

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी- 1143

दिनांक:- 18/7/2022

—:कार्यवाही विवरण:—

विषय:— भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 260वीं बैठक दिनांक 24.06.2022 को प्रातः 11.00 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 260.1 (24.06.2022):—

विषय:— भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 259वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णय:— भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 259वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

2. एजेण्डा नम्बर 260.2 (24.06.2022)(जोन-11):—

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—					
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 11/1A/S-7-A, रिंग रोड प्रोजेक्ट, हसनपुरा, जयपुर।			
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	14,255.00 व.मी.			
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	28 मीटर, 20 मीटर एवं 12 मीटर			
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 10.07.2012 को मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं। दिनांक 09.10.2020 को रिंग रोड रियल्टीज एल.एल.पी. जरिये साझेदार श्री विनय कुमार कोठारी के नाम हस्तान्तरण किया गया।			
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (मिश्रित भू-उपयोग)			
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/प्लेट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/बेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।			
7.	आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्र अग्रवाल, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, फॉर रिंग रोड रियल्टीज एल.एल.पी.।			
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.04.2022 अनुसार स्वामित्व रिंग रोड रियल्टीज एल.एल.पी. जरिये साझेदार श्री विनय कुमार कोठारी के नाम है।			
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.04.2022 अनुसार मूल पत्रावली में जमा दर्ज है। आरक्षित दर 14,000/- प्रति व.मी. है।			
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.06.2022 अनुसार भूखण्ड की लीजडीड जारी दिनांक से 10 वर्ष अर्थात 10.07.2022 तक है। वर्तमान में प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक प्रभावी है।			
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री संदीप खण्डेलवाल, सी.ए./96/20240			
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:—					
12.	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने-I (30 mtr. road)	18 मीटर	18 मीटर	18 मीटर	नियमानुसार हैं।
	सामने-II (20 mtr. road)	18 मीटर	18 मीटर	18 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे (12 mtr. road)	18 मीटर	18 मीटर	18.32 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	50 प्रतिशत	49.99 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (भवन विनियमानुसार)	सी.सी.जेड.एम. अनुसार 65 मी.	1.50 मी. (प्लिन्थ) + 12 मी. (टैरेस तल) कुल 13.50 मी.	नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या			(भूतल)	—
5.	बी. ए. आर.	2 (28,510 व.मी.)		0.50 (7127.13 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
6.	पार्किंग	119 ईसीयू		120 ईसीयू	नियमानुसार हैं।

		89 कार + 90 स्कूटर	90 कार + 90 स्कूटर	
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	8209.63 व.मी.	—
8	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है।	लागू नहीं है।	—
9	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
10.	10.10(viii):-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
11.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
12.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक है।	STP प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक है।		
14.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का दोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
16.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित है।	नियमानुसार है।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
18.	12.1.18:-पार्किंग सकुलेशन प्लान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
19.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
20.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
21.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
22.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
23.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/प्लेट्स की संख्या	लेय है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
25.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लेय है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय है अथवा नहीं।	लेय नहीं है।	—
27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविधि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक है।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28.	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक है।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।

29	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड पर चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की पश्चिमी सीमा पर 9.25 X 5.50 मीटर (टीनशेड), चौकीदार रूम निर्मित है। मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में दर्शित पूर्वी सीमा पर 12 मीटर, पश्चिमी सीमा पर 28 मीटर एवं दक्षिणी सीमा पर 20 मीटर सडकें उपलब्ध हैं तथा बी.टी. सडकें निर्मित है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 65 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।			
14	प्रकरण के तथ्य:- उक्त भूखण्ड पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 05.04.2022 को किया गया।			
15	<p>प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.06.2022 अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. मौके पर भूखण्ड पर चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की पश्चिमी सीमा पर 9.25 X 5.50 मीटर (टीनशेड), चौकीदार रूम निर्मित है, जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित है। 5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार "भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल" के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल व्यावसायिक उपयोग ही किया जावेगा, व्यावसायिक उपयोग के अतिरिक्त कोई अन्य उपयोग नहीं किया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे। 			

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या-15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्ता की सुनिश्चितता एवं अधोलिखित शर्त की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार भू-आच्छादन 35 प्रतिशत अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 49.99 प्रतिशत भू-आच्छादन प्रस्तावित किया गया है। अतः जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार अनुज्ञेय भू-आच्छादन 35 प्रतिशत से अधिक भू-आच्छादन पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी ली जावे।

3. एजेण्डा नम्बर 260.3 (24.06.2022)(जोन-11):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1790, 1791/1, 1791/2, 1792, 1793/1, 1793/2, 1794 व 1795, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।		
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	34,816.61 व.मी. (Net plot area) सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 3041.57 व.मी. 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित भूमि 1842.44 व.मी.		
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	200 फीट (60 मीटर) व 80 फीट (24 मीटर)		
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/ नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 11.09.2008 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई तथा संशोधित लीजडीड दिनांक 16.08.2021 को जारी की गई।		
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ)		
6	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7	आवेदक का नाम	मैसर्स एवरग्रीन बिल्डफर्मस प्रा.लि. जरिये मुख्यारनामा आशियाना हाउसिंग लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता सुश्री समीक्षा बंसल		
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.04.2022 अनुसार स्वामित्व एवरग्रीन बिल्डफार्म प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अश्विनी गुप्ता के नाम है।		
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.04.2022 अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज राशि जमा है व भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति वर्तमान में बकाया नहीं है। भूखण्ड 200 फीट सड़क पर स्थित होने से आवांसीय आरक्षित दर 8000/- प्रति व.मी. का 115 प्रतिशत 9200/- रूपये प्रति व.मी. है।		
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.04.2022 अनुसार दिनांक 31.12.2019 तक चालान संख्या 717914 दिनांक 02.06.2021 के अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क जमा है। प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत दिनांक 31.12.2019 तक पुर्नग्रण शुल्क राशि जमा कर अवधि दिनांक 31.03.2023 तक अनुज्ञेय है।		
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रिकी माथुर, सी.ए./24247		
	• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं		
	• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं		
	• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:-				
12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1. सैटबैक			
	सामने-I	18.00 मीटर	18.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-I	9.00 मीटर	9 मी. से 11.25 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II	9.00 मीटर	9 मी. से 11.25 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.00 मीटर	11.25 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2. अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	19.29 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3. अधिकतम ऊँचाई	108 मीटर (भवन विनियमानुसार) 68 मीटर (C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार)	0.45 मी. (फ्लिन्थ) + 3.25 मी. (स्टिल्ट) + 41.25 मी. (प्रथम तल से 14 तल तक) + 4.95 मीटर (ममटी/मशीन रूम) कुल 49.90 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4. तलों की संख्या	-	स्टिल्ट + प्रथम से 14 तल	
	5. बी. ए. आर.	एफ.ए.आर.- 1.8 बी.ए.आर.- 1.8 X 1.5 = 2.7 (94,004.84 व.मी.) + सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि	2.35 (82,015.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

