जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2023/डी-1285 दिनांकः- 07/12/2023

-:कार्यवाही विवरण (पार्ट-बी):-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 279वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 को सांय 3.30 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।

2. एजेण्डा नम्बर 279.2 (04.10.2023):-(जोन-04)

1.	भूखण्ड़ का विवरण	भूखण्ड संख्या 03, ऐरो सिटी, एन्टरटेनमेन्ट पैराडाईज के पास, टौंक रोड, जयपुर ।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1735.88 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर एवं 18 मी.
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 21.09.2023 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स महिमा लोजिस्टिक्स प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री धीरेन्द्र मदान की ओर से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक कुमावत
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.09.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.09.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 20.09.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः-

• 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	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.07.2023 के अनुसार 31.94 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.07.2031 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I (24 mt. road)	12 मी.	12.00 मी.	नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 6 के क्रम में नियमानुसार है।
		पार्श्व-I (18 mt. road)	9 मी.	9.00 मी.	
		पार्श्व-II	6 मी.	6.00 मी.	
		पीछे	6 मी.	6.00 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर (27.00 प्रतिशत)	27.00 प्रतिशत (468.81 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**48 मीटर** (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.07.2023 के अनुसार 31.94 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।	0.30 मी. (प्लिन्थ) + 29.30 मी. (भूतल + 08 तल) = **29.60 मी.** + 2.30 मी. (ममटी) कुल 31.90 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(03 बेसमेन्ट + भूतल + 08 तल)	–

5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	11,653.47 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	2.00 (3471.76 व.मी.)	(3.70) 6429.20 व.मी.	नियमानुसार 2957.44 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	107.15 ईसीयू 81 कार + 80 स्कूटर	111 ईसीयू 94 कार + 51 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	लागू नहीं है।	—	—
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	—	—
10.	क्लब एरिया	लागू नहीं है।	—	—
11.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	मानचित्रों में सातवें तल पर 94.39 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
14.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	—	—
15.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
18.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	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 हैं।	—	—
26.	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 हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—	—
28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं हैं।	—	—

	30	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 नहीं हैं।	–	–
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस. / एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	–	–
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने 24 मीटर सडक निर्मित है एवं 18 मीटर सडक हेतु भूमि उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन. ओ.सी. दिनांक 12.07.2023 के अनुसार 31.94 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 27.09.2023 को आवेदन किया गया हैं। नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 06 विनियम 10.7(v) के अनुसार *"यदि तालिका 1 के बिन्दु संख्या 01 (i से ix) में शामिल आवासीय / व्यवसायिक / संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सेटबैक्स के कारण न्यूनतम 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबैक को छोडकर अन्य सेटबैक्स में शिथिलता दी जा सकेगी। यदि भूखण्ड एक से अधिक सडक पर स्थित हो तो अग्र सेटबैक मुख्य सडक की तरफ ही माना जायेगा एवं अन्य सडक की ओर के सेटबैक में भूखण्ड की कतार में स्थित अन्य भूखण्डों के सेटबैक को ध्यान में रखते हुए शिथिलता प्रदान की जा सकेंगी। लेकिन बहुमंजिला भवन हेतु 30 मीटर ऊँचाई तक के भवनों में न्यूनतम 6 मीटर तथा 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में 4.2 के अनुसार न्यूनतम पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक रखा जाना अनिवार्य होगा।"* उक्तानुसार प्रकरण में तकनीकी परीक्षण किया गया।

15\. **प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.09.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 20.09.2026 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि / 2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान / रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
6. 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 जायेगा।
7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
8. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड / सुविधाओं / साईन बोर्ड / दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

10. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

11. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

12. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट 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।

13. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

14. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।

15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में (3.70) 6429.20 व.मी. प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (3471.76 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 2957.44 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।

16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16. **विचारणीय बिन्दुः—**

1. नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के बिन्दु संख्या 06 विनियम 10.7(v) के अनुसार *"यदि तालिका 1 के बिन्दु संख्या 01 (i से ix) में शामिल आवासीय/व्यवसायिक/संस्थागत उपयोग के भूखण्डों पर देय सेटबैक्स के कारण न्यूनतम 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है तो 40 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्राप्त करने के लिए अग्र सेटबैक को छोडकर अन्य सेटबैक्स में शिथिलता दी जा सकेगी। यदि भूखण्ड एक से अधिक सडक पर स्थित हो तो अग्र सेटबैक मुख्य सडक की तरफ ही माना जायेगा एवं अन्य सडक की ओर के सेटबैक में भूखण्ड की कतार में स्थित अन्य भूखण्डों के सेटबैक को ध्यान में रखते हुए शिथिलता प्रदान की जा सकेंगी। लेकिन बहुमंजिला भवन हेतु 30 मीटर ऊँचाई तक के भवनों में न्यूनतम 6 मीटर तथा 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में 4.2 के अनुसार न्यूनतम पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक रखा जाना अनिवार्य होगा।"* प्रकरण में साईट प्लान अनुसार देय सेटबैक पश्चात 27 प्रतिशत भू—आच्छादन, जो कि 40 प्रतिशत से कम है एवं ऊँचाई भी 30 मीटर से कम प्राप्त हो रही है। अतः प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के क्रम में सेटबैक में शिथिलता प्रदान करते हुए पार्श्व—II व पीछे की ओर सेटबैक को 6 मीटर रखते हुए मानचित्र अनुमोदन किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
2. प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा की योजना ऐरो सिटी का नीलामी द्वारा निष्पादित भूखण्ड है। मास्टर विकास योजना, 2025 वॉल्यूम 4 के प्रावधानानुसार *All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularization of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments.* ***Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the Government for regularization of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities.***

