(1)

कार्यालय नगर निगम, जयपुर

(आयोजना प्रकोष्ठ)

क्रमांक : एफ–13( ) जननि/व.न.नि. /2014/181 दिनांक : 2/5/14

कार्यालय आदेश क्रमांक एफ–13 ( ) जननि./व.न.नि./2012/1336 दिनांक 27.06.2013 की अनुपालना में गठित कमेटी की बैठक मुख्य कार्यकारी अधिकारी श्री एल.सी. असवाल की अध्यक्षता में दिनांक 01.05.2014 को सायः 04.00 बजे ई.सी. हाल में आयोजित की गई। जिसमें निम्नांकित सदस्यगण/अधिकारीगण उपस्थित हुए :–

1.	श्री एल.सी. असवाल	मुख्य कार्यकारी अधिकारी	अध्यक्ष
2.	श्री राजेन्द्र कुमार सिंघल	आयुक्त (आयोजना)	सदस्य
3.	श्री अरूण चतुर्वेदी	अति. मुख्य नगर नियोजक	सदस्य
4.	श्री मुकेश मित्तल	वरिष्ठ नगर नियोजक	सदस्य सचिव

प्रस्ताव सं. 01

दिनांक 01/05/2014

प्रयोजन – आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बाबत्।

भवन विनियम जिनके तहत् जॉच की गई– भवन विनियम–2010

1. **प्रार्थी का नाम :–** मैसर्स कुक्कड बिल्डर्स प्रा. लि.।
2. **भूखण्ड सं./योजनाः–** 4/157–ए, जवाहर नगर, जयपुर।
3. **क्षेत्रफल :–**
   (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :– 32.35 X 17.00 = 549.94 व. मी.।
   (ii) स्थल मानचित्र अनुसार :– 32.35 X 17.00 = 549.94 व. मी.।
   (iii) मौका अनुसार :– 32.35 X 17.00 = 549.94 व. मी.।
4. **भूखण्ड का प्रकार :–**
   (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :– जवाहर नगर।
   (ii) आवंटित :– हाँ। (नगर निगम, जयपुर द्वारा नीलामी)
   (iii) नीलामी में क्रय :– (नगर निगम, जयपुर द्वारा नीलामी
5. **सडक की चौडाई :–**
   (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :– जवाहर नगर बाईपास 289'–0" योजनानुसार व साईड रोड व 3 मी. की गली।
   (ii) मौके के अनुसार :– जवाहर नगर बाईपास 19.00 मी. व साईड रोड 9.40 मी. व 3 मी. की गली।
6. **सडक विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरणः–** जवाहर नगर बाईपास को चौडा करने हेतु सामने स्थित कच्ची बस्ती से भूमि लिया जाना है।
7. **भू–उपयोग**
   (i) मास्टर प्लान के अनुसारः– आवासीय।
   (ii) प्रस्तावित :– आवासीय।
   (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोगः– खाली है।
8. **मौका रिपोर्ट :–** मौके पर भूखण्ड खाली है तथा किसी उपयोग में नहीं आ रहा है। मौके पर भूखण्ड की स्थिति स्केचानुसार है। भूखण्ड का एरिया 32.35 X 17.00 = 549.94 व. मी. है। (7/एन)
9. **स्वामित्व रिपोर्ट :–** नगर निगम, जयपुर द्वारा जारी पट्टा के आधार पर के अनुसार क्षेत्रफल 550 व. मी. का कुक्कड बिल्डर्स के नाम स्वामित्व सही प्रतीत होता है। (10/एन)
10. **तकनीकी रिपोर्ट :–**
   (i) **भवन के पैरामीटर्सः–**

(1)	(2)	(3)	(4)
सैट बैक (न्यूनतम)	स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2010 की तालिका "1" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र–1	4.50 मी.	स्कीम अनुसार	4.57 मी.
अग्र–2	4.50 मी.		4.57 मी.
साईड प्रथम	3.00 मी.		3.05 मी.
साईड द्वितीय	3.00 मी.		3.05 मी.
ऊँचाई	–	15.00 मी. स्टिल्ट सहित	15.00 मी. स्टिल्ट सहित
मंजिल	–	एस+4 तल	एस+4 तल
बेसमेंट	–	देय	प्रस्तावित नहीं
आच्छादन	–	सैटबैक क्षेत्र के अंदर	37.36 प्रतिशत
एफ.ए.आर	–	मानक 1.20	1.588

