

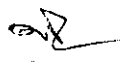



# कार्यालय नगर निगम, जयपुर

(पण्डित दीनदयाल उपाध्याय भवन, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर)

एम्पावर्ड कमेटी प्रशासन शहरों के संग 2012 कार्यवाही विवरण

आज दिनांक 13.08.2013 को 12.00 बजे प्रशासन शहरों के संग अभियान 2012 के अंतर्गत गठित एम्पावर्ड कमेटी की बैठक आयोजित हुई। जिसमें निम्नांकित सदस्य उपस्थित हुए:-

- |                             |                           |   |
|-----------------------------|---------------------------|---|
| 1. श्रीमती ज्योति खण्डेलवाल | महापौर                    | अध्यक्ष।  |
| 2. श्री जगरूप सिंह यादव     | मुख्य कार्यकारी अधिकारी   | सदस्य सचिव।  |
| 3. श्री सतीश कुमार शर्मा    | अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक | सदस्य।  |
| 4. श्री एस.सी. गुप्ता       | मुख्य अभियन्ता            | सदस्य।       |
| 5. श्री राजेन्द्र सिंघल     | आयुक्त (आयोजना)           |   |
| 6. श्री मुकेश मित्तल        | उप नगर नियोजक             |   |
| 7. श्री शिखर चन्द्र जैन     | राजस्व अधिकारी (आयोजना)   |   |



प्रस्ताव सं. 01

प्रयोजन - बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

भवन विनियम जिनके तहत जॉच की गई - भवन विनियम-2010

1. आवेदन दिनांक : 15.02.2013

1. प्रार्थी का नाम :- श्री राव सुरेन्द्रपाल सिंह व मैसर्स श्रीराम ओम रियल स्टेट प्रा. लि।

2. भू. सं./योजना का नाम :- एस-3, एस-4 व 34, चौमू हाउस, सी-स्कीम, जयपुर।

3. क्षेत्रफल :-

(i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 3514.37 व. मी. (4203.15 व. ग.) (समर्पित भूमि सहित)

(ii) पुनर्गठन मानचित्र अनुसार :- 3514.37 व. मी. (पृ. सं. 61-62/सी) (समर्पित भूमि सहित)

(iii) मौका अनुसार :- 3514.37 व. मी. (4203.15 व. ग.) (पुनर्गठन पत्रा 26/एन)

4. भूखण्ड का प्रकार :-

(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- चौमू हाउस (निजी योजना)

5. सडक की चौड़ाई :-

(i) योजना/ प्लान के अनुसार :- 40'-0"

(ii) मौके अनुसार :- 38'-0" (पुनर्गठ पत्रा 26/एन)

(iii) भूमि समर्पण पश्चात् 60'-0"

6. सडक विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- आवेदक द्वारा सडक मार्गाधिकार को 60'-0" चौड़ा किये जाने हेतु  $11'-2\frac{1}{2}" \times (29'-0" + 28'-10")/2 = 30.02$  व. मी. (35.90 व. ग.) भूमि समर्पित किया जाना प्रस्तावित किया गया है।


7. प्रकरण के तथ्य :- प्रकरण एम्पावर्ड कमेटी (भवन मानचित्र अनुमोदन) की बैठक दिनांक 15.07.2013 के प्रस्ताव संख्या ..... पर विचारार्थ रखा गया। कमेटी द्वारा निर्णय लिया गया कि "प्रकरण में आवेदक से मौके के फोटोग्राफ प्राप्त कर प्रकरण को पुनः बैठक में रखा जावे।"


आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटोग्राफ एवं योजना मानचित्र की प्रति पेश की गई है। (पृष्ठ संख्या 72-73/सी) अतः प्रकरण पुनः एम्पावर्ड कमेटी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

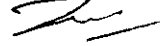
8. समिति का निर्णय :-


- राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प 10 (7) नवि. /3/2009 पार्ट-11 दिनांक 02 अगस्त 2013 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम 2010 में किये गये संशोधन के तहत 18.00 मीटर से कम चौड़ी सडक पर भूतल+2 तल ही अनुज्ञेय किये जाने व प्रत्येक तल पर एक निवास ईकाई ही अनुमोदित किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। अतः उक्त आदेश के तहत विचाराधीन प्रकरण में भूतल+2 तल व प्रत्येक तल पर एक निवास ईकाई की अनुमति प्रदान की जा सकती है। उक्त राज्य सरकार के आदेश के परिपेक्ष में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आवेदक उपरोक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करता है तो उन्हें अनुमोदित (एल बी+यू.बी.+एस+3 तल) मानकर जारी किये जाने की कार्यवाही की जाये।
- आवेदक द्वारा साईड प्रथम सैट बैंक में 9.00 मीटर के स्थान पर 8.90 मीटर सैट बैंक प्रस्तावित कर भवन विनियम की धारा 8.8 (v) के तहत छूट चाही गई है जो नियमानुसार देय होने के कारण स्वीकृत की जाती है।
- प्रस्तावित भवन के दोनों साईड सैट बैंक में 2.44 मीटर का प्रस्तावित प्रोजेक्शन में से .94 मीटर प्रोजेक्शन को कवरेज क्षेत्र में मानते हुए शेष डेढ मीटर को प्रोजेक्शन मानते हुए अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।
- आवेदक द्वारा वर्तमान सडक को 60'-0" चौड़ा (परिवहन मार्ग से चौमू हाउस सर्किल तक) किया जाना चाहा गया है। इस बावत् समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि सडक को चौड़ा किये जाने के प्रस्ताव बावत् दो दैनिक समाचार पत्रों में सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रसारित कर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जायें। उक्त विज्ञप्ति आवेदक के खर्चे पर प्रकाशित कराई जायें। तत्पश्चात् राज्य सरकार से

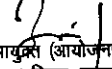
- सडक को चौडा किये जाने बावत् स्वीकृति प्राप्त की जाकर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जायें। वर्तमान में प्रकरण में मौजूदा सडक की चौड़ाई अनुसार मानचित्र अनुमोदित किये जायें।
5. भवन मानचित्र भूखण्ड के पुर्नगठन बावत् राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त हो के पश्चात् जारी किये जायें।
  6. मौके पर जो अवैध निर्माण है उसे हटाये जाने के पश्चात् मानचित्र जारी किये जायें।
  7. फिलहाल सडक को योजना अनुसार 40'-0" किये जाने हेतु आवेदक से 1'-0" गहरी भू-पट्टी भूखण्ड के समानान्तर भूमि समर्पित कराई जायें।
  8. समस्त शुल्क जमा, परिधि व विकास शुल्क जमा होने व सडक को 40'-0" चौडा किये जाने हेतु भूमि समर्पण के पश्चात् मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० मु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्ता (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

