जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2020/डी–1711 दिनांक:–17/12/2020

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 232वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 को सांय 4.00 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 232.1 (11.12.2020):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 231वीं बैठक दिनांक 05.11.2020 को सम्पन्न हुई, 231वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 05.11.2020 को सम्पन्न हुई 231वीं 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 232.2 (11.12.2020)(जोन–01):–** JDA/2020-21/BPAS-210

1.	विषय	भूखण्ड संख्या 01, झालाना संस्थानिक क्षेत्र, अरण्य भवन के सामने, जयपुर के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	संयुक्त उपनिदेशक, सहायक आसूचना ब्यूरों, जयपुर
3.	वास्तुविद का नाम	श्री अनवारूल हक
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./98/22488
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3979.74 व.मी.
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	60 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	कार्यालय + आवासीय
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में लीज राशि जमा हैं।
10.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार हैं। भूखण्ड़ की उत्तरी सीमा पर निर्मित सड़क के मध्य से 30 मीटर छोड़कर डिर्माकेशन किया हुआ हैं। शेष सीमाओं पर चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड पर सैटबैक छोड़कर ऑफिस बिल्डिंग एवं क्वार्टर बिल्डिंग के भूतल के कॉलम खड़े हैं, निर्माण कार्य जारी हैं। भूखण्ड़ की उत्तरी सीमा पर सड़क सीमा में निर्मित बी.टी सड़क के मध्य से 8.50 मीटर छोड़कर चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड के पश्चिमी सीमा पर स्टोर (अस्थाई) निर्मित हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड़ की ऊँचाई –5 मीटर अनुज्ञेय हैं क्योंकि भूखण्ड़ का ए.एम.एस.एल. (गूगल अर्थ) के अनुसार 445 मीटर हैं तथा सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार टॉप लेवल 440 मीटर हैं।	
11.	**प्रकरण के तथ्यः–** संस्था को प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवंटन, संशोधित आवंटन पत्र दिनांक 01.08.2019 द्वारा किया गया हैं। आवंटन पत्र की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड़ का निर्माण कार्य आवंटन पत्र की तिथि से 6 माह की अवधि में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रानुसार प्रारम्भ किया जावेंगा एवं 2 वर्ष की अवधि में पूर्ण कर लिया जावेंगा, की शर्त उल्लेखित हैं। संस्था द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 31.07.2020 को किया गया। ऑनलाईन जारी होने वाले भवन मानचित्र की पी.डी.एफ. सम्पूर्ण शीट्स में नहीं हैं। प्रस्तुत ऑफलाईन भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–	

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	09.0 मीटर	10.80 मीटर
		पार्श्व–I	09.0 मीटर	11.05 मीटर
		पार्श्व–II	09.0 मीटर	9.0 मी. से 16.90 मी.

		पीछे	09.0 मीटर	10.30 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	16.27 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	90 मीटर (भवन विनियमानुसार) -5 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	31.50 मी.
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2.0 (7959.48 व.मी.)	1.26 (5024.25 व.मी.)
	5.	पार्किंग	54.63 ईसीयू 41 कार + 41 स्कूटर	56.66 ईसीयू 45 कार + 35 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	5127.45 व.मी.
	7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

13. **प्रस्तावः–** उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। संस्था द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत बिन्दु संख्या 12 में उल्लेखित तथ्यों के परिपेक्ष्य में बीपीसी–बीपी के स्तर से ऑफलाईन भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैः–

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 मानदण्ड़ों 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. 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।
4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
5. वर्तमान में नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी C.C.Z.M. अनुसार –5 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय की गई हैं जिसके लिए नागरिक उड्डयन विभाग से प्रस्तावित ऊँचाई हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने पर मानचित्र जारी किये जावेगें।
6. प्रस्तावित मानचित्रों में विकलांगों हेतु पार्किंग, टॉयलेट का प्रावधान नहीं किया गया हैं। इसी प्रकार से टैरेस फ्लोर पर सौलर पैनल का प्रावधान नहीं किया गया हैं। फायर स्टेयर केस को कवर किया गया हैं। अतः उपरोक्त कमियों को दूर करने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
7. विकासकर्ता से नियमानुसार राशि लेय होगी।

14. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. संस्था को संशोधित आवंटन पत्र दिनांक 01.08.2019 की शर्त संख्या 16 के अनुसार भवन निर्माण हेतु भवन विनियम 2010 लागू होगें जबकि जारी साईट प्लान में Percentage of construction area as per bye laws 2017 का उल्लेख किया गया हैं। उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत किया गया हैं, अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 14 के संबंध में निर्णय लिया गया कि वर्तमान में लागू एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत प्रकरण में कार्यवाही की जावें एवं तदअनुरूप एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

3. एजेण्डा नम्बर 232.3 (11.12.2020)(जोन–06):– JDA/2020-21/BPAS-167

1.	विषय		खसरा नम्बर 1336 / 306, ग्राम माचडा, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।		
2.	आवेदक का नाम		श्री निशान्त अग्रवाल, बहैसियत साझेदार, मैसर्स बृजहरि होम्स एलएलपी		
3.	वास्तुविद का नाम		श्री श्रीकृष्ण		
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक		सी.ए. / 99 / 25451		
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		9758.06 वर्गमीटर 30 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 146.90 व.मी. 12 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 95.04 व.मी.		
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)		30 मीटर एवं 12 मीटर		
7.	भूखण्ड का उपयोग		मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत आवासीय		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 8000 / – रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।		

10. **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड़ की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ की दक्षिणी सीमा को पीले रंग से चिन्हित किया हुआ हैं एवं अन्य सीमाओं की चारदीवारी निर्मित हैं। दक्षिण सीमा पर 30 मीटर सड़क उपलब्ध हैं। बेसमेन्ट रापटिंग का कार्य चल रहा हैं एवं दक्षिण दिशा में गोदाम एवं साईट ऑफिस (टीनशेड़) बना हुआ हैं। प्रस्तावित स्थल सी.सी.जेड.एम. 2015 के क्षेत्राधिकार से बाहर हैं।

11. **प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत खसरा नम्बर 1336 / 306, ग्राम माचडा, तहसील आमेर, जयपुर की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 03.02.2020 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 13.02.2020 को किया गया। 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:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा. के स्थल मानचित्रानुसार / एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार		आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	स्थल मानचित्रानुसार	मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	
		सामने–I	6.0 मीटर	6.0 मीटर	9.14 मीटर
		सामने–II	3.0 मीटर	6.0 मीटर	7.01 मीटर
		पार्श्व–II	3.0 मीटर	6.0 मीटर	7.01 मीटर
		पीछे	3.0 मीटर	6.0 मीटर	7.01 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत		44.29 प्रतिशत (4321.32 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 मी. X 1.5 मी. + 6 मी. = 51 मी.		41.95 मी. + 0.70 मीटर (प्लिन्थ) (बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 13 तल)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 3.375 + 3.375 (Incentive B.A.R.) = 6.75 (65866.90 व.मी.) + 241.94 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)= 66,108.84 व.मी.		5.83 (56,944.67 व.मी.)
	5.	पार्किंग	447.33 ईसीयू 9 कार + 1315 स्कूटर		508 ईसीयू 69 कार + 1317 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—		67,969.74 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	5% (487.90 व.मी.) खुले में 15% (1463.70 व.मी.) पोडियम पर		खुले में 488.13 व.मी.(5.01%) पोडियम 1611.61 व.मी. (16.51%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (569.44 व.मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)		661.91 व.मी. (1.16%) (रिटेल) प्रस्तावित बी.ए.आर. का
	9.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (569.44 व.मी.) या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)		618.64 व.मी. (1.08%)
	10.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत– EWS हेतु		EWS =162 फ्लैट्स (22.04%) LIG = 573 फ्लैट्स (77.96%) कुल = 735 फ्लैट्स (100%)
	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. **प्रस्तावः**— उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत बिन्दु संख्या 11 में उल्लेखित तथ्यों के परिपेक्ष्य में बीपीसी—बीपी के स्तर से ऑफलाईन भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैः—

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 मानदण्ड़ों 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. भूखण्ड के दक्षिण दिशा में गोदाम एवं साईट ऑफिस (टीनशेड़) बना हुआ हैं जिसे हटाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग लिया जाना होगा।
5. 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।
6. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं 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 हैं।
7. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(13)नविवि / जयपुर / 2016 दिनांक 17.07.2018 के बिन्दु संख्या 8.10 (vii) 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।
8. विकासकर्ता से नियमानुसार राशि लेय होगी।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा 41.95 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसमें भूखण्ड़ पर सामने का सैटबैक—9.14 मीटर एवं शेष दिशाओं में 7.01 मीटर प्रस्तावित किये गये हैं। सैटबैक के संबंध में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 में निम्नानुसार प्रावधान रखा गया हैः—*

Side & Rear Setback shall be minimum of 3m for building height up to 15m and minimum 6m for building height above 15m.