		3041.57 व.मी. = 97,046.41 व.मी.		
6.	पार्किंग	793 ईसीयू 595 कार + 595 स्कूटर	934.33 ईसीयू 880 कार + 163 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	1,08,994.59 व.मी.	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	खुले में-10.0% (3481.66 व.मी.) पोडियम पर-10% (3481.66 व.मी.) कुल 6,963.32 व.मी. (20%)	खुले में-4302.77 व.मी. (12.36%) पोडियम पर-9313.87 व.मी. (26.75%) कुल 13,616.64 व.मी. (39.11%)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यवसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (820.15 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (4,100.77 व.मी) (बी.ए. आर. का)	1176.79 व.मी. (1.43%)	नियमानुसार हैं।
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 1500 व.मी., जो भी कम हो। (रिटल तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	1767.81 व.मी. (2.15 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
13.	10.10(viii):-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू है।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना है।
14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
15.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP भवन मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
18.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का टोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिह्नित है।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
22.	12.1.18:-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
24.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
25.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—

	विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति			
27.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/पलैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं	प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. से अधिक है। अतः लागू नहीं है।	-
30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्रि	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
32	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
34.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 80,838.78 व.मी. का 5 प्रतिशत (4,041.93 व.मी.)	प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत भूमि की 90वीं दिनांक 02.07.2008 को जारी होने का उल्लेख करते हुए राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.08.2012 के अनुसार EWS/LIG आवासों का प्रस्ताव आवश्यक नहीं होने का निवेदन किया गया है। साथ ही नियमानुसार आवश्यक होने की स्थिति में मानचित्र जारी करने से पूर्व Split location पर नियमानुसार EWS/LIG आवासों का प्रस्ताव रखे जाने का निवेदन किया गया है।	प्रस्तावित परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. आवासों का प्रस्ताव रखा जाना है अथवा नहीं, के संबंध में समिति द्वारा लिये जाने वाले निर्णयानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13	मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड की उत्तरी, पश्चिमी, दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी निर्मित है। पूर्वी एवं आंशिक दक्षिणी सीमा पर डिर्माकेशन (पत्थरगढी) की हुई है। जविप्रा फेसेलिटी एरिया पर पश्चिमी एवं उत्तरी सीमा पर चारदीवारी निर्मित है तथा पूर्वी एवं दक्षिणी सीमा पर डिर्माकेशन किया हुआ है। मौके पर जारी साईट प्लान (रिवाईज) के अनुसार नापे उपलब्ध है। उत्तरी-पूर्वी कोने पर गार्डरूम (चौकीदार रूम) निर्मित है। भूखण्ड के मध्य से एल.टी. लाईन व 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है। भूखण्ड के मध्य उत्तरी सीमा एवं दक्षिणी सीमा पर ट्रांसफार्मर लगा हुआ है। जारी साईट प्लान में दर्शित भूखण्ड के पश्चिमी सीमा पर 200 फीट सडक मौके पर निर्मित सडक के मध्य से 100 फीट छोडकर भूखण्ड की चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड के सामने दूसरी ओर निर्मित सडक के मध्य से 40 फीट छोडकर चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। जारी साईट प्लान में भूखण्ड के दक्षिण में दर्शित 80 फीट सडक मौके पर निर्मित नहीं है। 80 फीट सडक सीमा में आंशिक भाग में चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड मौके पर रिक्त है। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 68 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।			
14	प्रकरण के तथ्य:- विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 12.04.2022 को आवेदन किया गया है।			
15	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.04.2022 अनुसार दिनांक 31.12.2019 तक चालान संख्या 717914 दिनांक 02.06.2021 के अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क जमा है। प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत दिनांक 31.12.2019 तक पुर्नग्रण शुल्क राशि जमा कर अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. 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। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से			

	<p>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।</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होंगे, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारु रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। 10. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार "भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल" के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 11. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 12. भूखण्ड के उत्तरी-पूर्वी कोने पर गार्डरूम (चौकीदार रूम) निर्मित है, जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 13. भूखण्ड के मध्य से एल.टी. लाईन व 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है। भूखण्ड के मध्य उत्तरी सीमा एवं दक्षिणी सीमा पर ट्रांसफार्मर लगा हुआ है जिन्हें हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग ली जानी होगी। 14. मौके पर 80 फीट सड़क सीमा में आंशिक भाग में चारदीवारी निर्मित है जिसे हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे। 15. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 44.50 मीटर है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा। 16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।
16	<p>विचारणीय बिन्दु:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में प्रस्तावित परियोजना की भूमि के खसरा नम्बर 1790, 1791/1, 1791/2, 1793/1, 1793/2, 1794, 1795 क्षेत्रफल 3.91 हैक्टेयर की 90बी का आदेश दिनांक 01.07.2008 तथा संशोधित आदेश दिनांक 02.07.2008 को जारी होने का उल्लेख करते हुए निवेदन किया गया कि नविवि के आदेश दिनांक 03.08.2012 के मद संख्या 3 के अनुसार "राज्य सरकार द्वारा पूर्व में सभी निकायों को निर्देशित किया जा चुका है कि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक भूमि इन्हीं योजनाओं में आरक्षित की जावेगी, जिनमें 90बी के तहत नोटिस अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 लागू होने के दिनांक के बाद जारी किये गये हो अर्थात् दिनांक 23.12.2009 से पूर्व जिन योजनाओं की 90बी की जा चुकी है, उन पर अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।" तथा उक्त आदेश के तहत प्रस्तावित परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का प्रस्ताव देय नहीं होना अवगत करवाया गया है। <p>साथ ही निवेदन किया गया है कि "यदि किसी अन्य अधिसूचना या आदेश के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का प्रस्ताव उक्त परियोजना के अनुमोदन हेतु देय होगा तो हमारे द्वारा उक्त परियोजना के अनुमोदन के पश्चात तथा मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व हमारे द्वारा Split location पर नियमानुसार प्रस्तुत कर दिया जावेगा अन्यथा जविप्रा द्वारा हमारे विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही अमल में लायें जाने हेतु स्वतंत्र है।"</p> <p>प्रकरण में राजस्व ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1790, 1791/1, 1791/2, 1793/1, 1793/2, 1794, 1795 क्षेत्रफल 3.91 हैक्टेयर की 90बी की कार्यवाही के पश्चात सेक्टर रोड से प्रभावित भूमि समर्पण करने के पश्चात कुल क्षेत्रफल 41868.82 वर्गगज (35006.52 वर्गमीटर) की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 11.09.2008 को जारी की गई।</p> <p>तत्पश्चात उक्त खसरा नम्बरान के मध्य स्थित ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1792 रकबा 0.6 हैक्टेयर की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही दिनांक 20.10.2020 को की जाकर पूर्व जारी लीजडीड के क्षेत्रफल 35006.52 व.मी. में सम्मिलित करते हुए बीपीसी-एल.पी. की 297वीं</p>

