

2



नगर निगम, जयपुर

(पं. दीनदयाल उपाध्याय भवन, लालकोठी, टोंक रोड, जयपुर)
(आयोजना प्रकोष्ठ)

क्रमांक :- एफ 13 () व. न. नियो./जननि./2014/345 A

दिनांक:- 20/5/14

बैठक कार्यवाही विवरण

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति की बैठक मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 20.05.2014 को नगर निगम, मुख्यालय में आयोजित की गई जिसमें निम्नांकित अधिकारीगण उपस्थित हुये:-

1. श्री एल. सी. असवाल, मुख्य कार्यकारी अधिकारी एवं अध्यक्ष।
2. अरुण चतुर्वेदी, अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव।
3. श्री राजेन्द्र सिंघल, आयुक्त (आयोजना) नगर निगम, जयपुर।

प्रयोजन – आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

भवन विनियम जिनके तहत जाँच की गई – भवन विनियम-2010

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमती पुष्पा माथुर एवं अन्य।
2. भूखण्ड सं./योजना:- डी-164, बापू नगर, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :- 630.00 व. ग. (526.76 व. मी.)
4. सड़क की चौड़ाई :-
(i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 40'-0"
(ii) मौके के अनुसार :- 40'-0" (समर्पित भूमि सहित)
5. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर ग्राउण्ड फ्लोर बना हुआ है। मौके पर प्लाट में एक गैराज (रूम) पीछे की तरफ बना हुआ है। प्लाट का क्षेत्रफल 63'-0"X90'-0" = 630.00 व. ग. है। वर्तमान में प्रार्थी द्वारा रिहायश हेतु काम में लिया गया है। (जयपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय आदेश क्रमांक ए. 10(56)जविप्रा/मोनोप्रा/357 दिनांक 25.07.1991 के अनुसार भूखण्ड की चारदीवारी के भतर ही लम्बाई चौड़ाई में 0'-6" का क्षेत्र बढ़ता है तो उसे नजर अंदाज (Ignore) किया जावे।) (पैरा 14/एन)

मौके प भूखण्ड पर कॉलम कन्स्ट्रक्शन/कार्टिंग व रिटेनिंग वाल का कार्य चल रहा है। मौके पर भूखण्ड की स्थिति स्केचानुसार है। भूखण्ड पर सैटबैक स्केचानुसार है। (72/एन)

6. स्वामित्व रिपोर्ट :- पैरा 4/एन एवं पत्रावली संलग्न दस्तावेजोंनुसार आवेदक के नाम नगर निगम से पट्टा जारी है। अतः उपरोक्त दस्तावेजोंनुसार आवेदक श्रीमती पुष्पा माथुर, श्री सुमित माथुर, श्री अमित माथुर एवं श्री नामित माथुर के नाम स्वामित्व सही है। (पैरा 5/एन)
7. तकनीकी रिपोर्ट :-

(i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
सैट बैक (न्यूनतम)	भवन विनियम 2010 की तालिका "1" के अनुसार	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	मौका रिपोर्ट अनुसार
अग्र	7.50 मी.	4.50 मी.	7.62 मी.	25'-0" (7.62 मी.)
साईड प्रथम	3.00 मी.	1.52 मी.	3.05 मी.	10'-0" (3.05 मी.)
साईड द्वितीय	3.00 मी.	1.52 मी.	3.16 मी.	10'-0" (3.05 मी.)
पीछे	3.00 मी.	2.77 मी.	3.05 मी.	10'-0" (3.05 मी.)
ऊँचाई	14.00 मी.	12.00 मी. (स्टिल्ट सहित)	15.00 मी. (स्टिल्ट सहित)	निर्माणाधीन
मंजिल	अंकित नहीं	एस+जी+2 तल	एस+4 तल	-
बेसमेंट	देय	प्रस्तावित नहीं	प्रस्तावित नहीं	-
आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अंदर	61.84 प्रतिशत	43.13 प्रतिशत	-
एफ.ए.आर	मानक 1.20	1.198	1.64	-

(ii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = 11.52 ई.सी.यू. (प्रस्तावित निवास इकाई की सं. 04)

25 प्रतिशत अतिरिक्त = 2.88 ई.सी.यू.

कुल वांछित पार्किंग = 14.40 ई.सी.यू. (11 कार, 11 स्कूटर)

प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 14.00 ई.सी.यू. (13 कार, 3 स्कूटर)

(iii) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान – आवश्यक है, प्रस्तावित है।

(iv) सौर ऊर्जा प्रावधान – आवश्यक है, प्रस्तावित है।

8. विचारणीय बिन्दु :-

1. नगर निगम, जयपुर कार्यालय 237 दिनांक 25.02.2013 को स्टिल्ट + भूतल + 2 तल कुल 12.00 मीटर ऊँचाई की आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गयी थी।

अब आवेदक द्वारा 40'-0" चौड़ी सडक पर स्थित उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 90'-0" X 63'-0" = 630.00 व. ग. (526.76 व. मी.) पर स्टिल्ट + भूतल + 4 तल तक की कुल 15.00 मी. ऊँचाई की आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति चाही गई है।

2. अब आवेदक द्वारा पूर्व में दिये गये सैटबैक से अधिक सैटबैक छोड़ते हुये मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिससे ग्रास बिल्ट अप एरिया एवं कवरेज कम होने के कारण भवन मानचित्र अनुमोदन पूर्व जमा अनुसार 10 प्रतिशत गणना की गयी है।
3. एफ.ए.आर. की गणना अनुसार आवेदक द्वारा 2 स्कूटर पार्किंग कम प्रस्तावित किया गया है। इस कारण उतनी एफ.ए.आर. काट कर गणना की गयी है।