उपरोक्त प्रावधान के अनुसार 15 मीटर ऊँचाई से अधिक ऊँचाई के भवनों में न्यूनतम सैटबैक 6 मीटर रखे जाने होगें। उक्त प्रावधान में अधिकतम किस ऊँचाई तक पृष्ठ एवं पार्श्व सैटबैक 6—6 मीटर के रखें जाने होगें, का स्पष्ट उल्लेख नहीं हैं।

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(36)नविवि / एनएएचपी / 2014 पार्ट दिनांक 03.07.2020 के द्वारा निःशुल्क एफ.ए.आर. बढ़ायें जाने के फलस्वरूप अब अधिक ऊँचाई के भवन मानचित्र प्राप्त हो रहे हैं। अधिक ऊँचे भवनों में 6 मीटर का सैटबैक रखें जाने पर समुचित हरित क्षेत्र, अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु पर्याप्त स्थान व पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध नहीं हो पाता हैं। अतः अग्निशमन की सुविधा, बाउण्ड्रीवाल के साथ—साथ ग्रीनरी / प्लान्टेशन आसपास स्थित भवनों की सुरक्षा एवं Light/Ventilation आदि को दृष्टिगत रखते हुए अधिक ऊँचाई के भवनों में 6 मीटर सैटबैक रखा जाना तकनीकी रूप से उचित नहीं होगा।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना के बहुमंजिला भवनों के प्रकरणों में किस ऊँचाई तक 6—6 मीटर के सैटबैक रखें जावें, के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन लिया जावें।

साथ ही राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक प्रश्नगत प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।

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

4. एजेण्डा नम्बर 232.4 (11.12.2020)(जोन–12):– JDA/2020-21/BPAS-147

1.	विषय	खसरा नम्बर 177, 165, 194, 194/1242, 193, 193/1243, 192, 196, 196/1123, 190, 191, 189, 188, 166, 168, 167, 176, ग्राम ठिकरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	आवेदक का नाम	श्रीमती अकल कुमारी जरिये मुख्त्यारआम श्री ओमप्रकाश जांगिड़
3.	वास्तुविद का नाम	श्री विकास जैन
4.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26735
5.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	28697.89 वर्गमीटर (28125.93 व.मी. + 571.96 व.मी. प्लान्टेशन कॉरीडोर (5232.58 व.मी. + 898.12 व.मी. कुल 6130.70 व.मी.) (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई (जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार)	90 मीटर, 9 मीटर एवं 9 मीटर
7.	भूखण्ड का उपयोग	ग्रुप हाउसिंग
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्रीमती अकल कुमारी जरिये मुख्त्यारआम श्री ओमप्रकाश जांगिड़ के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टा के पेटे लेय राशि जमा दर्ज हैं। प्रकरण की अंकेक्षण द्वारा ऑडिट हो चुकी हैं। सचिव जविप्रा के आदेश दिनांक 14.09.2017 अनुसार एन.एच. अजमेर रोड़ 250 मीटर दोनों तरफ टोल प्लाजा तक की आवासीय आरक्षित दर 20,000/– प्रति व.मी. निर्धारित हैं। उपरोक्त आवासीय आरक्षित दरें 24 मीटर की चौड़ाई के लिए 10 प्रतिशत अधिक दर व 30 मीटर से अधिक चौड़ाई एवं कॉर्नर भूखण्ड़ों के लिए 15 प्रतिशत अधिक दर लागू रहेगी।

