जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कमांक: जविप्रा / स.स. / बीपीसी / 2009 / डी– 845 दिनांक: 08/6/2009

कार्यवाही विवरण

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 79 वीं बैठक दिनांक 05.06.2009 को प्रातः 10:00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, जिसमे निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

क्र.सं.	एजेण्डा संख्या	विवरण	निर्णय	अनुपालना
1.	79.1	बीपीसी (बिल्डिंग प्लान) की 78 वीं बैठक दिनांक 22.05.09 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं निर्णयों के कियान्वितीकी समीक्षा।	बीपीसी (बिल्डिंग प्लान) की 78 वीं बैठक दिनांक 22.05.09 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं कियान्विति समीक्षा पर संतोष व्यक्त किया गया।	–
2.	79.2	पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 7, 8, 9, अम्बे नगर, स्कीम नम्बर–21, कालवाड रोड, झोटवाडा, जयपुर के प्रस्तावित रिटेल आउटलेट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि मौके पर अतिरिक्त भूमि का कब्जा हटाते हुए जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु दिनांक 27.04.2009 को सूचित किया जा चुका है एवं आवेदक द्वारा वांछित कार्यवाही पूर्ण नहीं की गई है। अतः निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित रिटेल आउट लेट के प्रस्ताव को अस्वीकृत किया जावे तथा मौके कपर अतिरिक्त भूमि का कब्जा हटाये जाने हेतु प्रवर्तन शाखा को सूचित किया जावे।	
3.	79.3	प्लाट नं.–ए (खसरा नं. 138), प्लॉट नं. सी (खसरा नं. 61), प्लॉट नं. डी (खसरा नं. 60), ग्राम केशवपुरा, अजमेर रोड़, जयपुर के प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति को उपायुक्त जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि निर्माण अवधि बढाये जाने के संबंध में प्रकरण राज्य सरकार के समक्ष विचाराधीन हैं अतः तकनीकी एजेण्डा बीपीसी (बीपी)की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।	
4.	79.4	खसरा नं. 502, 502/1, 503, 503/1, 504, 505/1, 516/1, 517, 518, 518/1, 519, 520, 521/2, 522/2 ग्राम किशनपुरा, तहसील	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया:– 1. आवेदक को जविप्रा द्वारा लीजडीड	

		सांगानेर, जयपुर के व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	रूपान्तरित ब्लॉक ए, बी, सी के कुल क्षेत्रफल 18,219.04 वर्ग मीटर की जारी की गई है एवं भवन मानचित्रों में ब्लॉक ए में भवन प्रस्तावित है व ब्लॉक बी व ब्लॉक सी को ओपन प्रस्तावित किया गया है। समस्त गणना रूपान्तरित क्षेत्रफल के आधार पर की गई है अतः तकनीकी गणना रूपान्तरित क्षेत्र को आधार मानते हुए ही अनुज्ञेय की जावे। 2. स्टिल्ट फ्लोर/बेसमेंट पर प्रस्तावित पार्किंग को जविप्रा के पक्ष में समर्पित करवाया जावे। 3. प्रस्तावित भवन की ऊंचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। 4. प्रस्तावित भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का है अतः प्रार्थी एवं वास्तुविद से यह शपथपत्र भी लिया जावे कि भवन में भूकम्परोधी प्रावधान रखे गये है। 5. अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से अधिक है अतः प्रदूषण व पर्यावरण विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। 6. भवन की ऊँचाई 15.0 मीटर से अधिक प्रस्तावित है अतः नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। 7. संशोधित विनियमानुसार प्रश्नगत भूखण्ड में अमानत राशि भवन निर्माता से जमा करवायी जावे। निर्माण की स्वीकृति हेतु अनुमोदित मानचित्र उपरोक्त शर्तों की पूर्ती पर जारी किये जायेगें।	
5.	79.5	भूखण्ड संख्या एस-सी-7, त्रिवेणी नगर सी डी ब्लॉक ग्राम राजावास तहसील आमेर, सीकर रोड, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि आवेदक को भवन मानचित्र भवन विनियम 2000 के अनुसार पार्किंग दर्शाते हुए दिनांक 04.03.2009 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया जा चुका है एवं आवेदक द्वारा वांछित कार्यवाही पूर्ण नहीं की गई है। अतः प्रस्तावित वाणिज्यिक भवन के भवन मानचित्र अस्वीकृत किये जावे।	
6.	79.6	भूखण्ड संख्या एस-सी-8, त्रिवेणी नगर सी डी ब्लॉक ग्राम राजावास तहसील	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि आवेदक को भवन	

