आवेदक द्वारा पार्श्व सेटबैक-II शून्य (चरपेटा) दर्शाते रखते हुए मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</p> <p>4. प्रश्नगत भूखण्ड, अजमेर पुलिया के साईड लेन में स्थित है एवं प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार "All plots Situated on Either Side of Fly overs/Rob are barred from mixed land use/commercial use permission in future. Existing establishments may be continued and regularized as per policy of state govt. New permission shall not be granted, "if traffic generation activities are sought to be established such as restaurants, showrooms, big commercial establishments etc.. Only convenient shops or mixed use can be considered as part of commercial activities On Such places."</p> <p>प्रश्नगत प्रस्तावित व्यावसायिक भवन सम्पूर्ण रूप से ऑफिस उपयोग हेतु प्रस्तावित है एवं मिश्रित उपयोग श्रेणी के अनुसार ऑफिस उक्त भूखण्ड पर अनुज्ञेय है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</p> <p>उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।</p>
5.	144.5	भूखण्ड संख्या एस-22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श .पश्चात् निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <p>1. नीलामी द्वारा विक्रय के समय भूखण्ड के पैरामीटर्स निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये थे:-</p> <p>◆ एफ.ए.आर. -1.8</p>

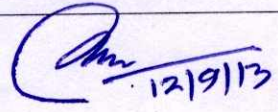
*Ch*

			<p>◆ अधिकतम ऊँचाई -30 मीटर लगभग (Height of Building: Height mentioned herein above shall be subject to approval Airport authority of India. If height is not fully permitted by Airport Authority, relaxation may be given in other setback including front Setback to cover F.A.R.)</p> <p>◆ अधिकतम आच्छादित क्षेत्रफल -35 प्रतिशत प्रचलित भवन विनियम 2010/2011 के बिन्दु संख्या 19.5 के अनुसार निम्न प्रावधान है:-</p> <p>“जो भूखण्ड नीलामी से बेचे गये उनका एफ.ए.आर. नीलामी के समय दिये गये एफ.ए.आर. अनुसार ही होगा (जिसे मानक एफ.ए.आर. माना जावेगा)। अन्य पैरामीटर्स इन विनियमों के प्रावधानानुसार देय होंगे। विकासकर्ता वर्तमान विनियमों के अनुसार यदि अधिकतम एफ.ए.आर. का लाभ प्राप्त करना चाहता है, तो टी.डी.आर. का उपयोग अथवा नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी देय होने पर अनुज्ञेय किया जा सकता है”।</p> <p>आवेदक द्वारा भवन विनियम 2010/2011 के विनियम 19.5 के आधार पर नीलामी के समय देय 1.80 एफ.ए.आर. के स्थान पर 2.744 एवं अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर के स्थान पर 39.15 मीटर मय स्टिल्ट प्रस्तुत की गई है। लेखा शाखा द्वारा नीलामी हेतु जारी विज्ञापन की शर्त संख्या 14 में किये गये उल्लेखानुसार भवन पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2000 अनुसार अनुज्ञेय होंगे। एजेण्डा नोट में भवन विनियम 2010/2011 के प्रावधानानुसार मापदण्डों को उल्लेखित किया गया है, जिस पर भवन विनियम 2010/2011 के बिन्दु संख्या 19.5 अनुसार विचारणीय योग्य है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</p> <p>2. प्रश्नगत भूखण्ड वर्ष 2008 में नीलामी से क्रय किया गया है, नीलामी की शर्तों में EWS/LIG के प्रावधानों को सुनिश्चित किये जाने का कोई उल्लेख नहीं है, चूंकि आवेदक द्वारा भवन विनियम 2010/2011 के विनियम 19.5 का लाभ एफ.ए.आर. व ऊँचाई में प्रस्तावित किया है ऐसी दशा में अतिरिक्त एफ.ए.आर. बाबत अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार EWS/LIG का प्रावधान करवाया</p>
--	--	--	--

*Om*

			<p>जाना है अथवा नहीं, राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे।</p> <p>3. 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।</p> <p>4. 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।</p> <p>5. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक 37,651.26 वर्ग मीटर है, अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति पत्र लिया जावे।</p> <p>6. भूखण्ड की नीलामी शर्त संख्या 13 के अनुसार भूखण्ड पर 3 वर्ष की अवधि में निर्माण कार्य किया जाना आवश्यक था। अतः नीलामी की शर्तों के अनुसार 3 वर्ष में भवन निर्माण नहीं करने पर की गई देरी के संदर्भ में नियमानुसार पुर्नग्रहण शुल्क के सम्बन्ध में उपायुक्त जोन से रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु यू.ओ. नोट दिनांक 26.08.2013 को रिपोर्ट बाबत उपायुक्त जोन को प्रेषित कर दिया गया है। उपायुक्त जोन से रिपोर्ट प्राप्त की जावे।</p> <p>7. आवेदक द्वारा भवन के चारों ओर सौन्दर्यीकरण हेतु ऐलीवेशन फीचर प्रस्तावित किये है। भवन विनियम के बिन्दु संख्या 8.8 (ix) अनुसार अग्र व साईड सेटबैक में अग्निशमन वाहन के लिए स्पष्ट 3.5 मीटर छोड़ने के बाद भवन से निकलता हुआ यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट बनाया जाता है, जिसका उपयोग केवल भवन की सुन्दरता बढ़ाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।</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।

 12/9/13

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 144वीं बैठक दिनांक 03.09.2013 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. श्रीमती नलिनी कठोटिया, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य      |
| 6. श्री नीरज तिवाड़ी, अति.मु.न.नि. बीपीसी, जविप्रा, जयपुर।        | सदस्य सचिव |

विशेष आमंत्रित:-

7. श्रीमती साधना शर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक बीपीसी, जविप्रा, जयपुर।

  
12/9/13

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक  
भवन मानचित्र समिति (बीपी)

क्रमांक जविप्रा अति.मु.न.नि./बीपीसी/2013/डी-2028

दिनांक:-12/9/2013

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।

  
12/9/13

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक  
भवन मानचित्र समिति (बीपी)