9. मानचित्रों का अनुमोदन किया जाता है तो निम्नानुसार शुल्क लिया जाना है :-

1. भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क (पूर्व जमा का 10%)	7016/- रुपये।
2. अति. ग्रास बिल्ट-अप राशि	2831/- रुपये।
3. अति० एफ.ए.आर. शुल्क (1.2 से अधिक)	585736/- रुपये।
4. लोगो शुल्क	1000/- रुपये।

10. प्रकरण के तथ्य :- प्रश्नगत प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 16.08.2013 में प्रस्ताव सं. 6 पर विचारार्थ रखा गया था। समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया।

“नगर निगम, जयपुर कार्यालय के पत्रांक 237 दिनांक 25.02.2013 द्वारा स्टिल्ट + भूतल + 2 तल कुल 12.00 मी. ऊँचाई की आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गयी थी। अब आवेदक द्वारा 40'-0" चौड़ी सडक पर स्थित उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 90'-0" 63'-0" = 630.00 व. ग. (526.76 व. मी.) पर स्टिल्ट + 4 तल तक की कुल 15.00 मी. ऊँचाई की आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है। यह भवन विनियम संशोधन दिनांक 02.08.2013 के क्रम में चौथी मंजिल देय नहीं है।

अतः पूर्व निर्माण स्वीकृति को यथावत रखते हुए प्रार्थी के चौथी मंजिल के प्रस्ताव निरस्त करने का निर्णय लिया गया है।”

उक्त निर्णय की पालना में इस कार्यालय के समसंख्यक पत्रांक 1971 दिनांक 16.09.2013 द्वारा आवेदक को निरस्त की सूचना प्रेषित की गयी। तत्पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 24.09.2013 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि ‘राज्य सरकार द्वारा संशोधित नियम दिनांक 20.09.2013 को आ चुके हैं एवं हमारे मानचित्र हेतु पंजिका 02.08.2013 से पूर्व की है। कृपया 02.08.2013 से पूर्व प्रचलित भवन नियमों के अनुसार मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही करावें।”

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 10(7)नवि/3/2009 पार्ट-II दिनांक 20.09.2013 के बिन्दु सं. 19 में निम्नानुसार उल्लेख है :-

‘ऐसे प्रकरण जो आदेश दिनांक 02.08.2013 से पूर्व आवेदित है, परन्तु जिन पर सक्षम समिति द्वारा निर्णय लिया जा चुका है, उन सभी पर पूर्व के भवन विनियमों के प्रावधान लागू होंगे। जिन प्रकरणों में सक्षम समिति द्वारा निर्णय नहीं लिया गया है, ऐसे प्रकरणों में

आवेदक पूर्व के नियम अथवा संशोधित प्रावधानों के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन कराने हेतु स्वतंत्र होगा।”

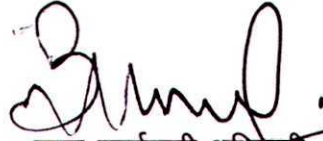
उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है। रीयर सैटबैक में लेवल अंकित करवाया जाना है।

प्रश्नगत प्रकरण श्रीमान् मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय की अध्यक्षता में गठित समिति की बैठक दिनांक 07.04.2014 में प्रस्ताव सं. 29 पर विचारार्थ रखा गया था। समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि “प्रार्थी द्वारा रियर सैटबैक में लेवल अंकित नहीं किये गये हैं। अतः प्रार्थी से संशोधित मानचित्र लिये जाकर उनका तकनीकी परीक्षण किया जावे। तत्पश्चात् प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावे।”

आवेदक द्वारा दिनांक 15.05.2014 को संशोधित पार्किंग प्लान प्रस्तुत किया गया है। लेवल अंकित करते हुए पूर्व प्रस्तुत पार्किंग प्लान में स्टिल्ट फ्लोर पर एक कार पार्किंग हटाकर अग्र सैटबैक में प्रस्तावित की गयी है। पूर्व में अग्र सैटबैक में 0'-8" चौड़ी भू-पट्टी समर्पित की गयी थी वह पार्किंग प्लान में दर्शाई नहीं गयी है तथा उक्त भू-पट्टी प्रार्थी के कब्जेनुसार पार्किंग प्लान प्रस्तावित है। उक्तानुसार नियमानुसार पार्किंग प्लान प्रस्तुत नहीं किया गया है।

समिति का निर्णय :- समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन कर सर्वसम्मिति से निर्णय लिया गया कि

1. प्रार्थी से निगम को समर्पित की गयी भू-पट्टी को कम करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जायें। पार्किंग की उपलब्धता के अनुसार एफ.ए.आर. देय होगा। अतः संशोधित पार्किंग प्लान भी प्राप्त किया जायें।
2. तत्पश्चात् समस्त शुल्क जमा होने के पश्चात् आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति एस+4 तल (कुल उँचाई 15.00 मीटर) स्टिल्ट सहित जारी की जायें।



मुख्य कार्यकारी अधिकारी
एवं अध्यक्ष (बी.पी.सी.)
नगर निगम, जयपुर



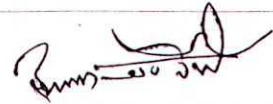
अति० मुख्य नगर नियोजक
नगर निगम, जयपुर



आयुक्त (आयोजना)
नगर निगम, जयपुर

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. अध्यक्ष, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
2. आयुक्त (आयोजना) नगर निगम, जयपुर।
3. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, नगर निगम, जयपुर।
4. गार्ड फाईल।



अति० मुख्य नगर नियोजक
एवं सचिव

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति,
नगर निगम, जयपुर