- प्रयोजन :- उपविभाजन स्वीकृति बाबत।
1. प्रार्थी का नाम :- रांका बिल्डकॉन जरिये प्रोपराईटर श्री अरूण रांका।
  2. खसरा नं./योजना :- 331 से 347 तक, निजी भूमि जयपुर।
  3. क्षेत्रफल :-
    - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 12014.07 व.मी.।
    - (ii) स्वामित्व रिपोर्ट अनुसार :- 12014.07 व.मी. (पैरा 58/एन)
    - (iii) मौका अनुसार :- 12014.11 व.मी. (पैरा 110/एन)
  4. भूखण्ड का प्रकार :-
    - (i) आवंटित :- निजी भूमि
  5. सड़क की चौड़ाई :-
    - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- योजना का भूखण्ड नहीं। (निजी भूमि)
    - (ii) मौके के अनुसार : 14.03 मी. से 17.05 मी. तक। (46/एन से 55/एन)
  6. मास्टर प्लान के अनुसार भू-उपयोग :-
    - (i) मास्टर प्लान 2025 के अनुसार :- रिक्रेशनल।
    - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय
    - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग :- पीटी सर्वे अनुसार पुरानी छतरी, टीनशेड एवं मकान बना हुआ है।

मास्टर प्लान 2025 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग रिक्रेशनल है। मास्टर प्लान 2011 में उक्त भूमि का भू उपयोग आवासीय दर्शित था। नगर निगम के कार्यालय पत्रांक 890 दिनांक 13.05.2013 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण से उक्त भूखण्ड पर आवासीय फ्लैट्स निर्माण स्वीकृति बाबत पत्र लिखकर राय चाही गयी थी। (पृष्ठ संख्या 88/सी)

उक्त पत्र के जवाब में जयपुर विकास प्राधिकरण के निदेशक (आयोजना) के पत्र क्रमांक डी-317 दिनांक 30.05.2013 (पृ.सं. 89/सी) द्वारा सूचित किया गया कि मास्टर विकास योजना 2025 (जयपुर रीजन) के अनुसार रिक्रेशनल यूज जोन (जी-3) में आवासीय (फ्लैट्स) अनुज्ञेय गतिविधि नहीं है। यहां यह भी उल्लेखित है कि मास्टर विकास योजना 2025 (जयपुर रीजन) के अनुमोदन हेतु प्राधिकरण की 60वीं बैठक के कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 22 अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा. अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियों को मान्यता दी जायेगी। इस संबंध में इस कार्यालय के पूर्व पत्रांक : जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान/2013/ डी-49 दिनांक 19.01.2012 के द्वारा आपको सूचित किया गया है। पत्र दिनांक 19.01.2012 में निम्नानुसार वर्णित है :-

    1. राज्य सरकार/जविप्रा/स्थानीय निकाय द्वारा आवंटित भूखण्डों का भू-उपयोग जिस प्रयोजन हेतु आवंटन किया गया है वह माना जायेगा। ऐसे भूखण्ड जिनका आवंटन रियायती दर पर किया गया है का भू-उपयोग यदि मास्टर विकास योजना 2025 में अन्य उपयोग हेतु दर्शाया गया हो तो भी ऐसे भूखण्डों का भू-उपयोग आवंटन उद्देश्य ही रहेगा तथा अन्य परिवर्तन निषेध होगा।
    2. मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा. अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियों का जिनका समायोजन भू-उपयोग मानचित्र में नहीं हो पाया है इस प्लान के अन्तर्गत मान्यता दी जाये।

इसी तरह के एक समान प्रकरण में जिसमें मास्टर प्लान 2025 में भू उपयोग आंशिक/संस्थानिक/आवासीय दिखाया हुआ है। नगर निगम, जयपुर द्वारा भूखण्ड संख्या 2 से 5, केसरगढ़, जेएलएन मार्ग स्थित भूखण्ड बाबत आयुक्त (आयोजना) द्वारा उक्त पत्रावली के पैरा 123/एन पर व निदेशक विधि द्वारा पैरा 120/एन के क्रम में दी गई राय के अनुसार भूमि का उपयोग आवासीय माना जा कर आवासीय प्लैट्स के मानचित्र अनुमोदित करने का एम्पावर्ड कमेटी द्वारा निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत भूमि के मुख्य रूप से किस्म बाबत अति. महाधिवक्ता से राय मांगी गयी है। पैरा 64/एन (ए) अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री एस.एन. कुमावत ने इंगित किया है कि प्रश्नगत भूमि आहता आबादी व गैर मुमकीन आबादी दर्ज है। उक्त राय की अनुपालना में पत्रावली के पैरा 70/एन पर निदेशक विधि नगर निगम जयपुर द्वारा उक्त राय के अनुसार कार्यवाही किया जाना अंकित किया है। जविप्रा की उक्त 60वीं बैठक में लिये गये निर्णय कि आवंटित भूमि का भू-उपयोग जिस प्रयोजन हेतु आवंटित है वही प्रयोजन माना जायेगा। उक्त निर्णय के परिप्रेक्ष्य में आयुक्त (आयोजना) द्वारा 133/एन पर निम्नानुसार टिप्पणी अंकित है:-

“अति. महाधिवक्ता की राय अनुसार भूमि आबादी मानी गई है। आवासीय मानचित्र अनुमोदित किये जा सकत है। 131/एन (3) अनुसार शुल्क देय नहीं है।”

7. **मौका रिपोर्ट :-** मौका निरीक्षण प्रार्थी के प्रतिनिधी के समक्ष किया। मौके पर भूखण्ड की स्थिति पत्रावली में 90/सी पर संलग्न Topographical Survey के अनुसार है। जिसका क्षेत्रफल पीटी सर्वे के अनुसार 12014.11 वर्ग मीटर है। भूखण्ड के मुख्य फ्रंट पर सड़क की चौड़ाई 14.03 मीटर से 17.05 मीटर तक है। दूसरे फ्रंट पर सड़क की चौड़ाई 4.98 मीटर से 9.89 मीटर तक है। फ्रंट 3 पर रोड की चौड़ाई 6.16 मीटर से 7.04 मीटर तक है। (110/एन)