बैठक दिनांक 15.03.2020 में पारित निर्णय की पालना में 80 फीट सेक्टर रोड से प्रभावित भूमि को समर्पित करने के पश्चात शेष क्षेत्रफल 34816.61 व.मी. भूमि की संशोधित लीज:डीड दिनांक 16.08.2021 को जारी की गई।

नविवि के आदेश दिनांक 03.08.2012 के बिन्दु संख्या 03 के अनुसार "ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक भूमि इन्हीं योजनाओं में आरक्षित की जावेगी, जिनमें 90बी के तहत नोटिस अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 लागू होने के दिनांक के बाद जारी किये गये हो अर्थात् दिनांक 23.12.2009 से पूर्व जिन योजनाओं की 90बी की जा चुकी है, उन पर अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्र आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।"

साथ ही नविवि, राज्य सरकार के आदेश दिनांक 11.06.2015 के अनुसार "दिनांक 23.12.2009 से पूर्व की आवासीय योजनाओं, जिनके ले-आउट प्लान अथवा भवन मानचित्र उक्त तिथि से पूर्व अनुमोदन कर दिये गये हैं (चाहे मानचित्र जारी ना किये गये हो) उन पर अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के प्रावधान लागू नहीं होंगे, जिन योजनाओं में उक्त दिनांक के पश्चात ले-आउट प्लान व भवन मानचित्र अनुमोदन किये जा रहे हैं, उनमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का आरक्षण अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी, 2009 के अनुसार सुनिश्चित करते हुए विभागीय पत्र क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 11.05.2011 के अनुसार निष्पादन की कार्यवाही की जावे।"

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रस्तावित परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का प्रस्ताव रखा जाना है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा Split location खसरा नम्बर 2123, 2124, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2140, ग्राम सिरसी, तहसील व जिला जयपुर एवं खसरा नम्बर 117/1, 119, 120, 120/1, 121, 121/1, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु नियमानुसार क्षेत्रफल के आवास प्रस्तावित कर एग्रीमेन्ट की प्रति प्रस्तुत की गई है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या-15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 11.06.2015 के क्रम में भवन मानचित्रों का अनुमोदन एवं अधोलिखित शर्त की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. भूखण्ड के जविप्रा फेसिलिटी एरिया पर पश्चिमी एवं उत्तरी सीमा पर चारदीवारी निर्मित है तथा पूर्वी एवं दक्षिणी सीमा पर डिर्माकेशन किया हुआ है। प्रश्नगत भूखण्ड के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 1842.44 व.मी. क्षेत्रफल सुविधा क्षेत्र हेतु जविप्रा को समर्पित किया गया है। उक्त समर्पित सुविधा क्षेत्र का कब्जा लिये जाने हेतु जोन उपायुक्त को यू.ओ. नोट प्रेषित किया जावे। जोन उपायुक्त द्वारा उक्तानुसार सुविधा क्षेत्र का कब्जा लिये जाने की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावे।



सदस्य सचिव एवं

वरिष्ठ नगर नियोजक,

भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

4. एजेण्डा नम्बर 260.4 (24.06.2022)(जोन-10):-

विषय:- खसरा नम्बर 505/1, ग्राम जामडोली, तहसील जयपुर, आगरा रोड़, जयपुर के As built भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र बाबत।

प्रार्थी:- डॉ. जी.डी. राठौड़, रजिस्ट्रार, दी इकफाई यूनिवर्सिटी

प्रकरण के तथ्य:-

प्रकरण में सर्वप्रथम दिनांक 19.05.2008 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी-बीपी की 73वीं बैठक दिनांक 13.02.2009 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में एकेडमिक ब्लॉक के मानचित्र दिनांक 08.04.2009 को जारी किये गये। प्रकरण पुनः बीपीसी-बीपी की 109वीं बैठक दिनांक 05.07.2011 में रखा जाकर सशर्त भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया तथा दिनांक 23.01.2012 को एकेडमिक ब्लॉक के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये।

प्रार्थी द्वारा भूखण्ड पर अन्य प्रस्तावित ब्लॉकों के मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 22.07.2014 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति-बीपी की 171वीं बैठक दिनांक 12.03.2015, 175वीं बैठक दिनांक 07.08.2015 एवं 177वीं बैठक दिनांक 19.10.2015 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया तथा दिनांक 10.02.2016 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.03.2019 को यू.जी. बॉयज हॉस्टल एवं पी.जी. बॉयज हॉस्टल में सीढियों का स्थान परिवर्तन कर एवं अन्य ब्लॉक्स में कुछ आंतरिक परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 17.05.2019 को उपायुक्त जोन-10 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा चैक लिस्ट (189-190/सी) में निम्नानुसार रिपोर्ट अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी दिनांक 29.08.2019 को भिजवाई गई:-

S.No.	Details	Comments		
		As per approval	Available on Site	Violations if any
1.				
	Area of the plot	161874.00 Sq.mtr	161874.00 Sq.mtr	
	Use of Plot	Institutional	Institutional	
2.	SETBACKS:-			
	(i) Front	18 M.	18 M.	
	(ii) Side-I	9 M.	9 M.	
	(iii) Side-II	9 M.	9 M.	
	(iv) Rear	9 M.	9 M.	
3.	Ground Coverage	13680.61 Sq.mtr	13680.61 Sq.mtr	
4.	Basement (If approved)			
	(i) Ramp (Slope)	Approved	Yes	
	(ii) Setbacks			
	(i) Front	Not applicable		
	(ii) Side-I	-	-	
	(iii) Side-II	-	-	
	(iv) Rear	-	-	
(iii) Any other observation	बेसमेन्ट तल में अनुमोदित से अधिक कॉलम निर्मित हैं।			
5.	HEIGHT			
	No. of Floor (Max.)	G+2	G+2	
	Height in Meter (Max.)	16.60 Mtr.	16.60 Mtr.	
6.	F.A.R.	0.11	0.11	
7.	WIDTH OF CORRIDORS			
	(i) Academic block	3 Mtr.	3 Mtr.	
	(ii) LAB complex/Workshop	3m/2.4m	3m/2.4m	
	(iii) UG/PG Girls&Boys hostel	1.8 M	1.8 M	
8.	PARKING			
	(i) Cars	297 Nos	Space provided	
	(ii) Two Wheelers	232 Nos	Parking no. not demarkted	
	(iii) Mechanical Parking (if proposed)	-	-	
9.	WIDTH OF STAIRCASE			
	(i) Academic Block	1500 mm	1500 mm	
	(ii) Lab complex	1500 mm	1500 mm	