		आमेर, सीकर रोड, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बावत्।	मानचित्र भवन विनियम 2000 के अनुसार पार्किंग दर्शाते हुए दिनांक 04.03.2009 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया जा चुका है एवं आवेदक द्वारा वांछित कार्यवाही पूर्ण नहीं की गई है। अतः प्रस्तावित वाणिज्यिक भवन के भवन मानचित्र अस्वीकृत किये जावे।	
7.	79.7	राजस्थान राज्य प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा पूर्व में जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र को निरस्त किये जाने के संबंध में।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि:- 1. प्रथम प्रकरण जयपुर नेशनल यूनिवर्सिटी के संबंध में राजस्थान राज्य प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा पुनः अनापत्ति प्रमाण पत्र दिया जा चुका है। अतः जविप्रा के स्तर पर कोई कार्यवाही वांछित नहीं है। 2. द्वितीय प्रकरण नारायण इन्फिनिटी में राजस्थान राज्य प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा दिनांक 02.11.2007 को जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र को दिनांक 29.04. 2009 को निरस्त किया गया है अतः आवेदक को नोटिस दिया जावे कि क्यों नहीं उनके भवन निर्माण अनुमति को निरस्त कर दिया जावे तथा मौके पर कोई भी निर्माण कार्य अग्रिम आदेशों तक नहीं किया जावे। अनुमोदित मानचित्रों को Abyance रखा जावे।	

आयुक्त महोदय की अनुमति से निम्न अतिरिक्त एजेण्डाओं पर भी विचार किया गया।

8.		पुनर्गठित भूखण्ड संख्या एस-1, एस-2, गीजगढ हाउस, हवा सडक, जयपुर में प्रस्तावित सर्विस अपार्टमेंट में भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि पूर्व में पुनर्गठित भूखण्डों पर भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 115 वीं बैठक दिनांक 17.02.20078 में 28'-0" चौडी सडक पर 6.0 मीटर की सैटबैक निर्धारित किया गया है। अतः सैटबैक में कोई भी शिथिलता नहीं दी जा सकती है। पूर्व में निर्धारित सैटबैक के अनुसार ही आवेदक से संशोधित मानचित्र लिये जावे।	
9.		पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 79-80, माथुर वैश्य नगर-द्वितीय, जयपुर के	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि मैट्रो रेल के प्रस्ताव को दृष्टिगत	

		प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	रखते हुए अभियांत्रिकी शाखा से राय प्राप्त कर ली जावें एवं टोंक रोड के अध्याधीन आने वाली का समर्पणनामा लिये जाकर समर्पित उपरान्त 20'–0" (6.0 मीटर) का सैटबैक रखवाये जाकर संशोधित मानचित्र लिये जावे निर्माण की स्वीकृति उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने पर जारी की जावे।	
10.		खसरा नम्बर 44/3, ग्राम बीड हाथोज, कालवाड रोड में निर्मित स्टारसिटी फ्लेट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया कि आवेदक को भवन मानचित्र बेसमेंट+स्टिल्ट+भूतल से 8वें तल तक 30.0 मीटर ऊँचाई के अनुमोदित किये गये थे जबकि मौके पर बेसमेंट+स्टिल्ट+भूतल से 9वें तल तक का संरचनात्मक निर्माण किया गया है। इस प्रकार एक अतिरिक्त भूतल का निर्माण बिना अनुमति के किया गया है तथा भवन की ऊँचाई 32.65 मीटर रखी गई है। भवन विनियम 2000 के विनियम 6.6 के अनुसार यदि किसी प्रकरण में 30.0 मीटर से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति दी जानी है तो ऐसे प्रकरणों में केवल राज्य सरकार द्वारा ही स्वीकृति प्रदान की जा सकती है। चूँकि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाते समय किसी भी प्रकार की ऊँचाई छूट में शिथिलता प्रदान किये जाने का निवेदन नहीं किया गया था एवं मौके पर एक अतिरिक्त फ्लोर का निर्माण बिना अनुज्ञा प्राप्त किए ही किया गया हैं, जो कि अवैध है। अतः वर्तमान प्रस्ताव को अस्वीकृत किया जावे तथा भवन निर्माता को सूचित किया जावे कि वह अवैध रूप से निर्मित एक अतिरिक्त फ्लोर को मौके से हटाकर सूचित करें।	
11.		निशा लेजर लि. के निर्मित व प्रस्तावित भवन मानचित्र गोल्फ कोर्स एण्ड गोल्फ एकेडमी हेतु खसरा नम्बर 165, 448, 505/1, ग्राम जामडोली, आगरा रोड, जयपुर के अनुमोदन/नियमबद्ध बाबत्।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया:– 1. ब्लॉक सी, ब्लॉक–डी, ब्लॉक–एफ, रिफ्रेशमेंट हॉल व टॉयलेट ब्लॉक का निर्माण अनुमोदित मानचित्रों से अतिरिक्त किया गया है। वर्तमान में प्रचलित अनियमित निर्माण नियमतिकरण 1989 के अनुसार बिना अनुमति निर्माण की	