8. **स्वामित्व रिपोर्ट :-** आयुक्त (राजस्व) प्रकोष्ठ द्वारा 95/एन पर निम्नानुसार अंकित है :-  
पैरा नं. 94/एन के क्रम में आवेदक को सूचित किया जाने पर आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो संलग्न पत्रावली अवलोकनीय है इसमें “ग्राम किशनपोल तहसील जयपुर के खसरा नं. 331 लगायत 347 की आबादी भूमि को विक्रय पत्र के जरिये रांका बिल्डकॉन सील प्रो. अरुण कुमार रांका द्वारा खरीद किये जा चुके है। विक्रय पत्र (रजिस्टर्ड) की प्रति व नामान्तरण, जमाबन्दी की नवीनतम प्रति साथ में संलग्न कर निवेदन है कि उपरोक्त खसरा नं. 331 लगायत 347 की भूमि महन्त कैलाश दास की जगह रांका बिल्डकॉन सील प्रो. अरुण कुमार रांका के नाम से दर्ज करावे। आबादी भूमि पर नियमन शुल्क नहीं लगेगा जिसकी पुष्टि पूर्व में अति. महाधिवक्ता द्वारा की जा चुकी है। उपरोक्त आबादी भूमि में आवासीय प्लैट्स के लिये मानचित्र नये नियमों के तहत हमारे द्वारा पेश किये जाने पर मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही करवायी जावे।” अंकित है। आवेदक द्वारा आवेदन पत्र के साथ जमाबन्दी की फोटो प्रति विक्रय विलेख एवं पट्टे की फोटो प्रति भी संलग्न प्रस्तुत की गई है जो अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु आदेशार्थ प्रस्तुत है।

96/एन पर आयुक्त (राजस्व) द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:-

64/एन व 84/एन पर रूपान्तरण शुल्क मुक्ति की राय दी गई है जिस पर विधि निदेशक की टिप्पणी 70/एन पर राय के अनुरूप कार्यवाही के लिये प्रशासनिक निर्णय लिये जाने की राय दी है। 95/एन के अनुसार स्वामित्व बनता है तदनुसार रूपान्तरण शुल्क देय नहीं है।

अति. महाधिवक्ता द्वारा 64/एन में निम्नानुसार वर्णित किया गया है:-

I have perused and examined the documents and noting available in the file with respect to the land bearing khasra no. 331 to 347 at village Kishanpole Tehsil

Jaipur presently situated on Moti Doongari Road, Jaipur measuring 4 bigha 15 biswa.

That the land of above khasra no. 331 to 347 as per revenue record belongs to Kailash Das Chela Madhudas Dadupanthi resident of Jaipur. The land was originally allotted by H.H. of Jaipur for construction of houses and bagh (garden). Khasra no. 331 is a Gair Mumkin Rasta (गैर मुमकीन रास्ता) and khasra no. 336 and 334 are Gair Mumkin Chah (गैर मुमकीन चाह), rest are Banjad, Dol, Ahata abadi and Gair Mumkin Abadi, as such broadly land is not for agriculture use.

That the concerned Tehsildar and other persons have confirmed the title in favour of Mahant Kailash Das in their note at Para 13/N to 16/N and it has also been affirmed from the noting available in the file at para 30/N, 39/N, 41/, 42/N and 61/N that the above land is of Nizi Khatedar (निजी खातेदार) and not for agriculture use.

I have perused that order dated 10.08.1981 passed by OSD, Land Conversion and Regularization, Jaipur before whom erstwhile owner Ram Vallabh has applied for conversion, then it was reported by the then Girdavar that the relevant khasra was Sivaychak almassor Kesargarh and Land was shown as "Aavas & Bastiya", as such land is a urban land and conversion rules are not at all applicable. Similarly a not of the the Minister dated 15.03.2000 is also demonstrate that such land does not require any conversion.

That I have also been supplied another file of M/s SBR Buildcon, Bardiya Colony, Jaipur, which is adjoining with the above referred land of khasra no. 327 to 330 and for which JDA had approved map and granted permission for construction after sub-division from the State Government.

That the land has been entered in revenue record as Ahata abadi and Gair Mumkin Abadi, as such it is apparently clear that the area is a residential including the land situated thereon. Apart from that the conversion rules are not made applicable being the land belongs to ahata abadi and gair mumkin abadi and that aspect has been considered by the State Government in the year 2000. Therefore, I am fully in agreement with the noting at para 61/N and while concurring, I am of the opinion that Mahant Kailash Das is bearing valid title, land is neither for agriculture use nor part of other scheme.

9. तकनीकी रिपोर्ट :-

(i) प्रस्तावित उपविभाजन पर प्रस्तावित पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)
सैट बैक (न्यूनतम)	भवन विनियम 2010 की तालिका (2) के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	15-0 मी.	15.24 मी.
साईड प्रथम	9-0 मी.	9.14 मी.
साईड द्वितीय	9-0 मी.	9.14 मी.
पार्श्व	9-0 मी.	9.14 मी.

10. विचारणीय बिन्दु:-


1. आवेदक द्वारा 21 बीघा में से 12014.11 वर्गमीटर का उपविभाजन चाहा है।
2. उपविभाजन पर समिति द्वारा निर्णय लिये जाने के पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावेगा।


**प्रस्ताव :**

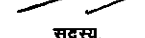
1. उपरोक्तानुसार आयुक्त (राजस्व), आयुक्त (आयोजना), निदेशक विधि एवं अति. महाधिवक्ता (राजस्थान) द्वारा दी गई राय के कम में उपविभाजन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।
2. प्रश्नगत उपविभाजित भूखण्ड 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।


**11. समिति का निर्णय :-**


1. प्रकरण के भू-उपयोग बावत् आयुक्त राजस्व/ आयुक्त आयोजना/ निदेशक विधि,/ अतिरिक्त महाधिवक्ता राजस्थान द्वारा दिये गये राय के मध्येनजर प्रस्तावित उपविभाजन के एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार उपविभाजन अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जायें।
3. प्रकरण में भू-उपयोग बावत् विस्तृत टिप्पणी लिखकर राज्य सरकार से आवासीय उपयोग माने जाने हेतु अनुमति प्राप्त की जाये।
4. सडक की चौड़ाई को बढ़ाये जाने बावत् समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि उक्त सडक का विस्तृत पी.टी. सर्वे आवेदक से प्राप्त किया जाए। जिसमें इस रोड पर आने वाले सभी भूखण्डों के सागने सडक की चौड़ाई व सैट बैक स्पष्ट रूप से अंकित होना चाहिए। उक्त पी.टी. सर्वे के साथ प्रकरण को सडक की चौड़ाई बावत् पुनः बैठक में रखा जायें।
5. समस्त शुल्क, विकास शुल्क, परिधि विकास शुल्क व राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किये जाने के पश्चात् उपविभाजन मानचित्र जारी किये जाएँ।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त मु. नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन :- प्रस्तावित बहुमंजिला आवासीय फ्लैट्स भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