	(iii) Workshop	1500 mm	1500 mm	
	(iv) UG/PG Girls & Boys hostel	1500 mm	1500 mm	
10.	Cut outs/Open to Sky/Ducts			
	(i) Academic/Lab complex	Approved	Provided	
	(ii) Workshop/Hostels			
	(iii)			
11.	Width of Projections/Balconies etc (Covered/Extended)	Not mentioned		
12.	Plantation on Site	Yes	Yes	
13.	No. of rain water Harvesting units	Not shown	Not in working condition	
14.	Waste water recycling	Approved	Provided	
15.	Sewerage Treatment Plant	Approved	Provided	
16.	Provision of Solid Waste Disposals (Dust bins) as per Building Regulations	Not shown	Not Provided	
17.	Provision of Solar panels/Solar Water Heaters	Approved	Not Installed in Lab, workshop & Kitchen	
18.	Provisions for Physically Challenged Persons	✓	✓	
19.	Green/Landscape area (%)	Nil	Nil	
20.	Public facilities	✓	✓	
21.	Commercial area	Nil	Nil	
22.	Internal Changes/Deviation if any (As per Building Regulations or not)	-	Yes as per para 149/N on notesheet	
23.	Any other observation	-	-	

NOTE:-

1. Internal changes as per para 149/N.
2. Road work is still not completed & also side drains.
3. Individual entrance flooring work pending.
4. Rain water harvesting system is not developed & not in working.
5. Solar water Heater not installed in Lab, Workshop & Kitchen.
6. Small Parking area on Ground floor not developed & Marked.

उपरोक्तानुसार प्राप्त रिपोर्ट के क्रम में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 09.09.2019, 05.11.2019 व 14.12.2019 प्रेषित कर मुख्य अग्निशमन अधिकारी, नगर निगम, जयपुर द्वारा जारी स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र, लेबर सेस जमा की रसीद, पर्यावरण विभाग से Consent to operate की अनापत्ति प्रस्तुत करने व पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु गठित कमेटी की मौका रिपोर्ट में अनुमोदित मानचित्र से भिन्न पाई गई कमियों की पूर्ति हेतु सूचित किया गया।

उक्त पत्रों के क्रम में संस्था द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 11.06.2020 (191-195/सी) प्रस्तुत कर संबंधित दस्तावेज उपलब्ध करवाते हुए निवेदन किया गया कि मौका रिपोर्ट में पाई गई कमियों को दूर कर दिया गया है। उक्त पत्र के क्रम में दिनांक 08.07.2020 को मौका रिपोर्ट करवाई गई, जो निम्नानुसार है:-

1. मौके पर भूखण्ड में आन्तरिक सड़कें बी.टी. निर्मित हैं तथा कवर्ड नालियां निर्मित हैं।
2. मौके पर रेन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के टैंक निर्मित हैं।
3. लेब, वर्कशॉप, किचन पर मौके पर सौलर वाटर हीटर स्थापित नहीं किये गये हैं।
4. भूतल पर पार्किंग का स्थान चिन्हित कर दिया गया है।

संस्था द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 24.11.2020 (219/सी) प्रस्तुत कर प्रकरण में राजस्थान राज्य प्रदूषण मण्डल से Consent to operate की अनापत्ति प्राप्त किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने के कारण पत्रावली को लम्बित रखें जाने का निवेदन किया गया।

तत्पश्चात संस्था द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 09.12.2021 (220/सी) प्रस्तुत कर प्रकरण में राजस्थान राज्य प्रदूषण मण्डल से प्राप्त Consent to operate दिनांक 15.07.2021 की प्रति व प्रार्थना पत्र दिनांक 28.02.2022 के साथ श्रम विभाग की अनापत्ति दिनांक 13.01.2022, भूकम्परोधी के संबंध में शपथ पत्र, तडित चालक के प्रावधान की सुनिश्चितता के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत कर अग्रिम कार्यवाही हेतु निवेदन किया गया।

संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्रों के क्रम में दिनांक 04.05.2022 को मौका निरीक्षण किये जाने पर निम्न तथ्य पाये गये:-

1. प्रशासनिक भवन में द्वितीय तल पर निर्मित हॉल में वर्तमान में केन्टीन संचालित है। अनुमोदित भवन मानचित्र में उक्त हॉल का उपयोग दर्शित नहीं है।

2. सभी बिल्डिंग ब्लॉक में वर्तमान में लिफ्ट मशीन इन्स्टॉल/संचालित नहीं है। अनुमोदित मानचित्रों में दर्शित लिफ्ट के स्थान पर मौके पर लिफ्ट वेल निर्मित है, जिसे ईटों की दीवार लगाकर बन्द कर दिया गया है।
3. यू.जी. बॉयज हॉस्टल व पी.जी. बॉयज हॉस्टल में सीढियों का स्थान परिवर्तन एवं अन्य ब्लॉक्स में कुछ आन्तरिक परिवर्तन किये गये हैं, जो कि आन्तरिक परिवर्तन की श्रेणी में आते हैं।

उक्त के अतिरिक्त संस्था द्वारा प्रस्तुत As built भवन मानचित्र पूर्व के अनुमोदित मानचित्रानुसार ही है। केवल आन्तरिक परिवर्तन किये गये हैं, जिनसे पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल व सकल निर्मित क्षेत्रफल में कोई वृद्धि नहीं होती है व भवन विनियम के किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं होता है। जविप्रा भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16 के अन्तर्गत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान है:-

“भवन का निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्रों अनुसार पूर्ण हो जाने पर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा, भवन में आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली, पानी, सीवरेज आदि हेतु संयंत्रों की स्थापना यथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ट्रांसफॉर्मर, आर्कटेक्चरल फिनिशिंग यथा पेन्टिंग, फॉल्स सिलिंग, इंटिरियर, साइट डवलेपमेंट, पार्किंग साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग, प्लाटेशन आदि की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करते समय की जावें।”

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवश्यक दस्तावेजों एवं शर्तों की पूर्ति के संबंध में चैक लिस्ट में सूचना निम्नानुसार है:-