    जविप्रा द्वारा नियोजित/अनुमोदन हेतु प्राप्त होने वाली समस्त योजनाओं/प्रकरणों में विस्तृत प्लान बनाया जाकर यातायात, सडक, पार्किंग एवं भवन के मापदण्डों आदि के नियमानुसार प्रावधानों का समायोजन करते हुए ही योजना/प्रकरण अनुमोदित किये जाते है जिससे कि यातायात की सुगमता बनी रहे।

	प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा की योजना ऐरो सिटी में स्थित है, जिसका नीलामी द्वारा विक्रय किया गया है। अतः जविप्रा की योजना के नीलामी द्वारा विक्रय किये गये व्यवसायिक भू–उपयोग के कॉर्नर भूखण्ड (24 मी. एवं 18 मी. सडक का कॉर्नर) पर प्रस्तावित उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में प्रकरण में योजना मानचित्रानुसार प्रशगत भूखण्ड की कतार में स्थित अन्य भूखण्डों के पीछे की ओर सेटबैक प्रश्नगत भूखण्ड से कम ही अनुमोदित होने के कारण एवं नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के क्रम में सेटबैक में शिथिलता प्रदान करते हुए पार्श्व–II व पीछे की ओर सेटबैक को 6 मीटर रखते हुए मानचित्र अनुमोदन किये जाने के प्रस्ताव को समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में मास्टर विकास योजना, 2025 वॉल्यूम 4 के प्रावधानाअनुसार All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularization of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments.* ***Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the Government for regularization of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities.*** *उपरोक्त निर्णय के क्रम में जविप्रा द्वारा नियोजित/अनुमोदन हेतु प्राप्त होने वाली समस्त योजनाओं/प्रकरणों में विस्तृत प्लान बनाया जाकर यातायात, सडक, पार्किंग एवं भवन के मापदण्डों आदि के नियमानुसार प्रावधानों का समायोजन करते हुए ही योजना/प्रकरण अनुमोदित किये जाते है जिससे कि यातायात की सुगमता बनी रहे।*

प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा की योजना ऐरो सिटी में स्थित है, जिसका नीलामी द्वारा विक्रय किया गया है। अतः जविप्रा की योजना के नीलामी द्वारा विक्रय किये गये व्यवसायिक भू–उपयोग के कॉर्नर भूखण्ड (24 मी. एवं 18 मी. सडक का कॉर्नर) पर प्रस्तावित उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन स्वीकृत करते हुए एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य मानते हुए एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

07/12/2023

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

7. एजेण्डा नम्बर 279.07 (04.10.2023)(जोन–11):–

क्र. सं.	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में बीपीसी–बीपी हेतु एजेण्डा नोट	
1.	विकासकर्ता का नाम	श्री एस.एन. माहेश्वरी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स सिनटेक्स इन्ड्रस्टीज
	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 228 से 230, 232, 281/587, 281/588 व 281/589, ग्राम नृसिंहपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
	भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	11786.84 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) एवं 10880.16 sqm MIG-B/Commercial (48%) **कुल क्षेत्रफल– 22667.00 वर्गमीटर**
	(A) भूखण्ड पर उपलब्ध एफ.ए.आर. (अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 अनुसार)	22667.00 X 3.6 = 81601.20
	(B) 11786.84 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	15184.28 वर्गमीटर (0.66)
	(C) 10880.16 sqm MIG-B/Commercial (48%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	वर्तमान में उक्त भाग रिक्त है।
	(D) भूखण्ड पर वर्तमान में कुल उपयोग एफ.ए.आर. (B+C)	15184.28 वर्गमीटर (0.66)
	(E) भूखण्ड पर कुल शेष एफ.ए.आर. (A-D)	66416.92 वर्गमीटर (2.94)
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु एफ.ए.आर. (भूखण्ड सम्पूर्ण क्षेत्रफल का अधिकतम 1.5 गुणा)	**34000.50 वर्गमीटर (1.50 अधिकतम देय)**
	भवन मानचित्र जारी दिनांक	16.12.2010 को अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत जारी किये गये।
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु आवेदन दिनांक	11.03.2013

2. **प्रकरण के तथ्य**

1. विकासकर्त्ता को आवेदन के क्रम में प्रकरण अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में बीपीसी–बीपी की 147वीं बैठक दिनांक 25–26.09.2013 में प्रस्तुत किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

   "विकासकर्ता द्वारा अपने कुल भूखण्ड़ क्षेत्रफल 22667 वर्ग मीटर के 52 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 11786.84 वर्ग मीटर पर 1.28 एफ.ए.आर. का उपयोग करते हुए 15184.28 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया गया है। अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार निर्मित क्षेत्रफल 15184.28 वर्ग मीटर का दुगुना क्षेत्र 30368.56 वर्ग मीटर एफ.ए. आर. के रूप में अनुज्ञेय किया जावे।

   आवेदक के शेष 48 प्रतिशत भूखण्ड़ क्षेत्रफल 10880.16 वर्ग मीटर पर भवन विनियम के प्रावधानानुसार अनुज्ञेय एफ. ए.आर. 1.8 (19584.288 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः इस 48 प्रतिशत भू–भाग पर 19584.288 + 15184.28 (52 प्रतिशत में से बचा हुआ क्षेत्रफल) कुल 34768.57 वर्ग मीटर क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जा सकेगा। उपरोक्त निर्णय की पुष्टि हेतु प्रकरण राज्य सरकार को अग्रेषित किया जावे।"

2. उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में राज्य सरकार को दिनांक 04.10.2013 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार का पत्र दिनांक 28.10.2013 प्राप्त हुआ। राज्य सरकार से प्राप्त निर्देशों के दृष्टिगत प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की 152वीं बैठक दिनांक 14.02.2014 में प्रस्तुत किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

   "विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG के निर्मित फ्लेटस का कब्जा सबंधित विभाग/निकाय को दिये जाने का सर्टिफिकेट प्रस्तुत किये जाने के उपरांत राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 28.10.2013 को दृष्टिगत रखते हुये विकासकर्ता को सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 22667 वर्ग मीटर का डेढ गुणा अर्थात 34000.50 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किया जावे।"

3. विकासकर्ता को पत्र दिनांक 10.04.2015 प्रेषित कर टी.डी.आर सर्टिफिकेट हेतु निर्धारित प्रपत्र दस्तावेज सहित प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया।

4. उक्त पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 24.06.2015 के साथ संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी–बीपी की 182वीं बैठक दिनांक 04.05.2016 में प्रस्तुत किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

   राजस्थान आवास विकास एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.09.2014 के अनुसार 65 प्रतिशत टी.डी. आर. दिये जाने की अनुशंषा की गई है। आवेदक द्वारा अभी तक EWS/LIG फ्लैट्स का अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। अतः शेष 25 प्रतिशत टी.डी.आर. EWS/LIG फ्लैट्स का अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने उपरान्त एवं 10 प्रतिशत Defect Liability Period उपरान्त कुल 35 प्रतिशत टी.डी.आर. RAVIL से प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् दिया जावेगा। अभी 65 प्रतिशत टी.डी.आर. अनुमोदित किया जावें।

5. **आवेदक द्वारा टी.डी.आर. हेतु चाहे गये समस्त दस्तावेजों की फोटोप्रतिलिपि प्रस्तुत की गई है एवं उनके द्वारा अवगत करवाया गया है कि मूल प्रतिलिपि जोन 12 की पत्रावली में प्रस्तुत है। अतः टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी करने से पूर्व उपायुक्त जोन से समस्त मूल दस्तावेज प्राप्त किये जानें के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

6. बीपीसी–बीपी की 182वीं बैठक दिनांक 04.05.2016 में लिये गये निर्णय संख्या 02 के क्रम में उपायुक्त जोन–12 को यूओ. नोट दिनांक 20.06.2016, 04.08.2017, 19.02.2019, 29.07.2019 व 12.12.2019 प्रेषित किये गये। प्रकरण में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 25.09.2017 प्रेषित कर निम्नानुसार सूचित किया गयाः–

   "आप द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रतीत होता है कि आप द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के साईट प्लान एवं लीजडीड में जोन से नियमानुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना के लिए संशोधन नहीं करवाया गया हैं। साथ ही आपके संदर्भित

पत्र के साथ आर्किटेक्ट द्वारा अनुमोदित मानचित्र भी संलग्न नहीं किये गये हैं। अतः साईट प्लान एवं लीजडीड में संशोधन करवायें बिना आर्किटेक्ट से मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अनुमोदित करवायें गये ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. के मानचित्र वैध व मान्य नहीं हैं।"

7. प्रकरण में उपायुक्त जोन–12 के यू.ओ. नोट दिनांक 23.12.2019 द्वारा प्रकरण से संबंधित दस्तावेजों हेतु मैसर्स सिनटेक्स इण्डस्ट्रीज की मूल पत्रावली संलग्न कर भिजवाई गई।
8. तत्पश्चात प्रकरण में जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 27.06.2014 के अनुसार अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी के अधीन एक टी.डी.आर. प्रकोष्ठ का गठन निम्नानुसार किया जाना प्रस्तावित किया गयाः–
    1. उप निदेशक (वित्त)
    2. उप नगर नियोजक
    3. अधिशाषी अभियन्ता
9. उक्तानुसार प्रस्तावित टी.डी.आर. प्रकोष्ठ के संबंध में निदेशक (नगर आयोजना) द्वारा प्रदत्त निर्देशों के क्रम में पुनः टी.डी.आर. प्रकोष्ठ का गठन निम्नानुसार किया जाना प्रस्तावित किया गयाः–
    1. सहायक नगर नियोजक/नगर नियोजन सहायक
    2. कनिष्ठ अभियन्ता
    3. कनिष्ठ लेखाकार
10. उक्त प्रस्ताव के क्रम में आयुक्त महोदय द्वारा पैरा 199/एन पर चाही गई सूचनाओं के संबंध में निम्नानुसार टिप्पणी निदेशक (नगर आयोजना) को प्रेषित की गईः–

क्र.सं.	आयुक्त महोदय द्वारा वांछित सूचनायें	टिप्पणी
1.	Is there a provision of TDR in present policy rules?	हाँ, भवन विनियम 2010, 2013, एकीकृत भवन विनियम 2017 में टीडीआर का प्रावधान हैं। साथ ही मॉडल भवन विनियम 2020 में भी इस बाबत प्रावधान रखा गया हैं।
2.	How many cases are there in total?	वर्तमान में कुल 06 प्रकरण टीडीआर से संबंधित जविप्रा में विचाराधीन हैं।
3.	Is there a need for a separate cell or BPC-BP cell can haldle the work of TDR as well?	टीडीआर से संबंधित कार्यो हेतु वर्तमान में जविप्रा में पृथक प्रकोष्ठ की आवश्यकता है क्योंकि मॉडल भवन विनियम 2020 लागू होने के पश्चात टीडीआर से संबंधित प्रकरणों की संख्या में इजाफा होने की संभावना हैं। पूर्व में कार्यालय आदेश दिनांक 27.06.2014 द्वारा टीडीआर प्रकोष्ठ गठित किये जाने बाबत तत्कालीन आयुक्त महोदय द्वारा निर्देश प्रदान किये गये थे।