1. प्रार्थी का नाम :- रांका बिल्डकॉन जरिये प्रोपराईटर श्री अरूण रांका।
2. खसरा नं./योजना :- 331 से 347 तक, निजी भूमि
3. क्षेत्रफल :-
  - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 12014.07 व.मी।
  - (ii) स्वामित्व रिपोर्ट अनुसार :- 12014.07 व.मी. (पैरा 58/एन)
  - (iii) मौका अनुसार :- 12014.11 व.मी. (पैरा 110/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
  - (i) आवंटित :- निजी भूमि
5. सड़क की चौड़ाई :-
  - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- योजना का भूखण्ड नहीं। (निजी भूमि)
  - (ii) मौके के अनुसार : 14.03 मी. से 17.05 मी. तक। (46/एन से 55/एन)
6. भू-उपयोग :-
  - (i) मास्टर प्लान 2025 के अनुसार :- रिक्रेशनल।
  - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय (फ्लैट्स)
  - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग :- पीटी सर्वे अनुसार पुरानी छतरी, टीनशेड एवं मकान बना हुआ है।
7. मौका रिपोर्ट :- मौका निरीक्षण प्रार्थी के प्रतिनिधी के समक्ष किया। मौके पर भूखण्ड की स्थिति पत्रावली में 90/सी पर संलग्न Topographical Survey के अनुसार है। जिसका क्षेत्रफल पीटी सर्वे के अनुसार 12014.11 वर्ग मीटर है। भूखण्ड के मुख्य फ्रंट पर सड़क की चौड़ाई 14.03 मीटर से 17.05 मीटर तक है। दूसरे फ्रंट पर सड़क की चौड़ाई 4.98 मीटर से 9.89 मीटर तक है। फ्रंट 3 पर रोड की चौड़ाई 6.16 मीटर से 7.04 मीटर तक है। (110/एन)
8. स्वामित्व रिपोर्ट :- आयुक्त (राजस्व) प्रकोष्ठ द्वारा 95/एन पर निम्नानुसार अंकित है :-  
 पैरा नं. 94/एन के क्रम में आवेदक को सूचित किया जाने पर आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो संलग्न पत्रावली अवलोकनीय है इसमें "ग्राम किशनपोल तहसील जयपुर के खसरा नं. 331 लगायत 347 की आबादी भूमि को विक्रय पत्र के जरिये रांका बिल्डकॉन सील प्रो. अरूण कुमार रांका द्वारा खरीद किये जा चुके है।  
 विक्रय पत्र (रजिस्टर्ड) की प्रति व नामान्तरण, जमाबन्दी की नवीनतम प्रति साथ में संलग्न कर निवेदन है कि उपरोक्त खसरा नं. 331 लगायत 347 की भूमि महन्त कैलाश दास की जगह रांका बिल्डकॉन सोल प्रो. अरूण कुमार रांका के नाम से दर्ज करावें। आबादी भूमि पर नियमन शुल्क नहीं लगेगा जिसकी पुष्टि पूर्व में अति. महाधिवक्ता द्वारा की जा चुकी है। उपरोक्त आबादी भूमि में आवासीय फ्लैट्स के लिये मानचित्र नये नियमों के तहत हमारे द्वारा पेश किये जाने पर मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही करवायी जावें।" अंकित है।  
 आवेदक द्वारा आवेदन पत्र के साथ जमाबन्दी की फोटो प्रति विक्रय विलेख एवं पट्टे की फोटो प्रति भी संलग्न प्रस्तुत की गई है जो अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु आदेशार्थ प्रस्तुत है।  
 96/एन पर आयुक्त (राजस्व) द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:-  
 64/एन व 84/एन पर रूपान्तरण शुल्क मुक्ति की राय दी गई है जिस पर विधि निदेशक की टिप्पणी 70/एन पर राय के अनुरूप कार्यवाही के लिये प्रशासनिक निर्णय लिये जाने



की राय दी है। 95/एन के अनुसार स्वामित्व बनता है तदनुसार रूपान्तरण शुल्क देय नहीं है।

अति. महाधिवक्ता द्वारा 64/एन में निम्नानुसार वर्णित किया गया है:-

I have perused and examined the documents and noting available in the file with respect to the land bearing khasra no. 331 to 347 at village Kishanpole Tehsil Jaipur presently situated on Moti Doongari Road, Jaipur measuring 4 bigha 15 biswa.

That the land of above khasra no. 331 to 347 as per revenue record belongs to Kailash Das Chela Madhudas Dadupanthi resident of Jaipur. The land was originally allotted by H.H. of Jaipur for construction of houses and bagh (garden). Khasra no. 331 is a Gair Mumkin Rasta (गैर मुमकीन रास्ता) and khasra no. 336 and 334 are Gair Mumkin Chah (गैर मुमकीन चाह), rest are Banjad, Dol, Ahata abadi and Gair Mumkin Abadi, as such broadly land is not for agriculture use.

That the concerned Tehsildar and other persons have confirmed the title in favour of Mahant Kailash Das in their note at Para 13/N to 16/N and it has also been affirmed from the noting available in the file at para 30/N, 39/N, 41/, 42/N and 61/N that the above land is of Nizi Khatedar (निजी खातेदार) and not for agriculture use.

I have perused that order dated 10.08.1981 passed by OSD, Land Conversion and Regularization, Jaipur before whom erstwhile owner Ram Vallabh has applied for conversion, then it was reported by the then Girdavar that the relevant khasra was Sivaychak almassar Kesargarh and Land was shown as "Aavas & Bastiya", as such land is a urban land and conversion rules are not at all applicable. Similarly a not of the the Minister dated 15.03.2000 is also demonstrate that such land does not require any conversion.

That I have also been supplied another file of M/s SBR Buildcon, Bardiya Colony, Jaipur, which is adjoining with the above referred land of khasra no. 327 to 330 and for which JDA had approved map and granted permission for construction after sub-division from the State Government.