क्र.सं.	विवरण	लागू हैं या नहीं	दस्तावेज पृष्ठ संख्या
1.	15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन होने पर भूकम्परोधी भवन के संबंध में शपथ पत्र	लागू हैं।	प्रस्तुत हैं। प्रति पृष्ठ संख्या 232/सी
2.	अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र (15 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु)	लागू हैं।	प्रस्तुत हैं। प्रति पृष्ठ संख्या 246/सी
3.	पर्यावरण विभाग का Consent to operate (सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से अधिक होने पर)	लागू हैं।	संस्था द्वारा पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में स्वीकृत सकल निर्मित क्षेत्रफल 32,883.66 व.मी. हेतु पर्यावरण विभाग का Consent to Establish एवं Consent to operate प्रस्तुत किये गये हैं, प्रति पृष्ठ संख्या 221-226/सी पर संलग्न हैं।
4.	लेबर सेस विभाग का अनापत्ति	लागू हैं।	कार्यालय संभागीय संयुक्त श्रम आयुक्त, जयपुर के उपकर निर्धारण आदेश दिनांक 13.01.2022 (228-230/सी) के अन्तर्गत संस्थान पर वर्ष 2016-2017 से लेकर 02.09.2020 (As per CA report) तक देय उपकर व ब्याज का विवरण अंकित किया गया है व कुल 1,58,372/- रुपये राशि लेय होने का उल्लेख है, जो कि संस्था द्वारा जमा करवाकर चालान की प्रति (पृष्ठ संख्या 231/सी) प्रस्तुत की गई हैं। कार्यालय संभागीय संयुक्त श्रम आयुक्त, जयपुर के उपकर निर्धारण आदेश दिनांक 13.01.2022 के अन्तर्गत उल्लेख किया गया है कि “संस्थान में यदि भौतिक रूप से या किसी दस्तावेज के आधार पर भविष्य में अधिक निर्माण कार्य होना पाया जाता है अथवा निर्माण लागत अधिक पाई जाती है तो उक्त के लिए अतिरिक्त रूप से उपकर राशि निर्धारित कर वसूल की जा सकेगी।”
5.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में तडित चालक के प्रावधान की सुनिश्चितता हेतु शपथ पत्र (18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु)	लागू हैं।	प्रस्तुत हैं। प्रति पृष्ठ संख्या 233/सी पर संलग्न हैं।
6.	पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क (आवासीय/संस्थागत/औद्योगिक/पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु 15/- रुपये प्रति व.मी. X सकल निर्मित क्षेत्रफल) (मिश्रित/वाणिज्यिक उपयोग हेतु 30/- रुपये प्रति व.मी. X सकल निर्मित क्षेत्रफल)	लागू हैं।	प्रस्तुत नहीं हैं।
7.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थिति/ निर्माण की स्थिति/आवंटन की सूची/न्यूनतम 200 आवासों का निर्माण (CMJAY)	लागू नहीं हैं।	-

प्रस्ताव:-

प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत भवन में किया गया परिवर्तन आन्तरिक परिवर्तन की श्रेणी में आता है जिससे भवन विनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं होता है। अतः पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं **As built** भवन मानचित्र जारी किये जाने योग्य हैं। अतः निम्न शर्तों के अध्याधीन प्रकरण में **As built** भवन मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता है:-

1. मौके पर प्रशासनिक भवन में द्वितीय तल पर निर्मित हॉल में वर्तमान में केन्टीन संचालित है। अनुमोदित भवन मानचित्र में उक्त हॉल का उपयोग दर्शित नहीं है। संस्थागत भवन (विश्वविद्यालय) में छात्रों, शिक्षकों व अन्य स्टाफ हेतु केन्टीन एक आवश्यक गतिविधि होने के दृष्टिगत मौके पर प्रशासनिक भवन के द्वितीय तल पर निर्मित हॉल में संचालित केन्टीन उपयोग को अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है।
2. सभी बिल्डिंग ब्लॉक में वर्तमान में लिफ्ट मशीन इन्स्टॉल/संचालित नहीं है। अनुमोदित मानचित्रों में दर्शित लिफ्ट के स्थान पर मौके पर लिफ्ट वेल निर्मित है, जिनको ईटों की दीवार लगाकर बन्द कर दिया गया है। जविप्रा भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16 के दृष्टिगत अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व मौके पर सभी लिफ्टों, सौर पैनल एवं अन्य आवश्यक सुविधाओं के संचालन की सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है।
3. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 19.5.1 के अनुसार संस्था द्वारा प्रस्तुत **As built drawing** से विचलित अथवा भवन विनियमों का उल्लंघन किया जाता है तो समस्त जिम्मेदारी भवन निर्माता/अनुज्ञाधारी एवं पंजीकृत तकनीकीविद् की होगी।
4. पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क एवं अन्य राशि संस्था से नियमानुसार लेय होगी।

निर्णय:- एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये:-

1. संस्थागत भवन (विश्वविद्यालय) में छात्रों, शिक्षकों व अन्य स्टाफ हेतु केन्टीन एक आवश्यक गतिविधि होने के दृष्टिगत मौके पर प्रशासनिक भवन के द्वितीय तल पर निर्मित हॉल में संचालित केन्टीन उपयोग को अनुज्ञेय किया जावे।
2. जविप्रा भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16 के दृष्टिगत मौके पर सभी लिफ्टों, सौर पैनल एवं अन्य आवश्यक सुविधाओं के संचालन की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय की जावे।
3. नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क लिया जाकर **As built** भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जावे।



सदस्य सचिव एवं

वरिष्ठ नगर नियोजक,

भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

5. एजेण्डा नम्बर 260.5 (240.06.2022)(जोन-08):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 132/1, 133, 134, 135, 135/1, 135/2, ग्राम गणपतपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।			
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	19939 व.मी. 1455 व.मी. (सडक के मार्गाधिकार हेतु समर्पित)			
3.	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	30 मीटर			
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी की कार्यवाही कर दिनांक 29.03.2010 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किया गया।			
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा			
6.	परियोजना-समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवासयोजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेंट / व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।			
7.	आवेदक का नाम	श्री राजेश जैन, डेजिग्नेटेड पार्टनर, स्पार्कलर डवलपर्स एल.एल.पी.			
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 06.06.2022 अनुसार स्वामित्व स्पार्कलर डवलपर्स एल.एल.पी. जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री राजेश जैन के नाम हैं।			
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 06.06.2022 अनुसार एकमुश्त लीज सहित समस्त राशि जमा है। आरक्षित दर 11,000/- प्रति व.मी. है। न्यायिक स्थगन आदेश नहीं है।			
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 06.06.2022 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक है।			
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030			
	• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं			
	• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं			
	• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं			
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:-					
12.	तकनीकी विश्लेषण	भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 23.02.2022 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1. सैटबैक				
	सामने-I	18 मीटर	18.29 मी.	18.29 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-I	09 मीटर	11.28 मी.	11.28 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II	09 मीटर	11.28 मीटर	11.28 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	09 मीटर	11.28 मीटर	11.28 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2. अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	31.66% (6312.81 व.मी.)	32.92% (6564.71 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3. अधिकतम ऊँचाई	63 मीटर (भवन विनियमानुसार) व 49 मीटर C.C.Z.M. 2017 के अनुसार 56 मीटर (एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 15.02.2022 के अनुसार जिसकी वैधता अवधि दिनांक 14.02.2030 तक है) (पृष्ठ संख्या 184-187/सी)	1.2 मी. (फ्लिन्थ) + 37.83 मी. (भूतल + 12 तल) कुल 39.09 मीटर	1.2 मी. (फ्लिन्थ) + 43.65 मी. (भूतल + 14 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 52.60 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4. तलों की संख्या	-	बेसमेन्ट + भूतल + 12 तल	(बेसमेन्ट + भूतल + 14 तल)	
	5. बी. ए. आर.	मानक एफ.ए.आर.-1.8 (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) बी.ए.आर. 1.8 x 1.5= 2.7) (53,835.30 व.मी.) + 1455 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)= 55290.30 व.मी. Split location पर EWS/LIG देने के कारण प्रोत्साहन बी.ए.आर. नहीं दिया गया है।	3.639 (72,570.02 व.मी.)	4.25 (84,762.64 व.मी.)	12,192.62 व.मी. हेतु नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	6. सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	98,649.24 व.मी.	1,15,090.55 व.मी.	नियमानुसार हैं।