11. प्रकरण में निदेशक (नगर आयोजना) द्वारा पैरा 212/एन पर निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गयेः–
    "Constitution of cell be put up separately and specific case of TDR be examined and put up."
    उक्तानुसार प्राप्त निर्देश के क्रम में पत्रावली का परीक्षण किये जाने के उपरान्त विकासकर्ता को पत्र दिनांक 20.01.2022 प्रेषित कर निम्नानुसार दस्तावेजों की मूल प्रतियां उपलब्ध करवाने हेतु सूचित किया गया।
12. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये निर्णयानुसार पुनः अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत परीक्षण किया गया एवं सभी दस्तावेज की जॉच की गई।
13. प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की 270वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः–
    (i) विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के अनुसार समाचार पत्र में विज्ञप्ति गुजरात के समाचार–पत्रों में प्रक करवाई गई है जबकि प्रोजेक्ट जयपुर, राजस्थान का है। अतः राजस्थान के दो राज्य स्तरीय समाचार में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावें।
    (ii) RAVIL की अभिशंषा प्राप्त की जावें।
    (iii) JDA, विकासकर्ता एवं RAVIL के साथ किये गये MOU की शर्तो के अनुसार निर्धारित अवधि में EWS ईकाईयों का निर्माण किया जाकर व अन्य विकास कार्य पूर्ण किये जाकर कब्जा जविप्रा को संभला गया है अथवा नहीं एवं MOU के अनुसार ही TDR की गणना की गई है अथवा नहीं, के संबंध में प किया जावें।
    अतः उक्त बिन्दुओं का पुनः परीक्षण एवं पालना उपरान्त प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।
14. बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में दिनांक 21.06.2023 को विकासकर्ता को वांछित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया एवं साथ ही दिनांक 30.06.2023 को RAVIL को जविप्रा, विकासकर्ता एवं आवास विकास लि. नोडल एजेन्सी के मध्य सम्पादित हुये MOU की शर्तो अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के निर्माण, भौतिक कब्जा संभलायें जाने हेतु सूचना भिजवाने बाबत लिखा गया।
15. उक्त के क्रम में आवास विकास लि. (वर्तमान में रूडसिको) द्वारा दिनांक 26.09.2023 को पत्र द्वारा मैसर्स सिनटेक्स इन्ड्रस्टीज प्रा.लि., जयपुर का कब्जा प्राप्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को संभलवाने की सूचना भिजवाई गई।
16. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.09.2023 को पत्र के साथ 2 राज्य स्तरीय समाचार पत्रों (समाचार जगत एवं महानगर टाईम्स) में दिनांक 23.09.2023 को किसी भी संस्था विभाग के पेटे मैसर्स सिनटेक्स इन्ड्रस्टीज प्रा. लि. के पेटे की राशि बकाया होने हेतु 7 दिवस की विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई गई। उक्त के क्रम में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में आज दिनांक तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
    प्रकरण में MOU/अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानों अनुसार टी.डी.आर की गणना की गई है।

3. **चैक लिस्टः–**

क्र स	विवरण	पृष्ठ संख्या	दस्तोवज की प्रति	नोटरी से प्रमाणित
1.	प्रार्थना पत्र/निर्धारित प्रपत्र में आवेदन	पृष्ठ 168–170/ सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
2.	प्रस्तुत परिशिष्ट 1 में स्वामित्व संबंधित दस्तावेज, प्रमाणित जमाबंदी एवं तहसीलदार/पटवारी से प्रमाणित खसरा प्लान ट्रैसिंग पेपर	पृष्ठ 171–175/ सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
3.	परिशिष्ट 2 के अनुसार स्वीकृत EWS/LIG फ्लैट्स का कब्जा जविप्रा के संबंधित अधिकारी को सम्भलवाने संबंधित दस्तावेज/प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि	पृष्ठ 80–82/ पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
		पृष्ठ 101/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
		पृष्ठ 285/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
4.	परिशिष्ट 3 में आवंटन पत्र की प्रतिलिपि (लीजडीड की प्रति मय जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान की प्रति)	पृष्ठ 172/सी, 174–175/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
5.	परिशिष्ट 4 में रजिस्टर्ड समर्पणनामा	पृष्ठ 176–177/ सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
6.	परिशिष्ट 5 में Declaration cum Indemnification bond agreement	पृष्ठ 178–180/ सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
7.	परिशिष्ट 6 में Defect liability undertaking	पृष्ठ 181/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
8.	परिशिष्ट 7 में मजिस्ट्रेट से प्रमाणित Specimen signature प्रमाण पत्र	पृष्ठ 183/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
9.	परिशिष्ट 8 में पंजीकृत वास्तुविद् /अभियन्ता द्वारा टी.डी.आर. Eligibility प्रमाण पत्र	पृष्ठ 184/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
10.	परिशिष्ट 9 नोडल एजेन्सी का क्वालिटी कन्ट्रोल प्रमाण पत्र	प्रस्तुत नही किया गया हैं।		
11.	परिशिष्ट 10 अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने संबंधी दस्तावेज (कब्जा पत्र की प्रति) जविप्रा अधिशाषी अभियंता, अधीक्षण अभियंता–ग्रामीण, अति.मु. अभियंता–05 द्वारा चार्ज हैण्ड–ऑवर/ टेकन ऑवर रिपोर्ट एवं राजस्थान आवास विकास एवं इन्फ्रास्टेक्चर लि. की कब्जा संबंधित कार्यवाही की गई है।	पृष्ठ 80–82/ पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
		पृष्ठ 101/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
		पृष्ठ 285/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
12.	विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था/ विभाग की बकाया राशि हेतु समाचार पत्र में जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति	विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 23. 09.2023 को समाचार जगत एवं महानगर टाईम्स समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञप्ति की प्रति दिनांक 27.09.2023 को उपलब्ध करवाई गई। (पृष्ठ संख्या 301–3027/ सी)	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित नही है।
13.	विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना/सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट	भवन मानचित्र समति (बीपी) पत्र क्रमांक डी–981 दिनांक 21. 06.2022 से समस्त जोन को 07 दिवस के अन्तर्गत रिपोर्ट भिजवाने हेतु लिखा गया। (पृ. सं. 159/सी) तत्पश्चात सचिव महोदय के माध्यम से यू.ओ. नोट द्वारा दिनांक 16.03.2023 को समस्त जोनों को सूचना उपलब्ध कराने हेतु लिखा गया।	केवल पीआरएन साउथ–। के द्वारा कोई बकाया राशि नही होने का जवाब प्राप्त हुआ है। शेष समस्त जोन से रिपोर्ट आदिनांक तक अप्राप्त है।	–
14.	समस्त दस्तावेज नोटरी से प्रमाणित	उपरोक्तानुसार		