10. **मौका रिपोर्ट:**–भूखण्ड की सीमाएं का डिर्माकेशन लोहे के सरियों द्वारा किया हुआ हैं। भूखण्ड़ की पूर्वी सीमा पर प्रस्तावित 9 मीटर सड़क के मध्य में चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड़ की दक्षिणी सीमा पर प्रस्तावित 90 मीटर सड़क निर्मित चारदीवारी के आंशिक भाग पर लेबर क्वार्टर (टीनशेड) निर्मित हैं। पश्चिमी सीमा प्रस्तावित 9 मीटर सड़क के आंशिक भाग में मध्य से चारदीवारी एवं कमरा और एक भवन निर्मित हैं। सी. सी.जेड.एम. 2015 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 151 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

11. **प्रकरण के तथ्य:**– प्रश्नगत भूमि की 90(क) की कार्यवाही कर भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 04.03.2013 को जारी की गई। लीजडीड की शर्त संख्या 5 अनुसार निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष, या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर जो नियम–26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावें, लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड़ पर भवन का निर्माण कराया जायेगा, के अनुसार होगी अर्थात प्रश्नगत भूखण्ड़ पर भवन निर्माण की अवधि दिनांक 04.03.2020 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी हैं, किन्तु जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड–19 के मध्यनजर राज्य सरकार द्वारा आदेश दिनांक 23.09.2020 जारी किया गया हैं जिसमें निर्माण अवधि में 1 वर्ष की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में दिनांक 04.03.2020 से एक वर्ष अर्थात दिनांक 04.03.2021 तक की निर्माण अवधि होती हैं।

प्रस्तुत भवन मानचित्रों में परियोजना में प्रवेश व निकास दोनों ही राष्ट्रीय राजमार्ग से लगते हुए प्लान्टेशन कॉरीडोर से दिया गया हैं जबकि उक्त परियोजना के दोनों तरफ राष्ट्रीय राजमार्ग से 9–9 मीटर की सड़कें विद्यमान हैं।

ऑनलाईन जारी होने वाले भवन मानचित्र की पी.डी.एफ. भी सम्पूर्ण शीट्स में नहीं हैं। पी.डी.एफ. के भवन मानचित्रों में नापें एवं क्षेत्रफल भी नहीं दर्शाया गया हैं। ना ही सम्पूर्ण गणना हैं।

ऑफलाईन प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत निम्नानुसार हैं:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	30.0 मीटर	30.0 मीटर
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.0 मीटर
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	5 प्रतिशत

	3.	अधिकतम ऊँचाई	165 मीटर (भवन विनियम अनुसार) 151 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	17.40 मी. + 0.50 मीटर (प्लिन्थ) कुल 17.90 मी. (टैरेस तक) (स्टिल्ट + भूतल + प्रथम से 4 तल)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (57,395.78 व.मी.) + 6130.70 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 63,526.48 व.मी.	0.14 (4135.07 व.मी.)
	5.	पार्किंग	45.2 ईसीयू 34 कार + 34 स्कूटर	47 ईसीयू 35 कार + 36 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	5251.74 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (भूखण्ड के क्षेत्रफल का) (4304.68 व.मी.) (Natural Ground)	7062.03 व.मी. (24.61%) (Natural Ground)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (41.35 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (206.75 व.मी.) (बी.ए.आर. का)	43.11 व.मी. (1.04%) (रिटेल) प्रस्तावित बी.ए.आर. का
	9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (82.70 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (2869.78 व.मी.) (मानक बी.ए.आर. का) (206.75 व.मी.) (प्रस्तावित बी.ए.आर. का)	1437.36 व.मी. (मानक बी.ए.आर. का 2.5% एवं प्रस्तावित बी.ए.आर. का 34.76%)
	10.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

13. **प्रस्तावः**— उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत बिन्दु संख्या 11 में उल्लेखित तथ्यों के परिपेक्ष्य में बीपीसी—बीपी के स्तर से ऑफलाईन भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं:—