That the land has been entered in revenue record as Ahata abadi and Gair Mumkin Abadi, as such it is apparently clear that the area is a residential including the land situated thereon. Apart from that the conversion rules are not made applicable being the land belongs to ahata abadi and gair mumkin abadi and that aspect has been considered by the State Government in the year 2000. Therefore, I am fully in agreement with the noting at para 61/N and while concurring, I am of the opinion that Mahant Kailash Das is bearing valid title, land is neither for agriculture use nor part of other scheme.

9. तकनीकी रिपोर्ट :-

(i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)
सेट बैक (न्यूनतम)	भवन विनियम 2010 की तालिका (2) के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	15-0 मी.	15.24 मी.
साईड प्रथम	9-0 मी.	9.14 मी.
साईड द्वितीय	9-0 मी.	9.14 मी.
पार्श्व	9-0 मी.	9.14 मी.
ऊँचाई	8.11 के अनुसार	29.75 मी. (स्टिक्ट सहित)*

मंजिल	अंकित नहीं	बेसमेंट+स्टिल्ट+अष्टम तल
बेसमेंट	देय	प्रस्तावित
आवकादन	35 प्रतिशत	38.54 प्रतिशत
ए.एफ.आर.	1.33 से 2.25	1.16 (15 मी. तक बेसमेंट+स्टिल्ट+चतुर्थ तल)

\* वर्तमान में सड़क की चौड़ाई के अनुसार 15 मीटर ऊंचाई के मानचित्र की जांच व गणना की गई है। शेष की ऊंचाई की जांच व गणना सड़क की चौड़ाई बाबत राज्य सरकार के निर्णय पश्चात् की जायेगी।

(ii) पार्किंग:- (15 मी. तक बेसमेंट+स्टिल्ट+चतुर्थ तल)

(a) भवन विनियम अनुसार :- 185.11 ई.सी.यू.

(b) 25 प्रतिशत अतिरिक्त :- 46.49 ई.सी.यू.

(c) कुल वांछित पार्किंग :- 232.47 ई.सी.यू. (175 कार + 173 स्कूटर)

(d) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित :- 450.33 ई.सी.यू. (354 कार + 289 स्कूटर)

#### 10. विचारणीय बिन्दु:-

- आवेदक द्वारा भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 12014.11 वर्गमी. पर 14.03 मीटर चौड़ी (भूखण्ड के समने) को संशोधित भवन विनियम के नियम 8.11 (vii) के अनुसार 60 फीट चौड़ा किये जाने हेतु 4.26 मीटर समर्पण बाबत प्रस्तावित कर उक्त भूखण्ड पर बेसमेंट+स्टिल्ट+अष्टम तल तक कुल ऊंचाई 29.75 मीटर (स्टिल्ट सहित) प्रस्तावित कर बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) भवन निर्माण स्वीकृति चाही गई है। वर्तमान में सड़क की चौड़ाई 14.03 मीटर होने के कारण मानचित्र शुल्क की गणना बेसमेंट+स्टिल्ट+चतुर्थ तल 15 मीटर तक की गई है।
- आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड पर नियमानुसार सैटबैक छोड़कर भवन के मध्य बड़े कट-आउट लेण्ड स्केप लगभग (19.20 मीटर x 61.60 मीटर) बेसमेंट के ऊपर प्रस्तावित कर एक ही ब्लॉक में अनुमोदन चाहा गया है जो नियमानुसार देय है।
- लेण्ड स्केप 15 प्रतिशत के स्थान पर कम प्रस्तावित है जो 15 प्रतिशत किया जाना है एवं वृक्ष 100 वर्गमीटर पर एक की अनुपालना में लगाया जाना है।
- वर्तमान में तालिका 2 के तहत स्वीकृति पर विचार है। अतः तालिका 3 के प्रावधान लागू नहीं। यदि सड़क की चौड़ी करने का निर्णय लिया जाता है तो तालिका 3 के प्रावधान लागू हो जायेंगे। नये भवन विनियम 2010 के तालिका 3 के टिप्पणी कॉलम 8 ग्रुप हाउसिंग अनुसार ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र अनुमोदित करते समय अनुमोदित एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत के बराबर बिल्टअप क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी श्रेणी के फ्लैट्स हेतु आरक्षित रखने होंगे। ई.डब्ल्यू.एस के लिये न्यूनतम बिल्टअप क्षेत्रफल 285 वर्गफीट (325 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) तथा एल.आई.जी. के लिये 435 वर्गफीट (500 वर्गफीट सुपर बिल्टअप एरिया) रखना होगा, जैसा कि अफॉडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 में प्रावधान है। यदि विकासकर्ता द्वारा उसी भूखण्ड/योजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के आवासीय इकाई बनाया जाना संभव नहीं हो तो मुख्य भवन (ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड) के मानचित्र अनुमोदन के आवेदन के साथ आवश्यक रूप से अन्य भूमि पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों का प्रस्ताव देना होगा। जयपुर शहर में मास्टर विकास योजना 2025 से दशायें यू-1/यू-2 क्षेत्र में स्वयं के स्वामित्व की आवासीय भूमि या अन्य विकासकर्ता की अनुमोदित योजना में उनके साथ ज्वाइन्ट बेंचर अथवा सहभागिता पर अन्य विकासकर्ता से ऐसी इकाईया कय कर उपलब्ध करा सकेगा। बशर्ते प्रस्तावित भूमि पर पहुंच के लिये सम्पर्क सड़क उपलब्ध हो। ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों के संबंध में नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 02.05.2012 एवं समय समय पर जारी आदेशों के प्रावधान भी लागू होंगे प्रोत्साहन के रूप में ऐसी इकाईयों पर 0.5 अतिरिक्त एफ.ए.आर.