   (ii) **पार्किंगः–** भवन विनियम अनुसार = 5.824 ई.सी.यू. (प्रस्तावित निवास इकाई सं. 03)
   25 प्रतिशत अतिरिक्त = 1.456 ई.सी.यू.
   कुल वांछित पार्किंग = 7.28 ई.सी.यू. (6 कार, 4 स्कूटर)
   प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 8.00 ई.सी.यू. (6 कार, 6 स्कूटर)
   (iii) **वर्षा जल संग्रहण प्रावधान** – आवश्यक है, प्रस्तावित है।

(iv) **सौर ऊर्जा प्रावधान** – आवश्यक नहीं है।

11. विचारणीय बिन्दु :–

1. जवाहर नगर बाईपास रोड पर नगर निगम, जयपुर द्वारा आवंटित भूखण्ड क्षेत्रफल 32.35 X 17.00 = 549.94 व. मी. पर आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार स्टिल्ट + चतुर्थ तल कुल 15.00 मी. ऊँचाई (3 निवास इकाई) की आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
2. उक्त भूखण्ड दो कॉर्नर का है। अतः दो कॉर्नरों पर 15'–0" रेडियस का अलग–अलग 5.37 व. ग. भूमि गोलाई हेतु समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित मानचित्रानुसार 3 निवास इकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
4. जवाहर नगर बाईपास की चौडाई योजनानुसार 289'–0" है। प्रश्नगत भूखण्ड के सामने स्थित कच्ची बस्ती की भूमि से भूमि लिया जाना है।

12. मानचित्रों का अनुमोदन किया जाता है तो निम्नानुसार शुल्क लिया जाना है :–

1.	जांच शुल्क	5500/– रूपये।
2.	भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क	79734/– रूपये।
3.	मलबा शुल्क	5000/– रूपये।
4.	वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर	
	(क) वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर निर्माण अमानत राशि	75000/– रूपये।
5.	लोगो राशि	1000/– रूपये।
6.	अति० एफ.ए.आर. शुल्क	589464/– रूपये।
7.	सीवर शुल्क	118380/– रूपये।
8.	6 सरफेस कार पार्किंग की बैंक गारंटी के रूप में	600000/– रूपये।

13. <u>प्रस्ताव</u> :– उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं।

14. समिति का निर्णयः–

1. आवासीय भवन मानचित्र स्टिल्ट + चतुर्थ तल कुल 15.00 मी. ऊँचाई (3 निवास इकाई) एजेन्डा में वर्णित पैरामीटर्स अनुसार अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।
2. उक्त भूखण्ड दो कॉर्नर का है। अतः दो कॉर्नरों पर 15'–0" रेडियस का अलग–अलग 5.37 व. ग. भूमि गोलाई हेतु समर्पित करवाई जावें।
3. प्रस्तावित मानचित्रानुसार 3 निवास इकाई से अधिक का निर्माण नहीं करेगा। इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जावें।
4. समस्त संदेय शुल्क व दस्तावेज जमा होने के पश्चात् आवासीय भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदित मानकर जारी किये जायें।

मुख्य कार्यकारी अधिकारी अध्यक्ष	आयुक्त (आयोजना) सदस्य	अति. मुख्य नगर नियोजक सदस्य	वरिष्ठ नगर नियोजक सदस्य सचिव

प्रस्ताव सं. 02 दिनांक 01/05/2014

प्रयोजन – स्वतंत्र आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बाबत्।

भवन विनियम जिनके तहत् जॉच की गई– भवन विनियम–2010

1. **प्रार्थी का नाम** :– श्री धनश्याम दत्त शर्मा
2. **भूखण्ड सं./योजनाः**– ए–108, जनता कॉलोनी, जयपुर।
3. **क्षेत्रफल** :– 75'–9''X 90''0'' = 747.98 वर्ग गज (625.40 वर्ग मी.)
4. **प्रकरण के तथ्य** :– प्रश्नगत प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 29.01.2014 में प्रस्ताव सं. 11 पर विचारार्थ रखा गया था। समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

   i. भवन निर्माण स्वीकृति मानचित्र बी+एस+4 तल 15.00 मी. ऊँचाई एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स अनुसार अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