			शास्ति ली जानी होगी। 2. सामने के सैटबैक में स्विमिंग पूल का चेन्जरूम, पैनल रूम व टॉयलेट ब्लॉक अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व हटाया जावेगा। 3. आवंटन की शर्त संख्या 11 में केवल गोल्फ अकेडमी उपयोग ही अनुज्ञेय है एवं उपायुक्त जोन द्वारा अवगत करवाया गया कि भूमि का आवंटन पर्यटन ईकाई के तौर किया गया है तथा पर्यटन विभाग द्वारा यह परियोजना पर्यटन ईकाई के रूप में अनुमोदित है। परियोजना में अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 5.0 प्रतिशत तथा एफएआर 0.1 है जो इस क्षेत्र हेतु देय सीमा मे है। अतः आवेदक द्वारा भूखण्ड पर प्रस्तावित व निर्मित कमरे रेस्टोरेन्ट, स्विमिंग पूल इत्यादि अनुज्ञेय किया जावे। 4. मौके पर भूमि ऊबड खाबड है जिसके कारण ई–ब्लॉक की ऊँचाई 9.5 मीटर है इस ऊंचाई से किसी भी प्रकार के अतिरिक्त फ्लोर का निर्माण नहीं किया गया है शेष सभी ब्लाकों की ऊचाई नियमानुसार ही है। अतः मौके की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए ब्लॉक–ई ऊँचाई 9.5 मीटर अनुज्ञेय की जावे। 5. पॉच ब्लॉकों में बेसमेंट का निर्माण अनुमोदित मानचित्रों से अतिरिक्त किया गया है। जबकि डी–ब्लॉक में बेसमेंट अनुमोदित नहीं है एवं सभी ब्लॉकों में बरामदों का भी अतिरिक्त निर्माण किया गया है। ई–ब्लॉक में अनुमोदित प्लान के अतिरिक्त पूरा बेसमेंट का निर्माण किया गया है, जो अनुज्ञेय अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल व एफएआर की सीमा में है। अतः बिना अनुमति निर्माण शास्ति भवन नियमबद्धता नियमितिकरण नियम 1989 के तहत शास्ति ली जावे। निर्माण की स्वीकृति हेतु अनुमोदित मानचित्र उपरोक्त शर्तो की पूर्ती पर जारी किये जायेगे।	
12.		भूखण्ड संख्या सी–6 से सी–11, महल योजना जगतपुरा, जयपुर में निर्मित	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्नांकित शर्तो के साथ अनुमोदित करने	

		भवन व प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	का निर्णय लिया गयाः– 1. सामने–II सैटबैक क्षेत्र में डीजी सैट, पैनल रूम, ट्रान्सफार्मर, गैंस बैंक, गर्म पानी का बायलर, कार वाश आदि निर्मित किये हुए हैं। जो अस्थायी प्रकृति के है जिन्हें अन्यत्र भवन सीमा में परिवर्तित करने हेतु संस्था को सूचित किया जावे। 2. सामने–I सैटबैक क्षेत्र में निर्मित पम्प रूम को भवन सीमा के अन्तर्गत स्थानान्तरित किये जाने हेतु संस्था को सूचित किया जावे। 3. प्रस्तावित भवन की ऊचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। 4. प्रस्तावित भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का है अतः प्रार्थी एवं वास्तुविद से यह शपथपत्र भी लिया जावे कि भवन में भूकम्परोधी प्रावधान रखे गये है। 5. भवन की ऊँचाई 65.86 मन्दिर के शिखर तक प्रस्तावित की गई है अतः नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। 6. ब्लॉक बी में मंदिर व ऑडिटोरियम का प्रस्ताव है अतः जिला मजिस्ट्रेट से मन्दिर व ऑडिटोरियम का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। निर्माण की स्वीकृति हेतु अनुमोदित मानचित्र उपरोक्त शर्तो की पूर्ति पर जारी किये जायेंगे।	

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।

8/6/09

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति(बीपी),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

परिशिष्ट–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 79 वीं बैठक दिनांक 05.06.2009 को प्रातः 10.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1.	श्री उमेश कुमार, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2.	श्रीमति शुचि शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.	श्री एच. एस. संचेती, निदेशक (आयोजना) जविप्रा, जयपुर	सदस्य
4.	श्रीमती मालिनी अग्रवाल, पुलिस अधीक्षक, जविप्रा, जयपुर	सदस्य
5.	श्री नारायण लाल मीणा, अति. आयुक्त (पूर्व), जविप्रा, जयपुर	सदस्य
6.	श्री आर. के. पारीक अति. आयुक्त (एलपीसी), जविप्रा, जयपुर	सदस्य
7.	श्रीमति लवंग शर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी) जविप्रा,जयपुर	सदस्य सचिव

विशेष आमंत्रित :–

1. श्रीमति चित्रा गुप्ता, उपायुक्त जोन–6, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री एस. मित्रा, उपायुक्त जोन–7, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री हृदेश कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन–9, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अजय असवाल, उपायुक्त जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री पुरूषोत्तम शर्मा उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री नीरज तिवाडी, उप नगर नियोजक बीपीसी(बीपी)जविप्रा, जयपुर।

8/6/09

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कमांकः जविप्रा / स.स. / बीपीसी / 2009 / डी– 845 दिनांक : 08/6/2009

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
2. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
3. पुलिस अधीक्षक, जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक(आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त, पूर्व / पश्चिम / एल.पी.सी. / भूमि, जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–..............., जविप्रा, जयपुर।
7. जनसम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।

8/6/09

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।