

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी-37

दिनांक:- 07/01/2021

—:कार्यवाही विवरण:—

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 234वीं बैठक दिनांक 04.01.2021 को दोपहर 12.00 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 234.1 (04.01.2021):-

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 233वीं बैठक दिनांक 21.12.2020 को सम्पन्न हुई, 233वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 21.12.2020 को सम्पन्न हुई 233वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई एवं कार्यवाही पर संतोष व्यक्त किया गया।

2. एजेण्डा नम्बर 233.2 (21.12.2020)(जोन-07):- (JDA/2020-21/BPAS-212)

1.	विषय	ग्रुप हाउसिंग प्लॉट, खसरा नम्बर 58, ग्राम धावास, तहसील जयपुर, जिला जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
2.	आवेदक का नाम	श्री विवेक सेठिया, निदेशक, मैसर्स रिचवेल एन्टरप्राइजेज प्रा.लि. एवं पावर ऑफ अटॉनी मैसर्स सिटी वण्डर कॉलोनाईजर्स एल.एल.पी.।
3.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	15486.78 वर्गमीटर 60 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 6595.04 व.मी. 18 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 1064.93 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	200 फीट व 60 फीट
7.	भूखण्ड का उपयोग	ग्रुप हाउसिंग
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स सिटी वण्डर कॉलोनाईजर्स एलएलपी साझेदार श्री रितेश अग्रवाल पुत्र श्री जुगल किशोर गर्ग के नाम से जारी होना पाया जाता है। मैसर्स सिटी वण्डर कॉलोनाईजर्स एलएलपी द्वारा श्री विवेक सेठिया पुत्र श्री कमल सेठिया को उक्त भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन कराने हेतु अधिकृत किया हुआ है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 13,800/- रुपये प्रति वर्गमीटर है।
10.	मौका रिपोर्ट:-	मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड की सीमाओं की चारदीवारी निर्मित हैं। जारी साईट प्लान में दर्शित 60 मीटर सड़क मौके पर सड़क के मध्य में किये गये डिर्माकेशन से 30 मीटर छोड़कर सीमा की चारदीवारी निर्मित की हुई हैं। साईट प्लान में दर्शित 18 मीटर सड़क मौके पर न्यूनतम 7.5 मीटर से 18 मीटर उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. 2015 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 121 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।
11.	प्रकरण के तथ्य:-	प्रश्नगत खसरा नम्बर 58, ग्राम धावास की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 16.07.2020 को आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 05.08.2020 को किया गया। प्रस्तावित योजना में भूतल (3126.35 व.मी.) व प्रथम तल (67.03 व.मी.) पर सामुदायिक सुविधायें प्रस्तावित की गई हैं। जिसका कुल बी. ए.आर. 3193.33 व.मी. (6.35%) हैं। ऑनलाईन जारी होने वाले भवन मानचित्र की पी.डी.एफ. सम्पूर्ण शीट्स में नहीं हैं। अतः ऑफलाईन प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत निम्नानुसार हैं:-

(Handwritten signature)

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1. सैटबैक			
	सामने-I	9.0 मीटर	9.00 मीटर	12.0 मीटर
	सामने-II	9.0 मीटर	9.95 मीटर	11.43 मीटर
	पार्श्व-II	9.0 मीटर	9.95 मीटर	11.43 मीटर
	पीछे	9.0 मीटर	9.95 मीटर	11.43 मीटर
	2. अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत		35.63 प्रतिशत (5518.77 व.मी.)
	3. अधिकतम ऊँचाई	102 मीटर (भवन विनियम अनुसार) 121 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)		39.05 मी. + 0.75 मीटर (फ्लिन्थ) कुल 39.80 मी. (लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 12 तल)
	4. बी. ए. आर.	मानक 2 + 0.75 (EWS/LIG) (42,588.645 व.मी.) + 7,659.97 व. मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 50,248.61 व.मी.		3.24 (50,224.53 व.मी.)
	5. पार्किंग	513.78 ईसीयू 386 कार + 384 स्कूटर		950 ईसीयू 694 कार + 768 स्कूटर
	6. सकल निर्मित क्षेत्रफल	-		77659.14 व.मी.
	7. ग्रीन एरिया	5% (774.33 व.मी.) खुले में 15% (2,323.17 व.मी.) पोडियम पर		पोडियम 2555.71 व.मी. (16.50%) खुले में 826.89 व.मी. (5.34%) कुल 3382.60 व.मी. (21.84%)
	8. व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (502.24 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (2511.22 व.मी.) (बी.ए.आर. का)		664.15 व.मी. (1.32%) (रिटेल) प्रस्तावित बी.ए.आर. का
	9. क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (1004.48 व. मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (2511.22 व.मी.)		भूतल 3126.35 व.मी. प्रथम तल पर 67.03 व.मी. कुल 3193.33 व.मी. (6.35%)
	10. EWS/LIG का प्रावधान	EWS हेतु न्यूनतम 5 प्रतिशत आवश्यक हैं।		प्रस्तावित कर दिये गये।
	11. वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12. सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13. विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
13.	प्रस्ताव:- उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत बिन्दु संख्या 11 में उल्लेखित तथ्यों के परिपेक्ष्य में बीपीसी-बीपी के स्तर से ऑफलाइन भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है:- 1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. 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 होगा। 3. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक हैं। अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में राज्यादेश दिनांक 22.06.2017 एवं 193वीं बैठक दिनांक 30.06.2017 में लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार शपथ पत्र लिया जाना होगा। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 6. प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार बी.ए.आर. 50,224.53 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत (2511.22 व.मी.) ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित रखा जाना आवश्यक है। विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर स्वयं			