7.	पार्किंग	816.72 ईसीयू 613 कार+ 613 स्कूटर	916.66 ईसीयू 709 कार + 623 स्कूटर	905.66 ईसीयू 697 कार + 626 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में प्रस्तावित बी.ए.आर. (83,863.92 व.मी.) हेतु आवश्यक पार्किंग 808.13 ईसीयू के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा तत्समय सम्पूर्ण परियोजना को दृष्टिगत रखते हुए कुल 916.66 ईसीयू (709 कार + 623 स्कूटर) प्रस्तावित किये गये थे। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों हेतु भवन विनियम अनुसार 816.72 ईसीयू की आवश्यकता है। विकासकर्ता द्वारा कुल 905.66 ईसीयू (697 कार + 626 स्कूटर) प्रस्तावित किये गये हैं, जो कि नियमानुसार है।					
8.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (खुले में) 10 प्रतिशत (पोडियम पर) 20 प्रतिशत (3987.80 व.मी.)	खुले में-10.18% (2030.59 व.मी.) पोडियम-14.81% (2953.38 व.मी.) कुल 24.99% (4983.97 व.मी.)	खुले में-10.16% (2026.31 व.मी.) पोडियम-16.13% (3217.00 व.मी.) कुल 26.29% (5243.31 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यवसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (847.62 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (4238.13 व.मी) (बी.ए.आर. का)	3.25% (2359.86 व.मी.) (पूर्व में जारी मानचित्रों में अनुमोदित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 72,570.02 व. मी. अनुसार)	2.75% (2335.23 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 1500 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	1.00% (839 व.मी.)	1.00% (841.44 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित है।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix)30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
13.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
14.	10.10(viii):- 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू है।	लागू है।	लागू है।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना होगा।
15.	10.11.1:- वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:- अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4)सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
18.	10.11.3:- पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
19.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का टोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:- आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत थे।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
22.	12.1.18:- पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
23.	14:- विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/ पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।

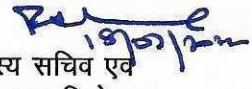
24.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
25.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3 rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	विकासकर्ता द्वारा उक्त परियोजना में कुल 15 यूनिट्स आवंटन/बेचान हेतु आरक्षित की है जिनमें से 10 यूनिट्स का सहमति पत्र व विकासकर्ता का शपथ पत्र प्रस्तुत है। (173-183/सी)	-
27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविदि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	विकासकर्ता से विस्तार हेतु शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	पूर्व में जमा है।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	RAJ/P/2022/1884 पंजीकृत है।	लागू है।	संशोधित नवन मानचित्रों को नियमानुसार रैस के वेब पोर्टल पर अपलोड करवाये जाने हेतु स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
30.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	-
31.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. हेतु	लागू है। 84,762.64 व.मी. के 5 प्रतिशत 4,238.13 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा (6,357.19 व.मी)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 122 यूनिट (20.01 प्रतिशत ई. डब्ल्यू.एस.-36 यूनिट एवं 79.99 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु-86 यूनिट) 6337.46 व.मी.	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 122 यूनिट (20.01 प्रतिशत ई. डब्ल्यू.एस.-36 यूनिट एवं 79.99 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु-86 यूनिट) 6337.46 व.मी.	6,357.19 व.मी. - 6337.46 व.मी. = 19.73 व.मी. का अतिरिक्त क्षेत्रफल के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास के प्रस्ताव विकासकर्ता से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
32.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति					
<ul style="list-style-type: none"> मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 11,000/-रूपये प्रति व.मी. प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा निम्न Split Location स्थान पर EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये हैं:- 					
परियोजना में प्रस्तावित कुल बी.ए.आर.:- 84,762.64 व.मी.					
5 प्रतिशत 4,238.13 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा = 6,357.19 व.मी					
क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी	
1.	ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 403/1, 404, 405 व 423 (आवासीय आरक्षित दर 6,000/- प्रति व.मी.)	36 EWS (35.12 व.मी./ 378.03 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	1264.32 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।	
2.	निजी खातेदारी की योजना सोलितेयर इण्डस्ट्रियल पार्क, ग्राम दहमीकलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड (आवासीय आरक्षित दर 8,000/- प्रति व.मी.)	86 LIG (58.99 व.मी./ 635 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	5073.14 व.मी.		
पूर्व में प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल		122 EWS/LIG	6,337.46 व.मी.		
3.	ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 403/1, 404, 405 व 423 (आवासीय आरक्षित दर 6,000/- प्रति व.मी.)	01 EWS (35.12 व.मी./ 378.03 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	35.12 व.मी.	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए. आर. के एवज में विकासकर्ता से 01 EWS का एग्रीमेन्ट लिया जाना प्रस्तावित है।	
प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल		123 EWS/LIG	6,372.58 व.मी.		