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 मानदण्ड़ों 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. 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।
4. प्रस्तावित 9 मीटर सड़क के मध्य में चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड़ की दक्षिणी सीमा पर प्रस्तावित 90 मीटर सड़क निर्मित चारदीवारी के आंशिक भाग पर लेबर क्वार्टर (टीनशेड) निर्मित हैं। पश्चिमी सीमा प्रस्तावित 9 मीटर सड़क के आंशिक भाग में मध्य से चारदीवारी एवं कमरा और एक भवन निर्मित हैं। अतः सड़क में से चारदीवारी का निर्माण हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें तथा लेबर क्वार्टर (टीनशेड) निर्मित हैं, को भवन का निर्माण पूर्ण होने पर हटायें जाने से संबंधित शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा दिया जावेंगा।
5. प्रश्नगत भूखण्ड़ पर भवन निर्माण की अवधि दिनांक 04.03.2020 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी हैं, किन्तु जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें कोविड—19 के मध्यनजर राज्य सरकार द्वारा आदेश दिनांक 23.09.2020 जारी किया गया हैं जिसमें निर्माण अवधि में 1 वर्ष की छूट दी गई हैं। अतः प्रकरण में दिनांक 04.03.2020 से एक वर्ष अर्थात दिनांक 04.03.2021 तक की निर्माण अवधि देय होगी।
6. प्रस्तुत भवन मानचित्रों में परियोजना में प्रवेश व निकास दोनों ही राष्ट्रीय राजमार्ग से लगते हुए प्लान्टेशन कॉरीडोर से दिया गया हैं जबकि उक्त परियोजना के दोनों तरफ राष्ट्रीय राजमार्ग से 9—9 मीटर की सड़कें विद्यमान हैं। अतः प्लान्टेशन कॉरीडोर प्रभावित न हो इस हेतु परियोजना में प्रवेश व निकास को 9—9 मीटर की सड़कों से दिया 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 जावेंगा।

	8. विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split location पर रखें जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के नियमानुसार आवास उपलब्ध करवायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 9. प्रश्नगत प्रकरण में जारी साईट प्लान अनुसार, ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार एवं 90क की रिपोर्ट अनुसार कुछ खसरा नम्बर भिन्न–भिन्न हैं, जिसके संबंध में उपायुक्त जोन से स्पष्ट रिपोर्ट ली जाकर भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 10. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं 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 हैं। 11. विकासकर्ता से नियमानुसार राशि लेय होगी।
14.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. परियोजना के प्रथम फेज में विकासकर्ता द्वारा 1437.36 व.मी. का क्लब एरिया प्रस्तावित किया गया हैं, जो कि प्रथम फेज के बी.ए.आर. का 34.76 प्रतिशत हैं, किन्तु यदि मानक बी.ए.आर. से वर्तमान के प्रस्तावित क्लब क्षेत्रफल के प्रतिशत की गणना की जाती हैं तो 2.5 प्रतिशत होता हैं, जो कि नियमानुसार हैं। अतः वर्तमान में 1437.36 व.मी. के क्लब एरिया का प्रस्ताव स्वीकारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 14 अनुसार विकासकर्ता को 1437.36 व.मी. का क्लब एरिया स्वीकृत किया जाता हैं, किन्तु विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. 4135.07 व.मी. के 5 प्रतिशत 206.75 व.मी. क्लब एरिया का ही निर्माण किया जावें एवं भविष्य में जब भी विकासकर्ता द्वारा बी.ए.आर. में वृद्धि हेतु आवेदन किया जावेंगा उसी अनुपात में क्लब एरिया के निर्माण में वृद्धि की स्वीकृति दी जावेंगी। उक्त शर्त के साथ 1437.36 वर्गमीटर के क्लब एरिया के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो एवं अद्योलिखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–*

1. *उपायुक्त जोन 12 द्वारा जारी साईट प्लान, ऑनलाईन रिपोर्ट एवं 90क की रिपोर्ट में कुछ खसरा नम्बर भिन्न–भिन्न हैं जिसके संबंध में जोन से स्पष्ट रिपोर्ट 7 दिवस में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को भिजवाया जाना सुनिश्चित करें एवं उक्त खसरों के स्वामित्व का स्पष्ट सत्यापन होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
2. *विकासकता द्वारा क्लब हाउस का उपयोग परियोजना के वासियों हेतु ही (In house) लिया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।*