निःशुल्क देय होगा। जिसे विकासकर्ता द्वारा अपनी परियोजना में उपयोग किया जा सकेगा या टी.डी.आर. के रूप में बेचान किया जा सकेगा।

विषयान्तर्गत भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक है। भवन विनियम 2010 के प्रावधानों के तहत उक्त भूखण्ड की साईज पर भवन विनियम की तालिका 3 के मापदण्ड लागू होते हैं। यदि सड़क को चौड़ा करने का निर्णय लिया जाता है। नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक एफ-3 (77)नवि/3/2010 पार्ट-1 दिनांक 03 अगस्त 2012 के बिन्दु 3 में निम्नानुसार वर्णित है:-

“राज्य सरकार द्वारा पूर्व में भी सभी निकायों को निर्देशित किया जाता है कि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आवश्यक भूमि इन्हीं योजनाओं में आरक्षित की जायेगी। अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 लागू होने की दिनांक के बाद जारी किये गये हो अर्थात् दिनांक 23.12.2009 से पूर्व जिन योजनाओं की 90वीं की जा चुकी है, उन पर अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के प्रावधानानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल आरक्षित किया जाना आवश्यक नहीं है।”

तहसीलदार की रिपोर्ट पैरा 41/एन अनुसार प्रश्नगत भूमि में सम्बत् 1987 से पूर्व ही मकानात बने हुये थे यह भूमि कृषि उपयोग में नहीं आकर आवासीय उपयोगमें आ रही थी।

5. मौके पर सड़क की चौड़ाई 14.03 मीटर से 17.05 मीटर तक है जो कि 40 फीट से अधिक है। आवेदक द्वारा इसे 60 फीट चौड़ा किये जाने का प्रस्ताव दिया गया है। जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2011 की धारा 8.11 (viii) में दिये गये प्रावधानानुसार “आवासीय योजना में यातायात सुविधाओं को सुधार करने हेतु चौड़ी मुख्य सड़क को (80'-0" से अधिक) को जोड़ने वाली सम्पर्क सड़कों (न्यूनतम 40'-0" अधिकतम लम्बाई 1 किलो मीटर तक) पर स्थित भूखण्डों (2000 वर्ग मीटर से बड़े) को चौड़ी सड़कों के अनुरूप मापदण्ड दिये जा सकेंगे। यदि भूखण्डधारी द्वारा इस हेतु भूमि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु निःशुल्क समर्पित की जाती है एवं समर्पित भूमि से मौके पर भौतिक रूप से सड़क की चौड़ाई बढ़ाई जा सकती है। भूखण्डधारी को समस्त पार्किंग व अन्य मापदण्ड पूरे करने होंगे। सड़क की चौड़ाई से 1.50 गुना तक ऊंचाई अनुज्ञेय होगी। भूखण्ड के पास मुख्य सड़क म्यूजियम रोड की चौड़ाई 80 फीट है।

6. मास्टर प्लान के अनुसार भू-उपयोग- मास्टर प्लान 2025 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग रिक्रेशनल है। मास्टर प्लान 2011 में उक्त भूमि का भू उपयोग आवासीय दर्शित था। नगर निगम के कार्यालय पत्रांक 890 दिनांक 13.05.2013 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण से उक्त भूखण्ड पर आवासीय फ्लैट्स निर्माण स्वीकृति बाबत पत्र लिखकर राय चाही गयी थी। (पृष्ठ संख्या 88/सी)

उक्त पत्र के जवाब में जयपुर विकास प्राधिकरण के निदेशक (आयोजना) के पत्र क्रमांक डी-317 दिनांक 30.05.2013 (पृ.सं. 89/सी) द्वारा सूचित किया गया कि मास्टर विकास योजना 2025 (जयपुर रीजन) के अनुसार रिक्रेशनल यूज जोन (जी-3) में आवासीय (फ्लैट्स) अनुज्ञेय गतिविधि नहीं है। यहां यह भी उल्लेखित है कि मास्टर विकास योजना 2025 (जयपुर रीजन) के अनुमोदन हेतु प्राधिकरण की 60वीं बैठक के कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 22 अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा. अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियों को मान्यता दी जायेगी। इस संबंध में इस कार्यालय के पूर्व पत्रांक : जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान/2013/डी-49 दिनांक 19.01.2012 के द्वारा आपको सूचित किया गया है। पत्र दिनांक 19.01.2012 में निम्नानुसार वर्णित है :-

1. राज्य सरकार/जविप्रा/स्थानीय निकाय द्वारा आवंटित भूखण्डों का भू-उपयोग जिस प्रयोजन हेतु आवंटन किया गया है वह माना जायेगा। ऐसे भूखण्ड जिनका

आवंटन रियायती दर पर किया गया है का भू-उपयोग यदि मास्टर विकास योजना 2025 में अन्य उपयोग हेतु दर्शाया गया हो तो भी ऐसे भूखण्डों का भू-उपयोग आवंटन उद्देश्य ही रहेगा तथा अन्य परिवर्तन निषेध होगा।

2. मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा. अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियों का जिनका समायोजन भू-उपयोग मानचित्र में नहीं हो पाया है इस प्लान के अन्तर्गत मान्यता दी जाये। इसी तरह के एक समान प्रकरण में जिसमें मास्टर प्लान 2025 में भू उपयोग आंशिक/संस्थानिक/आवासीय दिखाया हुआ है। नगर निगम, जयपुर द्वारा भूखण्ड संख्या 2 से 5, केसरगढ़, जेएलएन मार्ग स्थित भूखण्ड बाबत आयुक्त (आयोजना) द्वारा उक्त पत्रावली के पैरा 123/एन पर व निदेशक विधि द्वारा पैरा 120/एन के क्रम में दी गई राय के अनुसार भूमि का उपयोग आवासीय माना जा कर आवासीय प्लैट्स के मानचित्र अनुमोदित करने का एम्पावर्ड कमेटी द्वारा निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत भूमि के मुख्य रूप से किस्म बाबत अति. महाधिवक्ता से राय मांगी गयी है। पैरा 64/एन (ए) अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री एस.एन. कुमावत ने इंगित किया है कि प्रश्नगत भूमि आहता आबादी व गैर मुमकीन आबादी दर्ज है। उक्त राय की अनुपालना में पत्रावली के पैरा 70/एन पर निदेशक विधि नगर निगम जयपुर द्वारा उक्त राय के अनुसार कार्यवाही किया जाना अंकित किया है। जविप्रा की उक्त 60वीं बैठक में लिये गये निर्णय कि आवंटित भूमि का भू-उपयोग जिस प्रयोजन हेतु आवंटित है वही प्रयोजन माना जायेगा। उक्त निर्णय के परिप्रेक्ष्य में आयुक्त (आयोजना) द्वारा 133/एन पर निम्नानुसार टिप्पणी अंकित है:-  
"अति. महाधिवक्ता की राय अनुसार भूमि आबादी मानी गई है। आवासीय मानचित्र अनुमोदित किये जा सकते हैं। 131/एन (3) अनुसार शुल्क देय नहीं है।"