4. **प्रस्तावः–**

1. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 28.10.2013 कम में बीपीसी–बीपी की 152वीं बैठक दिनांक 14.02. 2014 में लिये गये निर्णयानुसार **विकासकर्ता को सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 22667 वर्गमीटर का डेढ गुणा अर्थात 34000.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किया जाना प्रस्तावित है।**
2. विकासकर्त्ता द्वारा कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 22667.00 व.मी. के 11786.84 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) भाग पर 15184.28 व.मी. (0.66) एफ.ए.आर. का उपयोग किया गया है। शेष भाग 10880.16 sqm MIG-B/Commercial (48%) वर्तमान में रिक्त है। विकासकर्त्ता को सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 22667 वर्गमीटर का डेढ गुणा अर्थात 34000.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किये जाना है। अतः शेष रिक्त भाग 10880.16 sqm MIG-B/Commercial (48%) पर 3.6–(1.50 + 0.66) = अधिकतम 1.44 मानक एफ.ए.

	आर. ही अनुज्ञेय होगा। भविष्य में विकासकर्ता द्वारा MIG-B/Commercial (48%) भाग पर इसके अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रस्तावित करने पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी, इस बाबत जोन द्वारा विकासकर्ता को पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है, जो कि पूर्व में जारी लीजडीड का अभिन्न भाग माना जावें। 3. टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी करने से पूर्व विकासकर्त्ता से समस्त अप्रमाणित दस्तावेजों को नोटरी से प्रमाणित करवाया जाना प्रस्तावित है।
5.	**विचारणीय बिन्दूः–** 1. विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना/सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोनों को दिनांक 21.06.2022 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। तत्पश्चात सचिव महोदय के माध्यम से पुनः यू.ओ. नोट द्वारा दिनांक 16.03.2023 को समस्त जोनों को 3 कार्य दिवस में सूचना उपलब्ध कराने हेतु लिखा गया, जिस अनुसार 3 कार्य दिवस में रिपोर्ट प्राप्त नहीं होने पर डीम्ड अप्रुव्वल मानते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने एवं समस्त जिम्मेदारी जोन की होने हेतु लिखा गया था। परन्तु केवल पीआरएन साउथ–। के द्वारा कोई बकाया राशि नही होने का जवाब प्राप्त हुआ है। शेष समस्त जोन से रिपोर्ट आदिनांक तक अप्राप्त है। उक्त के संबंध में निर्णय अपेक्षित है। 2. विकासकर्त्ता द्वारा परिशिष्ट 9 में नोडल एजेन्सी का क्वालिटी कंट्रोल प्रमाण पत्र प्रस्तुत नही किया गया है। जबकि जविप्रा अधिशाषी अभियंता, अधीक्षण अभियंता–ग्रामीण, अति.मु. अभियंता–05 द्वारा चार्ज हैण्ड–ऑवर/टेकन ऑवर रिपोर्ट एवं राजस्थान आवास विकास एवं इन्फ्रास्टेक्चर लि. की कब्जा लेने के संबंध में की गई कार्यवाही की प्रति प्रस्तुत की गई है। साथ ही बीपीसी–बीपी की 182वीं बैठक दिनांक 04.05.2016 में लिये गये निर्णय अनुसार राजस्थान आवास विकास एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.09.2014 के अनुसार 65 प्रतिशत टी.डी.आर. दिये जाने की अनुशंषा की गई है। आवेदक द्वारा अभी तक EWS/LIG फ्लैट्स का अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। अतः शेष 25 प्रतिशत टी.डी.आर. EWS/LIG फ्लैट्स का अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने उपरान्त एवं 10 प्रतिशत Defect Liability Period उपरान्त कुल 35 प्रतिशत टी.डी.आर. RAVIL से प्रमाण पत्र प्राप्त होने के पश्चात् दिया जावेगा। अभी 65 प्रतिशत टी.डी.आर. अनुमोदित किया जावें। उक्त के क्रम में आवास विकास लि. (वर्तमान में रूडसिको) द्वारा दिनांक 26.09.2023 को पत्र द्वारा मैसर्स सिनटेक्स इन्ड्रस्टीज प्रा.लि., जयपुर का कब्जा प्राप्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को संभलवाने की सूचना भिजवाई गई। उक्त के क्रम में निर्णय अपेक्षित है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि आयुक्त जविप्रा की अध्यक्षता में दिनांक 07.04.2015 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णयानुसार Defect Liability period की गणना सम्पूर्ण परियोजना का पूर्ण हस्तानान्तरण राजस्थान आवास विकास एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. को किये जाने की दिनांक से 1 वर्ष की मानी जाकर की गई थी। तदानुसार विकासकर्ता को बैंक गारन्टी भी लौटाई जा चुकी है। साथ ही उक्त बैठक में लिये गये निर्णयानुसार परियोजना में कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी नहीं किया जाना है। अतः प्रकरण में समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना/सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोनों से रिपोर्ट प्राप्त नहीं होने पर इसे डीम्ड अप्रुव्वल मानते हुए समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में आवास विकास लि. (वर्तमान में रूडसिको) द्वारा दिनांक 26.09.2023 को पत्र द्वारा मैसर्स सिनटेक्स इन्ड्रस्टीज प्रा.लि., जयपुर का कब्जा प्राप्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को संभलवाने की सूचना भिजवाई गई, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
3. *टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने से पूर्व टी.डी.आर. पॉलिसी एवं अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत समस्त प्रावधानों की अनुपालना में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा टी.डी.आर. सर्टिफिकेट का ड्राफ्ट प्रस्ताव तैयार कर सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाया जावें।*
4. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–03 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार प्रकरण अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–04 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