	के अन्य प्रोजेक्ट स्वप्लोत खसरा नम्बर 26/1338, 28, 29, नांगल रोड़, झोटवाड़ा, जयपुर पर 2511.22 वर्गमीटर क्षेत्रफल का एग्रीमेन्ट टू सेल प्रस्तुत किया गया है। उक्त खसरा नम्बरों की आवासीय आरक्षित दर के अनुपात में प्रस्तावित EWS/LIG के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता के पश्चात भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे।
7.	प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत है अथवा नया पंजीकृत किया जाना है तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित है।
8.	विकासकर्ता से नियमानुसार राशि लेय होगी।
14.	विचारणीय बिन्दु:- 1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित योजना में भूतल (3126.35 व.मी.) व प्रथम तल (67.03 व.मी.) पर सामुदायिक सुविधायें प्रस्तावित की गई हैं। जिसका कुल बी.ए.आर. 3193.33 व.मी. (6.35%) है। एकीकृत भवन विनियम 2017 के विनियम संख्या 8.2.1 (य)(vi) के अनुसार सार्वजनिक सुविधायें यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसायटी कार्यालय आदि हेतु बी.ए.आर. का अधिकतम 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय हैं। प्रस्तावित सामुदायिक सुविधा का अनुज्ञेय से अधिक क्षेत्रफल केवल सुविधा हेतु ही प्रस्तावित है, जो कि विक्रय योग्य नहीं है। अतः उक्त सुविधाओं को अनुज्ञेय किये जाने के स्वीकारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया, विचारणीय बिन्दु संख्या 14 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं का क्षेत्रफल केवल प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग की परियोजना के उपयोग हेतु है, जो कि विक्रय योग्य नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा सामुदायिक सुविधा हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल को अनुज्ञेय करते हुए एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण के आधार पर बिन्दु संख्या-13 में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

उपरोक्त निर्णय के अतिरिक्त बैठक में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 1ए में Split location के संबंध में निम्न प्रावधान पर भी विचार विमर्श किया गया The developer shall have to produce clear title of the land proposed for EWS/LIG housing or copy of MoU for collaboration/joint venture. As alternative, the developer may procure these units from other developers duly approved by Local Authority under the Provision 3A or 3B of the policy, for which agreement to purchase shall be submitted at the time of approval of building plans of main project with an undertaking to make these units available to Local Authority within the stipulated period, failing which the approval of the main project shall be withdrawn and the construction in main project shall be treated as unauthorized. उक्त प्रावधान के संबंध में संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय) एवं अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी-बी.पी. द्वारा संयुक्त रूप से परीक्षण कर रिपोर्ट पत्रावली पर प्रस्तुत की जावें। प्रकरण में Split location का प्रस्ताव मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय होने पर ही भवन मानचित्र जारी किये जावें। संयुक्त रिपोर्ट व की गई कार्यवाही बाबत समिति की आगामी बैठक में Ex-post facto अनुमोदन प्राप्त किया जावें।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
दिनांक:- 07/01/2021

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी-37

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. अति० आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन-07, जविप्रा, 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।

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 234वीं बैठक दिनांक 04.01.2021 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत् थी:-

- | | |
|---|------------|
| 1. श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर। | अध्यक्ष, |
| 2. श्री हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 3. श्री आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक, (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 4. श्री अवधेश सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 5. श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी जविप्रा, जयपुर। | सदस्य सचिव |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जयपुर।

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