7. रूपान्तरण शुल्क के संबंध में :- रूपान्तरण शुल्क के संबंध में पत्रावली के पैरा 64/एन पर अति. महाधिवक्ता श्री एस.एन. कुमावत ने राय दी है कि प्रश्नगत भूमि आहता आबादी व गैरमुमकीन आबादी है जिस पर रूपान्तरण नियम लागू नहीं है। पैरा 96/एन पर आयुक्त राजस्व द्वारा भी रूपान्तरण शुल्क देय नहीं है बाबत राय दी गई है। इस बाबत आयुक्त (आयोजना) द्वारा पत्रावली के पैरा 133/एन पर शुल्क देय नहीं है बाबत टिप्पणी अंकित की है।

**प्रस्ताव :**


1. उपरोक्तानुसार विचारणीय बिन्दु 10 (1 से 7) पर निर्णय लेते हुए व प्रशासनिक स्तर पर विषयान्तर्गत भूमि को मूल रूप से आबादी भूमि के रूप में आवंटित माना जाता है तो 15 मीटर तक भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।
2. प्रार्थी द्वारा दिये गये प्रस्ताव पर 15 मीटर से अधिक उंचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन के लिये सडक को चौड़ा किये जाने बाबत राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।


**समिति का निर्णय :-**


1. राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प 10 (7) नविवि. /3/2009 पार्ट-1। दिनांक 02 अगस्त 2013 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम 2010 में किये गये संशोधन के तहत 18.00 मीटर से कम चौड़ी सडक पर भूतल+2 तल ही अनुज्ञेय किये जाने व प्रत्येक तल पर एक निवास ईकाई ही अनुमोदित किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये हैं। अतः उक्त आदेश के तहत विचाराधीन प्रकरण में भूतल+2 तल व प्रत्येक तल पर एक निवास ईकाई की अनुमति प्रदान की जा सकती है। उक्त राज्य सरकार के आदेश के परिपेक्ष में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आवेदक उपरोक्तानुसार संशोधित


मानचित्र प्रस्तुत करता है तो उन्हें अनुमोदित (बी+एस+2 तल) मानकर जारी किये जाने की कार्यवाही की जाये। वर्तमान में सडक की चौडाई मौके के अनुसार मानकर मानचित्र अनुमोदित किये जायें।

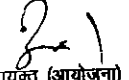
2. उपविभाजन व भू-उपयोग बावत स्वीकृति राज्य सरकार से आने के पश्चात् प्रकरण में मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - पुनर्गठन स्वीकृति बाबत। (व्यावसायिक)

1. प्रार्थी का नाम :- श्री नवरतन लाल अग्रवाल व अन्य।
2. भू. सं./योजना का नाम :- एस-13, एस-13-ए एवं एस-13 ए बी, महावीर मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।
3. भूखण्ड का प्रकार :-  
(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- सी-स्कीम।  
(ii) आवंटित :- हाँ।
4. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार	मौके पैरा 9/एन अनुसार
उपविभाजित भूखण्ड	एस-13	2666.66 व. ग.	2229.32 व. मी. (2666.24 व. ग.)
	एस-13-ए	940.64 व. ग.	940.64 व. ग.
	एस-13-ए/बी	1201.02 व. ग.	1201.02 व. ग.
प्रस्तावित पुनर्गठन		4808.32 व. ग.	4020.31 व. मी. (4808.25 व. ग.)

5. सड़क की चौड़ाई :-

- (i) योजना/ प्लान के अनुसार :- 64'-0" व 40'-0"
- (ii) मौके अनुसार :- 13.20 मी. (43'-2½") एवं 12.20 मी. (40'-0")

6. भू-उपयोग :-

- (i.) मास्टर प्लान 2025 के अनुसार व्यावसायिक
- (ii.) (a.) भू-उपयोग रूपान्तरण आदेश क्रमांक 249 दिनांक 24.02.13 द्वारा भू.सं. एस-13, व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरित (पृ. सं. 7/सी)
- (b.) भू-उपयोग रूपान्तरण आदेश 2306 दिनांक 20.07.2007 द्वारा भू. सं. एस-13, ए, व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरित (पृ. सं. 10/सी)
- (c.) भू-उपयोग रूपान्तरण आदेश 2307 दिनांक 20.07.2007 द्वारा भू. सं. एस-13 ए, बी, व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरित (पृ. सं. 15/सी)

7. स्वामित्व रिपोर्ट :- पृ. सं. 2, 9 व 14/सी पर संलग्न नाम हस्तांतरण पत्र अनुसार क्षेत्रफल क्रमशः 2229.32 व. मी.; 940.64 व. ग. व 1201.02 व. ग. का आवेदकगण के नाम जारी है।

8. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर निर्माण की स्थिति स्केचानुसार है। मौके पर भूखण्ड कॉर्नर का है एवं रोड 13.20 मी. व दूसरी रोड 12.20 मी. चौड़ाई है। मौके पर भूखण्ड पर निर्माण की स्थिति स्केच के अनुसार है। मौके पर भूखण्ड आवासीय उपयोग में लिया जा रहा है। मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल  $81.84+50.06/2 \times 60.96 = 4020.31$  व. मी. है। प्रश्नगत भूखण्ड के सामने स्थित भूखण्ड की स्थिति देखते हुए सामने वाले भूखण्डधारियों द्वारा रोड पर अतिक्रमण किया हुआ प्रतीत होता है। (9/एन)

9. प्रस्तावित पुनर्गठन मानचित्र का स्केच :-

10. मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए व भवन विनियम तालिका 4 अनुसार प्रस्तावित सैट बैक

पैरामीटर	उपविभाजित भू सं. एस-13	उपविभाजित भू सं. एस-13-ए	उपविभाजित भू सं. एस-13ए/बी	प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड पर देय सैटबैक भवन-विनियम की तालिका 4 के अनुसार
अग्र प्रथम	60'-0"	60'-0"	0'-0"	60'-0"
अग्र द्वितीय	20'-0"	20'-0"	20'-0"	30'-0"
साइड प्रथम	20'-0"	20'-0"	20'-0"	30'-0"
साइड द्वितीय	5'-0"	0'-0"	5'-0"	30'-0"