   ii. आवेदक द्वारा 14 सरफेस कार पार्किंग प्रस्तावित है। अतः 14 लाख रूपये की धरोहर राशि नकद/बैंक ड्राफ्ट/पे ऑर्डर/बैंक गारंटी के रूप में भवन विनियम संशोधन दिनांक 20.09.2013 की अनुपालना में ली जावे।

   iii. भूखण्ड कॉर्नर का है। अतः नियमानुसार कॉर्नर की गोलाई हेतु आवश्यक भूमि प्रार्थी स निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।

   iv. प्रार्थी से इस का तस्दीकशुदा शपथ पत्र लिया जावे कि प्रस्तावनुसार 8 फ्लैट्स का ही निर्माण करेगा।

   v. समस्त संदेय शुल्क व दस्तावेज जमा होने के पश्चात् भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जायें।

   उक्त निर्णय की अनुपालना में आवेदक को मांग पत्र जारी किया गया था। जिसके संदर्भ में आवेदक द्वारा दिनांक 07.02.2014 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गया हैः–

   "हमारे द्वारा भू. सं. ए–108, जनता कॉलोनी, जयपुर पर स्वतंत्र आवासीय निर्माण स्वीकृति चाही गई है। जिसमें हमारे द्वारा प्रस्तावित फ्लैट्स की संख्या 12 है एवं नगर निगम के नियमानुसार भी उपरोक्त भूखण्ड पर 12 इकाई देय है, परंतु त्रुटिवश आपके द्वारा उपरोक्त विषय में 8 फ्लैट्स का शपथ पत्र मांगा गया है यद्यपि प्रस्तावित योजनानुसार उक्त भूखण्ड पर 12 इकाईयों का निर्माण होना है।

   अतः आपसे निवेदन है कि कृपया प्रस्तावनुसार शपथ पत्र की मांग को 12 फ्लैट्स में परिवर्तित करने का श्रम करें जिससे की हम उपरोक्त प्रकरण में अन्य दस्तावेज एवं उक्त वर्णित राशि निगम कोष में जमा करा सकें।"

   पूर्व में आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार 12 आवासीय निवास इकाई प्रस्तावित थी परंतु एजेण्डा एवं निर्णय में टंकण सहबन से आवासीय फ्लैट्स सं. 8 टंकित हो गया है।
5. **प्रस्ताव** :– नियमानुसार 12 आवासीय इकाई अनुज्ञेय है व मानचित्र भी 12 आवासीय इकाई के ही परीक्षण किये गये थे तथा राशि गणना भी 12 आवासीय इकाई की थी। अतः 8 के स्थान पर 12 आवासीय इकाई पढे जाने की स्वीकृति प्रस्तावित है।
6. **समिति का निर्णयः** नियमानुसार 12 आवासीय इकाई अनुज्ञेय है व मानचित्र भी 12 आवासीय इकाई के ही परीक्षण किये गये थे तथा राशि गणना भी 12 आवासीय इकाई की थी। अतः 8 के स्थान पर 12 आवासीय इकाई पढे जाने की स्वीकृति दी गई।

मुख्य कार्यकारी अधिकारी	आयुक्त (आयोजना)	अति. मुख्य नगर नियोजक	वरिष्ठ नगर नियोजक
अध्यक्ष	सदस्य	सदस्य	सदस्य सचिव

प्रस्ताव सं. 03 दिनांक 01/05/2014

प्रयोजन – उपविभाजन स्वीकृति बाबत्। (आवासीय)

1. **प्रार्थी का नाम :–** श्री दीपक स्वामी।
2. **भू. सं./योजना का नाम :–** सी–130, दयानन्द मार्ग, तिलक नगर, जयपुर।
3. **भूखण्ड का प्रकार :–**
   (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :– तिलक नगर।
   (ii) आवंटित :– हाँ।
4. **क्षेत्रफल का विवरण :–**

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार	मौके पैरा 147/एन अनुसार
मूल भूखण्ड	62'–0"X100'–0" = 688.88 व. ग.	62'–0"X100'–0" = 688.88 व. ग.	62'–0"X100'–0" = 688.88 व. ग.
प्रस्तावित उपविभाजन	58'–0"X100'–0" = 644.44 व. ग.	58'–0"X100'–0" = 644.44 व. ग.	58'–0"X100'–0" = 644.44 व. ग.