07/12/2023

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

8. एजेण्डा नम्बर 279.08 (04.10.2023)(जोन–12:–

क्र.सं.	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में बीपीसी–बीपी हेतु एजेण्डा नोट	
1.	विकासकर्ता का नाम	श्री मनोज अग्रवाल, निदेशक फॉर भैरव टाउनशिप प्रा0 लि0
	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 3 व 4, ग्राम रायला का बास, कालवाड़, जयपुर।
	भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	15449.05 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) एवं 14260.65 sqm MIG-B/Commercial (48%) **कुल क्षेत्रफल– 29709.70 वर्गमीटर**
	(A) भूखण्ड पर उपलब्ध एफ.ए.आर. (अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 अनुसार)	29709.70 X 3.6 = 106954.92
	(B) 15449.04 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	20574.72 वर्गमीटर (0.69)
	(C) 14260.65 sqm MIG-B/Commercial (48%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	वर्तमान में उक्त भाग रिक्त है।
	(D) भूखण्ड पर वर्तमान में कुल उपयोग एफ.ए.आर. (B+C)	20574.72 वर्गमीटर (0.69)
	(E) भूखण्ड पर कुल शेष एफ.ए.आर. (A-D)	86,380.20 वर्गमीटर (2.91)
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु एफ.ए.आर. (भूखण्ड सम्पूर्ण क्षेत्रफल का अधिकतम 1.5 गुणा)	**44564.55 वर्गमीटर (1.50 अधिकतम देय)**
	भवन मानचित्र जारी दिनांक	04.02.2011 एवं 13.08.2012 को अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत मानचित्र जारी किये गये।
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु आवेदन दिनांक	13.03.2013

2. **प्रकरण के तथ्यः–**

1. विकासकर्ता के आवेदन के क्रम में प्रकरण अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में बीपीसी–बीपी की 147वीं बैठक दिनांक 25–26.09.2013 में प्रस्तुत किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–
   "विकासकर्ता द्वारा अपने कुल भूखण्ड़ क्षेत्रफल 29709.70 वर्ग मीटर के 52 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 15449.05 वर्ग मीटर पर 1.331 एफ.ए.आर. का उपयोग करते हुए 20574.72 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया गया है। अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार निर्मित क्षेत्रफल 20574.72 वर्ग मीटर का दुगुना क्षेत्र 41149.44 वर्ग मीटर एफ.ए.आर. के रूप में अनुज्ञेय किया जावे।
   आवेदक के शेष 48 प्रतिशत भूखण्ड़ क्षेत्रफल 14260.65 वर्ग मीटर पर भवन विनियम के प्रावधानानुसार अनुज्ञेय एफ.ए.आर. 1.8 (25669.17 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः इस 48 प्रतिशत भू–भाग पर 25669.17 + 20574.72 (52 प्रतिशत में से बचा हुआ क्षेत्रफल) कुल 46243.89 वर्ग मीटर क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जा सकेगा। उपरोक्त निर्णय की पुष्टि हेतु प्रकरण राज्य सरकार को अग्रेषित किया जावे।"
2. उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में राज्य सरकार को दिनांक 04.10.2013 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार का पत्र दिनांक 28.10.2013 प्राप्त हुआ। राज्य सरकार से प्राप्त निर्देशों के दृष्टिगत प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की 152वीं बैठक दिनांक 14.02.2014 में प्रस्तुत किया जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–
   "विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG के निर्मित फ्लेटस का कब्जा सबंधित विभाग/निकाय को दिये जाने का सर्टिफिकेट प्रस्तुत किये जाने के उपरांत राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 28.10.2013 को दृष्टिगत रखते हुये विकासकर्ता को सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 29709.70 वर्ग मीटर का डेढ गुणा अर्थात 44564.55 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किया जावे।"
3. विकासकर्ता को पत्र दिनांक 03.11.2020 एवं स्मरण पत्र 18.12.2020 प्रेषित कर टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु निर्धारित प्रपत्र में दस्तावेजों सहित प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया।
4. विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 04.01.2022 द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत किये गये, जो अपूर्ण होने के कारण पत्र दिनांक 01.02.2022 प्रेषित कर निम्नानुसार सूचना/दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को सूचित किया गया। जिसके क्रम में प्रार्थी द्वारा दिनांक 05.04.2022 प्रस्तुत कर अवगत करवाया गया कि जो भी दस्तावेज आप द्वारा चाहे गये थे वो सभी आपके विभाग के पास है।
5. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में लिये गये निर्णयानुसार पुनः अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत परीक्षण किया गया एवं सभी दस्तावेज की जॉच की गई।
6. प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की 270वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः–
   (i) RAVIL की अभिशंषा प्राप्त की जावें।
   (ii) JDA, विकासकर्ता एवं RAVIL के साथ किये गये MOU की शर्तो के अनुसार निर्धारित अवधि में EWS/LIG ईकाईयों का निर्माण किया जाकर व अन्य विकास कार्य पूर्ण किये जाकर कब्जा जविप्रा को संभला दिया गया है अथवा नहीं एवं MOU के अनुसार ही TDR की गणना की गई है अथवा नहीं, के संबंध में परीक्षण किया जावें।