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

5. एजेण्डा नम्बर 232.5 (11.12.2020)(जोन–02):–

विषयः– भूखण्ड़ संख्या 1 से 8, 17 व 18, धीर विहार, ग्राम–आमेर, तहसील–आमेर, जिला– जयपुर के प्रस्तावित होटल की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री नवरतन लाल अग्रवाल।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 121वीं बैठक दिनांक 11.07.2012 में अनुमोदित किया जाकर 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र दिनांक 23.08.2012 को जारी किये गये। भवन मानचित्रों के साथ जारी स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक अनुज्ञेय थी।

दिनांक 05.03.2014 को 29.43 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक ही अनुज्ञेय थी।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.11.2020 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया हैं कि भवन विनियम के अनुसार भवन निर्माण पूर्णता की अवधि 7 वर्षो की हैं। जविप्रा ने दिनांक 05.03.2014 को भवन निर्माण स्वीकृति जारी की थी जिसमें भवन अनुज्ञा मार्च 2021 तक प्रभावी होनी चाहिए थी, परन्तु जविप्रा ने इसे जुलाई 2019 तक ही प्रभावी माना हैं। कोविड–19 के कारण हुये लॉकडाउन एवं दिनांक 14.08.2020 को हुई अनावृष्टि के कारण मौके पर निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं हैं। अतः उपरोक्त परिस्थितियों को मध्यनजर रखते हुए 5 वर्ष हेतु भवन निर्माण अवधि बढ़ाने का श्रम करें।

उल्लेखनीय हैं कि दिनांक 23.08.2012 को जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार 7 वर्ष अर्थात जुलाई 2019 तक भवन निर्माण अवधि अनुज्ञेय की गई थी एवं संशोधित भवन मानचित्र दिनांक 05.03.2014 को जारी किये गये थे जिसमें भी भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि दिनांक 23.08.2012 को जारी भवन मानचित्रानुसार ही प्रदान की गई थी।

अनुमोदित मानचित्रों के तकनीकी पैरामीटर निम्नानुसार हैः–

तकनीकी पैरामीटर		दिनांक 05.03.2014 को जारी मानचित्रानुसार
भूखण्ड़ का क्षेत्रफल		5018.50 वर्गमीटर
1.	सैटबैक	—
	सामने–I	15.24 मीटर
	पार्श्व–I	9.14 मीटर
	पार्श्व–II	10.29 मीटर
	पीछे	11.35 मीटर
2.	अधिकतम आच्छादन	39.86 प्रतिशत
3.	अधिकतम ऊँचाई	29.43 मीटर (बेसमेन्ट–3 + बेसमेन्ट–2 + बेसमेन्ट–1 + भूतल + सर्विस तल + प्रथम तल से सात तल)
4.	एफ. ए. आर.	2.63 (13234.01 व.मी.)
5.	पार्किंग	331 ईसीयू (249 कार + 246 स्कूटर)
6.	बिल्ट अप एरिया	23782.48 व.मी.

मौका रिपोर्टः–

मौका रिपोर्ट दिनांक 02.12.2020 अनुसार मौके पर भूखण्ड़ पर बेसमेन्ट–प्रथम + बेसमेन्ट–द्वितीय तक छतें डालकर संरचनात्मक निर्माण कार्य किया हुआ हैं। मौके पर निर्माण कार्य बंद हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड़ पर 118 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

प्रस्तावः–

विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण अवधि 5 वर्ष बढ़ायें जाने हेतु निवेदन किया गया हैं कि जबकि एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानों के अनुसार नवीनीकरण हेतु आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क व भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर 2 वर्ष बढ़ायें जाने का प्रावधान हैं। अतः जुलाई–2019 से 2 वर्ष अर्थात जुलाई–2021 तक निर्माण हेतु समयावधि में वृद्धि की जा सकती हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निर्णय लिया गया कि जोन से भूखण्ड़ के पेटे बकाया की रिपोर्ट ली जाकर तथा नियमानुसार लेय शुल्क विकासकर्ता से लिये जाकर भवन अनुज्ञा अवधि जुलाई–2019 से 2 वर्ष अर्थात जुलाई–2021 तक बढ़ाई जावें।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2020/डी–1711
दिनांकः– 17/12/2020

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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. निज़ी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति0 आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–01, 02, 06 व 12, 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।

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 232वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 को सांय 4.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

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 राजीव जैन, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्री गिरीश पाराशर, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्री ओ.पी. पारीक, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

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

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