13	<p>मौका रिपोर्ट:—मौके पर भवन निर्माण हेतु खुदाई कार्य किया जा रहा है। भूखण्ड के दक्षिणी सीमा पर साईट ऑफिस व गार्डरूम आदि निर्मित है। भूखण्ड के सामने 30 मीटर सडक उपलब्ध है। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 49 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।</p>
14	<p>प्रकरण के तथ्य:—विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.09.2021 को 1.2 मी. (प्लिन्थ) + 43.65 मी. (बेसमेन्ट + भूतल + 14 तल) कुल 44.85 मीटर ऊँचाई के आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति-बीपी की 251वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में प्रस्तुत किया जाकर 1.2 मी. (प्लिन्थ) + 43.65 मी. (बेसमेन्ट + भूतल + 14 तल) कुल 44.85 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त कर जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।</p> <p>इसी दौरान विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.01.2022 (91/सी) को पत्र प्रस्तुत कर 39.03 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये जाने निवेदन किया गया है जिसके क्रम में 39.03 मीटर ऊँचाई हेतु विकासकर्ता को दिनांक 30.01.2022 को मांग पत्र प्रेषित किया गया। विकासकर्ता द्वारा जारी मांग पत्रानुसार मांग राशि व अन्य कार्यवाही पूर्ण किये जाने के उपरान्त दिनांक 23.02.2022 को 39.03 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये।</p> <p>वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.05.2022 को प्रार्थना पत्र के साथ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।</p>
15	<p>प्रस्ताव:—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:—</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. जॉन की रिपोर्ट दिनांक 06.06.2022 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। 2. पूर्व में जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र दिनांक 23.02.2022 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2024 तक प्रभावी है। अतः संशोधित भवन मानचित्रों की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2024 तक ही देय होगी। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता 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 है। 5. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य है एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। 7. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक है। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविद्यालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम-19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक है। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलिंग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होंगे, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई है, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 11. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार "भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल" के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा कराये जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।

12. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
13. प्रकरण में मानक मानक एफ.ए.आर.-1.8 (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) बी.ए.आर. 1.8 X 1.5=2.7) (53,835.30 व.मी.) + 1455 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)= 55,290.30 व.मी.अनुज्ञेय हैं। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 3.639 (72,570.02 व.मी.) बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 4.25 (84,762.64 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिक प्रस्तावित 12,192.62 व.मी. बी.ए.आर. पर वर्तमान प्रचलित भवन विनियम 2020 अनुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं।
14. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित बी.ए.आर. 84,762.64 व.मी. के 5 प्रतिशत 4,238.13 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा = 6,357.19 व.मी. क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु लेय है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split location पर कुल 122 EWS/LIG आवास, 6,337.46 व.मी. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया था। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा पत्र प्रस्तुत कर ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 403/1, 404, 405 व 423 पर 01 EWS आवास, क्षेत्रफल 35.12 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने का निवेदन किया गया है। अतः विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार 01 EWS आवास का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10(viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से लिया जाना अपेक्षित है।
16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या-15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

17


 सदस्य सचिव एवं
 वरिष्ठ नगर नियोजक,
 भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

6. एजेण्डा नम्बर 260.6 (24.06.2022)(जोन-14):-

विषय:- खसरा नम्बर 281, 282, 305, 308, 309, ग्राम बिलवांकलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रार्थी:- श्री कृष्ण कुमार शर्मा पुत्र श्री रामस्वरूप शर्मा

पार्ट-1 पत्रावली के तथ्य निम्नानुसार हैं:-

प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 04.02.2019 को आवेदन किया गया। प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2.25 X 1.5 = 3.375 (27725.52) + 1718 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित क्षेत्रफल)=29443.62 व.मी. अनुज्ञेय हैं एवं विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार 4.285 (35,202.17 वर्गमीटर) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया।

प्रकरण बीपीसी-बीपी की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में रखा जाकर 6 मीटर सेटबैक के आधार पर 38.11 मीटर (37.2 मी. + 0.9 मी. प्लिन्थ) ऊँचाई के भवन मानचित्र सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया, कार्यवाही विवरण पैरा 62-63/एन पर अवलोकनीय हैं। उक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 01.07.2020 को मांग पत्र जारी किया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.07.2020 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पत्र प्रस्तुत किया गया। संशोधित भवन मानचित्रों हेतु जाँच शुल्क जमा नहीं करवाये जाने के कारण विकासकर्ता को जाँच शुल्क जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 11.09.2020 द्वारा सूचित किया गया।

* विकासकर्ता द्वारा नई हरी पत्रावली में संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 23.09.2020 को आवेदन किया गया जिसके तथ्य निम्न तालिका (पार्ट-2 पत्रावली) में उल्लेखित हैं।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.07.2021 को पूर्व में दिनांक 01.07.2021 को जारी मांग पत्र के मद संख्या 1, 2 व 3 हेतु कुल राशि 12,40,374/- जमा करवाये गये एवं साथ ही बेटरमेन्ट की प्रथम किश्त की राशि 23,03,420/- रूपये जरिये चालान नम्बर 723284 द्वारा जमा करवाते हुए चालान की प्रति एवं बेटरमेन्ट लेवी की शेष राशि हेतु 04 उत्तर दिनांकित चैक एवं निर्णय अनुसार वांछित शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर भवन मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है।

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(36)नविवि/एनएएचपी/2014पार्ट दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये गये हैं:-

Side and Rear Setback	<ul style="list-style-type: none">• Shall be minimum 3m for building height upto 18m• For building height above 18m side and rear setback shall be as per prevailing Building Byelaws
-----------------------	--

(3.01) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत पूर्व में 6-6 मीटर सैटबैक पर स्वीकृत की गई परियोजनाओं में अतिरिक्त ऊँचाई हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में सैटबैक भवन विनियमों के अनुसार नहीं होने पर ऐसे भवनों में अतिरिक्त ऊँचाई स्वीकृत नहीं की जावे।

(3.02) ऐसे प्रकरण जिनमें वर्तमान में प्रावधानों के अनुसार अर्थात् 6-6 मीटर सैटबैक रखते हुए ऊँचाई की स्वीकृति हेतु जविप्रा/नगरीय निकायों में आवेदन प्रस्तुत किये जा चुके हैं, परन्तु डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के क्रम में स्वीकृति लम्बित हैं। उन प्रकरणों को कमिटेन्ट की श्रेणी में मानते हुए नियमानुसार अन्य प्रावधानों की सुनिश्चितता उपरान्त अधिकतम 45 मीटर तक ऊँचाई अनुमत की जा सकती है।"

प्रश्नगत प्रकरण में 6 मीटर सेटबैक के आधार पर 38.11 मीटर (37.2 मी. + 0.9 मी. प्लिन्थ) ऊँचाई के भवन मानचित्र बीपीसी-बीपी द्वारा सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय उपरोक्त आदेश से पूर्व दिनांक 19.06.2020 को लिया गया है जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार राशि मय शपथ/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है।

मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड पर निर्माण एवं सैटबैक की स्थिति पत्रावली के पृष्ठ संख्या 86/सी व 87/सी पर संलग्न भवन मानचित्र के अनुसार निम्न हैं:- ब्लॉक "ए"

- 1 ब्लॉक पर-बेसमेन्ट + स्टिल्ट के कॉलम
- 2 ब्लॉक पर-बेसमेन्ट के कॉलम
- 3 ब्लॉक पर-बेसमेन्ट के कॉलम
- 4 ब्लॉक पर-बेसमेन्ट के कॉलम
- 5 ब्लॉक पर-बेसमेन्ट + स्टिल्ट शटरिंग

निर्मित कॉलम से सैटबैक निम्न हैं:-

पूर्व- 6.20 मी. से 7.25 मी.