अतः उक्त बिन्दुओं का पुनः परीक्षण एवं पालना उपरान्त प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

7. बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में दिनांक 20.06.2023 को विकासकर्ता को वांछित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया एवं साथ ही दिनांक 30.06.2023 को RAVIL को जविप्रा, विकासकर्ता एवं आवास विकास लि. नोडल एजेन्सी के मध्य सम्पादित हुये MOU की शर्तो अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी. के निर्माण, भौतिक कब्जा संभलायें जाने हेतु सूचना भिजवाने बाबत लिखा गया।
8. उक्त के क्रम में आवास विकास लि. (वर्तमान में रूडसिको) द्वारा दिनांक 26.09.2023 को पत्र द्वारा मैसर्स भैरव टाउनशिप प्रा.लि., जयपुर का कब्जा प्राप्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को संभलवाने की सूचना भिजवाई गई।
9. प्रकरण में MOU/अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानों अनुसार टी.डी.आर की गणना की गई है।

3. चैक लिस्टः–

क्र.सं.	विवरण	पृष्ठ संख्या	दस्तावेज की प्रति	नोटरी से प्रमाणित
1.	प्रार्थना पत्र/निर्धारित प्रपत्र में आवेदन	पृष्ठ 113–117/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
2.	प्रस्तुत परिशिष्ठ 1 में स्वामित्व संबंधित दस्तावेज प्रमाणित जमाबंदी एवं तहसीलदार/ पटवारी से प्रमाणित खसरा प्लान ट्रैसिंग पेपर	पृष्ठ 135–153/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
3.	परिशिष्ठ 2 के अनुसार स्वीकृत EWS/LIG फ्लैट्स का कब्जा जविप्रा के संबंधित अधिकारी को सम्भलवाने संबंधित दस्तावेज /प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि	पृष्ठ 129–130/सी पर संलग्न हैं। विकासकर्त्ता द्वारा विकास समिति को संभलाये गये कब्जा पत्र तथा अधिशाषी अभियंता –12ए, जविप्रा के पत्र की प्रति संलग्न की गई है।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
4.	परिशिष्ठ 3 में आवंटन पत्र की प्रतिलिपि (लीजडीड की प्रति मय जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान की प्रति)	पृष्ठ 138–143/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
5.	परिशिष्ठ 4 में रजिस्टर्ड समर्पणनामा	पृष्ठ 118–119/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
6.	परिशिष्ठ 5 में Declaration cum Indemnification bond agreement	पृष्ठ 120–122/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
7.	परिशिष्ठ 6 में Defect liability undertaking	पृष्ठ 123–124/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
8.	परिशिष्ठ 7 में मजिस्ट्रेट से प्रमाणित Specimen signature प्रमाण पत्र	पृष्ठ 125/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
9.	परिशिष्ठ 8 में पंजीकृत वास्तुविद्/अभियन्ता द्वारा टी.डी. आर. Eligibility प्रमाण पत्र	पृष्ठ 131/सी पर संलग्न हैं।	मूल प्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
10.	परिशिष्ठ 9 नोडल एजेन्सी का क्वालिटी कन्ट्रोल प्रमाण पत्र	पृष्ठ 154–155/सी पर संलग्न हैं।	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
11.	परिशिष्ठ 10 अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने संबंधी दस्तावेज (कब्जा पत्र की प्रति)	पृष्ठ 156–157/सी पर संलग्न हैं। (अधिवास के स्थान पर विकासकर्त्ता द्वारा विकास समिति को संभलाये गये कब्जा पत्र तथा अधिशाषी अभियंता–12ए, जविप्रा के पत्र की प्रति संलग्न की गई है।)	छायाप्रति संलग्न है।	प्रमाणित है।
12.	विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था/विभाग की बकाया राशि हेतु समाचार पत्र में जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति	विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 26.06.2022 को सामाचार पत्र महानगर टाइम्स व राष्ट्रदूत में जारी विज्ञप्ति (पृष्ठ संख्या 164–165/सी) पर आदिनांक तक भवन मानचित्र समति (बीपी) में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।	समाचार पत्र की मूल प्रति संलग्न है। कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।	–
13.	विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना/सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट	भवन मानचित्र समति (बीपी) पत्र क्रमांक डी–981 दिनांक 21.06.2022 से समस्त जोन को 07 दिवस के अन्तर्गत रिपोर्ट भिजवाने हेतु लिखा गया। (पृ. सं. 159/सी) तत्पश्चात सचिव महोदय के माध्यम से यू.ओ. नोट द्वारा दिनांक 16.03.2023 को समस्त जोनों को सूचना उपलब्ध कराने हेतु लिखा गया।	जवाब आदिनांक अप्राप्त है।	–