5. **सडक की चौडाई :–**
   (i) योजना/ प्लान के अनुसार :– 40'–0"
   (ii) मौके अनुसार :– 40'–0" (147/एन)
6. **स्वामित्व रिपोर्ट :–** पत्रावली में संलग्न दसतावेजात अनुसार आवेदक श्री दीपक स्वामी का 644.4 व. ग. पर स्वामित्व जाहिर होता है। (143/एन)
7. **मौका रिपोर्ट :–** मौके पर भूखण्ड ती+जी+1 (आशिंक) निर्मित है। मौके पर भूखण्ड की स्थिति स्केचानुसार है।
   Total Plot Area 100'-0"x62'-6" = 688.88 Sq.Yd.
   Applicants Plot Area 100'-0"x58'-0" = 644.44 Sq.Yd. (147/N)
8. **प्रस्तावित उपविभाजन मानचित्र एवं मौका रिपोर्ट का स्केच :–**

9. **मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए प्रस्तावित सैट बैक**

पैरामीटर	मूल भूखण्ड	प्रस्तावित भू. सं. सी–130–ए पर देय पैरामीटर
अग्र	25'–0"	25'–0"
साइड प्रथम	10'–0"	10'–0"
साइड द्वितीय	10'–0"	10'–0"
पीछे	10'–0"	10'–0"

10. **टिप्पणी :–**
    1. प्रस्तावित उपविभाजन में मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए सैटबैक प्रस्तावित किये गए है। भवन मानचित्र का अनुमोदन भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार होगा।
    2. नगर निगम, जयपुर द्वारा मूल भूखण्ड 62'–0"X100'–0" = 688.88 व. ग. में से 4'–0"X100'–0" = 44.44 व. ग. पूर्व में भू. सं. 131–ए के साथ पुनर्गठन किया गया है। अर्थात् अब आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार उक्त मूल भूखण्ड में से शेष बचे भाग 58'–0"X100'–0" = 644.44 व. ग. का उपविभाजन चाहा गया है।
    3. उक्त प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड पर सैटबैक अग्र 25'–0", साईड प्रथम 10'–0", साईड द्वितीय 10'–0" व पीछे 10'–0" रखा जाना प्रस्तावित है।
    4. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के अग्र सैटबैक में निर्माण निर्मित है। अतः नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु सं. 1 अनुसार ऐसे भूखण्ड जिनका पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा विभाजन किया है तो मौके पर विद्यमान भवन होने पर भी उपविभाजन अनुमोदित किया जा सकेगा। यदि अग्र सैटबैक में अवैध निर्माण है तो उपविभाजन नहीं किया जायेगा। परंतु अग्र सैटबैक में भी यदि निर्माण 10 वर्ष या उससे अधिक पुराना हो तो निकाय शिथिलता दे सकेगी। इस बाबत् आवेदक से दस्तावेज लिया जाना प्रस्तावित है। साथ ही अग्र सैटबैक में निर्मित निर्माण का नियमन नहीं माना जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।

11. **शुल्क**

- भू. सं. सी–130–ए
  i. उपविभाजन शुल्क (50/– रूपये प्रति वर्ग मीटर) 26942/– रूपये।
  ii. बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड (25/– रूपये प्रति वर्ग मीटर) 13471/– रूपये।

12. **प्रस्ताव** :– उपरोक्तानुसार उपविभाजन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।

13. **समिति का निर्णयः–**

1. एजेण्डा में वर्णित तकनीकि मानदण्डों एवं मूल भूखण्ड के सैट बैक यथावत रखते हुये प्रश्नगत भूखण्ड सी–130 का प्रस्तावित उपविभाजन सी–130–ए में उपविभाजन अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।
2. अग्रसेटबेक में अवैध निर्माण बाबत् प्रार्थी से शपथ पत्र लिया जावें।
3. समस्त संदेय शुल्क व दस्तावेज जमा होने के पश्चात् दोनों उपविभाजन मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जायें।

मुख्य कार्यकारी अधिकारी अध्यक्ष	आयुक्त (आयोजना) सदस्य	अति. मुख्य नगर नियोजक सदस्य	वरिष्ठ नगर नियोजक सदस्य सचिव