पश्चिम- 6.00 मी. से 7.25 मी.

उत्तर-6.30 मी. से 6.80 मी.

दक्षिण- 6.00 मी. से 8.30 मी.

ब्लॉक बी पर मौके पर खेती हो रही हैं। जविप्रा फैसेलिटी क्षेत्र में अस्थाई आंशिक भाग में टेंट लगाकर साईट ऑफिस चल रहा है।

पार्ट-2 पत्रावली के तथ्य:-

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.09.2020 को 37.20 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन एप्लीकेशन आई.डी. JDA/2020-21/BPAS/233 द्वारा नई हरी पत्रावली में आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 236वीं बैठक दिनांक 18.01.2021 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:-

“मुख्यमंत्री जन आवास योजना की परियोजनाओं में भूखण्डों के सैटबैक के संबंध में राज्य सरकार को पत्र दिनांक 12.01.2021 मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया गया है। अतः राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रश्नगत प्रकरण को स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।”

समिति द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 29.01.2021 द्वारा सूचित किया गया।

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(36)नविवि/एनएचपी/2014पार्ट दिनांक 21.05.2021 के अनुसार विकासकर्ता को भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार संशोधित (पार्ट-2 पत्रावली) भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 22.07.2021 एवं 13.09.2021 द्वारा सूचित किया गया।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.11.2021 (पार्ट-2 पत्रावली) को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि “हमारे द्वारा ऑनलाईन एप्लीकेशन आई.डी. JDA/2020-21/BPAS/233 के द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया था। वर्तमान में अपनी उक्त मानचित्र अनुमोदन की पत्रावली पर कोई आगामी कार्यवाही नहीं चाहते हैं। अतः कृपया उक्त पत्रावली पर कार्यवाही को स्थगित करने की कृपा करें। इसमें जविप्रा की किसी प्रकार की कोई जिम्मेदारी नहीं है।” उक्त दोनों पत्रावलियां वर्तमान में शाखा में प्रक्रियाधीन हैं।

मौका रिपोर्ट दिनांक 16.05.2022 अनुसार मौके पर योजना में ब्लॉक ए में भवन निर्माणाधीन है, जिसके दो टॉवर में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 2 तल, एक टॉवर में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 1 तल एवं दो टॉवर में केवल बेसमेन्ट निर्मित है। ब्लॉक ए में सैटबैक की स्थिति पृष्ठ संख्या 87/सी पर संलग्न मानचित्रानुसार है जिसमें न्यूनतम सैटबैक 6 मीटर रखा गया है। ब्लॉक बी के स्थान पर भूखण्ड रिक्त है। जविप्रा फैसेलिटी क्षेत्र में टेन्ट लगाकर साईट ऑफिस संचालित है।

उपरोक्त तथ्य अनुसार निम्न बिन्दुओं पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है:-

1. बीपीसी-बीपी की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में 6 मीटर सैटबैक के आधार पर 38.11 मीटर (37.2 मी. + 0.9 मी. प्लिन्थ) ऊँचाई के अनुमोदित मानचित्रानुसार विकासकर्ता द्वारा समस्त मांग राशि एवं अन्य कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के क्रम में बीपीसी-बीपी की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में अनुमोदित मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.09.2020 को 37.20 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन एप्लीकेशन आई.डी. JDA/2020-21/BPAS/233 को निरस्त किया जाना प्रस्तावित है। अतः निर्णयार्थ प्रस्तुत है। प्रकरण को समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।


निर्णय:- एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी-बीपी की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 को भवन मानचित्र अनुमोदित किया जाकर दिनांक 01.07.2020 को मांग पत्र जारी किया गया था, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 में प्रदत्त छूट अवधि 31 जुलाई 2021 से पूर्व दिनांक 29.07.2021 को मांग राशि मय बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त सहित जमा करवाते हुए 04 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। अतः समिति द्वारा बीपीसी-बीपी की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में अनुमोदित भवन मानचित्र अधोलिखित शर्त की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत जारी किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. जविप्रा फैसेलिटी क्षेत्र में टेन्ट लगाकर साईट ऑफिस संचालित है। प्रश्नगत भूखण्ड के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 452.00 व.मी. क्षेत्रफल सुविधा क्षेत्र हेतु जविप्रा को समर्पित किया गया है। उक्त समर्पित सुविधा क्षेत्र का कब्जा लिये जाने हेतु जोन उपायुक्त को यू.ओ. नोट प्रेषित किया जावे। जोन उपायुक्त द्वारा उक्तानुसार सुविधा क्षेत्र का कब्जा लिये जाने की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.09.2020 को 37.20 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन एप्लीकेशन आई.डी. JDA/2020-21/BPAS/233 को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया एवं उक्त पत्रावली हेतु जमा कराई गई कोई भी राशि लौटाई नहीं जावेगी।

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 260वीं बैठक दिनांक 24.06.2022:-

नीतिगत निर्णय:- वर्तमान प्रचलित भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16 (पूर्णता प्रमाण पत्र) के अनुसार भवन का निर्माण स्वीकृत भवन मानचित्रों अनुसार पूर्ण हो जाने पर पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जा सकेगा, भवन में आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली, पानी, सीवरेज आदि हेतु संयंत्रों की स्थापना यथा सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, ट्रांसफॉर्मर, आर्कटेक्चरल फिनिशिंग यथा पेन्टिंग, फॉल्स सिलिंग, इंटिरियर, साइट डवलपमेंट, पार्किंग साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग, प्लांटेशन आदि की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करते समय की जावें।”


अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि भविष्य में समस्त प्रकरणों में भूखण्ड के पेटे जमा अमानता राशि को अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने के पश्चात ही लौटाया जावें।


सदस्य सचिव एवं
वरिष्ठ नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
दिनांक 18/7/2022

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी- 1143

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

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 (पी.आर.एन)/प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त उपायुक्त जोनजविप्रा, 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।


सदस्य सचिव एवं
वरिष्ठ नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 260वीं बैठक दिनांक 24.06.2022 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत् थी:-

1. श्री रवि जैन, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्री उज्ज्वल राठौड़, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (लेण्ड), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
7. श्री नवल गोपाल गोयल, निदेशक (विधि), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
8. श्रीमती रिकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन-07, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री मानसिंह, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अनुज कुमार फागणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री लोकेन्द्र शिव, उप नगर नियोजक, जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री किशन खाण्डा, उप नगर नियोजक, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री उदयसिंह वर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री नवल किशोर, जन सम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।