	14.	समस्त दस्तावेज नोटरी से प्रमाणित	उपरोक्तानुसार

विकासकर्त्ता द्वारा पूर्व में आवेदन श्री मनोज अग्रवाल जरिये निदेशक भैरव टाउनशिप प्रा.लि. के नाम से किया गया था। वर्तमान में दस्तावेज श्री आलोक अग्रवाल जरिये निदेशक भैरव टाउनशिप प्रा.लि. द्वारा प्रस्तुत किये गये है। उक्त बाबत् विकासकर्त्ता द्वारा पृष्ठ संख्या 166/सी पर कम्पनी लेटरहैड पर प्रस्तुत किया गया है।

4. **प्रस्तावः—**

1. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 28.10.2013 क्रम में बीपीसी—बीपी की 152वीं बैठक दिनांक 14.02.2014 में लिये गये निर्णयानुसार **विकासकर्ता को सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 29709.70 वर्ग मीटर का अधिकतम डेढ गुणा अर्थात 44564.55 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किया जाना प्रस्तावित है।**
2. विकासकर्त्ता द्वारा कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 29709.70 व.मी. के 15449.05 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) भाग पर 20574.72 व.मी. (0.69) एफ.ए.आर. का उपयोग किया गया है। शेष भाग 14260.65 sqm MIG-B/Commercial (48%) वर्तमान में रिक्त है। विकासकर्ता को सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल 29709.70 वर्गमीटर का अधिकतम डेढ गुणा अर्थात 44564.55 वर्गमीटर क्षेत्रफल का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किये जाना है। अतः शेष रिक्त भाग 14260.65 sqm MIG-B/ Commercial (48%) पर 3.6—(1.50 + 0.69)= अधिकतम 1.41 मानक एफ.ए.आर. ही अनुज्ञेय होगा। भविष्य में विकासकर्ता द्वारा MIG-B/Commercial (48%) भाग पर इसके अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रस्तावित करने पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी, इस बाबत जोन द्वारा विकासकर्ता को पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है, जो कि पूर्व में जारी लीजडीड का अभिन्न भाग माना जावें।

5. **विचारणीय बिन्दुः—**

1. विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना/सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोनों को दिनांक 21.06.2022 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। तत्पश्चात सचिव महोदय के माध्यम से पुनः यू.ओ. नोट द्वारा दिनांक 16.03.2023 को समस्त जोनों को 3 कार्य दिवस में सूचना उपलब्ध कराने हेतु लिखा गया, जिस अनुसार 3 कार्य दिवस में रिपोर्ट प्राप्त नहीं होने पर डीम्ड अप्रूव्वल मानते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने एवं समस्त जिम्मेदारी जोन की होने हेतु लिखा गया था। परन्तु समस्त जोन से रिपोर्ट आदिनांक तक अप्राप्त है। उक्त के संबंध में निर्णय अपेक्षित है।
2. विकासकर्त्ता द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र के स्थान पर विकास समिति को संभलाये गये कब्जा पत्र तथा अधिशाषी अभियंता—12ए, जविप्रा के पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई है। साथ ही आवास विकास लि. (वर्तमान में रूडसिको) द्वारा दिनांक 26.09.2023 को पत्र द्वारा मैसर्स भैरव टाउनशिप प्रा.लि., जयपुर का कब्जा प्राप्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को संभलवाने की सूचना भिजवाई गई। उक्त के संबंध में निर्णय अपेक्षित है।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि आयुक्त जविप्रा की अध्यक्षता में दिनांक 07.04.2015 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णयानुसार Defect Liability period की गणना सम्पूर्ण परियोजना का पूर्ण हस्तानान्तरण राजस्थान आवास विकास एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. को किये जाने की दिनांक से 1 वर्ष की मानी जाकर की गई थी। तदानुसार विकासकर्ता को बैंक गारन्टी भी लौटाई जा चुकी है। साथ ही उक्त बैठक में लिये गये निर्णयानुसार परियोजना में कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी नहीं किया जाना है। अतः प्रकरण में समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना/सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोनों से रिपोर्ट प्राप्त नहीं होने पर इसे डीम्ड अप्रूव्वल मानते हुए समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में आवास विकास लि. (वर्तमान में रूडसिको) द्वारा दिनांक 26.09.2023 को पत्र द्वारा मैसर्स भैरव टाउनशिप प्रा.लि., जयपुर का कब्जा प्राप्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को संभलवाने की सूचना भिजवाई गई, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
3. *टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने से पूर्व टी.डी.आर. पॉलिसी एवं अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत समस्त प्रावधानों की अनुपालना में बीपीसी—बीपी प्रकोष्ठ द्वारा टी.डी.आर. सर्टिफिकेट का ड्राफ्ट प्रस्ताव तैयार कर सक्षम स्तर से अनुमोदन करवाया जावें।*
4. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या—03 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार प्रकरण अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—04 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

परिशिष्ठ—"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 279वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 को सांय 3.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:—

1. डॉ. जोगाराम, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर। — अध्यक्ष,
2. श्री नलिनी कठोतिया, सचिव, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
4. श्री रिंकू बसंल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:—

1. श्री अर्पित संचेती, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री सुनील पुनिया, उपायुक्त जोन—12, जविप्रा, जयपुर।
4. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन—11, जविप्रा, जयपुर।

07/11/23

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

13