11. टिप्पणी :-

1. प्रस्तावित पुनर्गठन में मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए व्यावसायिक उपयोग के कारण तालिका 4 के अनुसार सैटबैक प्रस्तावित किये गए हैं। भवन मानचित्र का अनुमोदन भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार होगा।
2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुनर्गठन मानचित्रानुसार पूर्व में उपविभाजित दो भूखण्ड (एस-13-ए व एस-13 ए-बी) एवं भू. सं. एस-13 को मिलाकर पुनर्गठन चाहा गया है।
3. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग मी. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
4. मौका रिपोर्ट अनुसार अग्र सैटबैक में अवैध 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 बाबत आवेदक द्वारा तकनीकीविज्ञ का प्रमाण पत्र (पृष्ठ 23/सी) प्रस्तुत किया है। साथ किसी भूखण्ड का उपविभाजन के अनुमोदन से अग्र सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया है जो पृष्ठ 22/सी पर संलग्न है।
5. मौका रिपोर्ट अनुसार साईड व पीछे के सैटबैक में अवैध निर्माण है। अतः नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु सं. 1 की अनुपालना किसी भूखण्ड के उपविभाजन के अनुमोदन से सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत कर दिया है। (पृष्ठ 22/सी)
6. उक्त भूखण्ड कार्नर का है अतः 30'-0" रेडियस हेतु प्रार्थी से भूमि समर्पित की जानी है।
7. विषयान्तर्गत भूखण्ड के पास वाले भूखण्ड संख्या एस-14 का मानचित्र नगर निगम जयपुर द्वारा रोड की चौड़ाई पर सामने वाले भूखण्डधारी द्वारा अतिक्रमण मानते हुए जारी किया हुआ है।

## 12. शुल्क


### ■ प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड


- |   |                 |
|---|-----------------|
| i. पुनर्गठन शुल्क (100/- रुपये प्रति वर्ग मीटर)           | 402101/- रुपये। |
| ii. बी.एस.यू.पी. श्रेटर फण्ड (25/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) | 100526/- रुपये। |


13. प्रस्ताव :- उपरोक्तानुसार पुनर्गठन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।


### 14. समिति का निर्णय :-


1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार प्रस्तावित पुनर्गठन को अनुमोदित किया जाता है।
2. पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जायें।
3. पुनर्गठित भूखण्ड कार्नर का होने के कारण कार्नर पर 30'-0" रेडियस की गोलाई देने हेतु आवश्यक भूमि आवेदक से निशुल्क समर्पित कराई जायें।
4. समस्त शुल्क जमा होने व गोलाई हेतु आवश्यक भूमि समर्पित होने के बाद व राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
अध्यक्ष (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

## प्रकरण के तथ्य :-

उक्त भूखण्ड के भवन मानचित्र के अनुमोदन का प्रकरण एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 22.05.2013 में रखा गया था जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया था:-

1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटरों व प्रस्तावित संशोधनों के साथ प्रस्तावित बहुमंजिलीय आवासीय फ्लैट्स (बी+एस+8 तल कुल ऊंचाई 27.49 मीटर) अनुमोदित किया जाता है।
2. जयपुर विकास प्राधिकरण को पत्र लिखकर यह सूचना प्राप्त की जाये कि:-
  - (i) विषयान्तर्गत प्रकरण में सड़क को 100'-0" चौड़ा किये जाने हेतु आवेदक के भूखण्ड में से 160.18 वर्गमीटर भूमि जो अवाप्त की गई है क्या उसका मुआबजा विषयान्तर्गत भूखण्ड के मालिक को पूर्व में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिया जा चुका है या नहीं। यथा आवेदक द्वारा क्या अवाप्त शुद्धा भूमि का मुआबजा आवेदक द्वारा लिया जा चुका है या नहीं।
  - (ii) मास्टर डवलपमेंट प्लान 2011 में विषयान्तर्गत भूखण्ड के सामने की सड़क "भवानीसिंह मार्ग" की चौड़ाई 120'-0" निर्धारित की गई थी। वर्तमान मास्टर प्लान 2025 में उक्त सड़क की चौड़ाई अंकित नहीं है। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त सड़क को 100'-0" चौड़ा किये जाने हेतु सड़क के दोनों तरफ से 20'-20' गहरी भू-पट्टी को ही आबाप्त किया गया है। अतः उक्त तथ्यों के संदर्भ में जविप्रा यह स्पष्ट राय प्रदान करें कि विषयान्तर्गत भूखण्ड के सामने की सड़क "भवानी सिंह मार्ग की चौड़ाई" अंतिम रूप (फाईनल) कितनी चौड़ाई निर्धारित की गई है।
3. आवेदक द्वारा अग्निशमन अनापत्ति प्राप्त की जाये।
4. भवन मानचित्र समिति की पूर्व बैठक में लिये नीतिगत निर्णय के तहत नागरिक उड्यन विभाग की अनापत्ति लिया जाना आवश्यक नहीं है।
5. समस्त शुल्क जमा होने, फायर की अनापत्ति प्राप्त की जाने के पश्चात् व जविप्रा से जो जवाब प्राप्त होता है उसके अनुसार कार्यवाही किये जाने के पश्चात् मानचित्र जारी किये जाये।

उक्त निर्णय की अनुपालना में अति. मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान) जविप्रा को भवानी सिंह मार्ग की चौड़ाई के संबंध में एवं भूमि अवाप्ती अधिकारी जविप्रा जयपुर को अवाप्त भूमि की मुआबजा राशि के संबंध में नगर निगम जयपुर द्वारा पत्र क्रमांक 1104 दिनांक 04.06.2013 एवं 1148 दिनांक 04.06.2013 क्रमशः लिखे गये। (45-46/सी)

उक्त पत्रों के जवाब में उपायुक्त जोन प्रथम, जविप्रा ने पत्र क्रमांक जविप्रा/उपा-1/2013/डी-2807 दिनांक 01.07.2013 (47/सी) में भवानी सिंह रोड़ की चौड़ाई के संबंध में निम्नांकित रिपोर्ट भेजी है:-

"आप द्वारा अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक मास्टर प्लान जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को पत्र प्रेषित कर कुल पांच बिन्दुओं पर सूचना चाही गई, आपके पत्र के बिन्दु संख्या 2 (ii) पर अंकित बिन्दु पर मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोन से स्थिति स्पष्ट करने हेतु लिखा गया, जोन के तकनीकी विज्ञ की राय प्राप्त की गई तथा यह स्पष्ट किया गया कि मास्टर प्लान योजना 2025 में भवानी सिंह रोड़ की चौड़ाई का कोई उल्लेख नहीं है। मौका रिपोर्ट अनुसार सड़क की चौड़ाई 100 फीट है तथा भविष्य में सड़क की चौड़ाई के संबंध में वर्तमान में कोई प्रस्ताव नहीं है। सूचनार्थ प्रेषित है।"

भवानी सिंह रोड़ को चौड़ा करने के संबंध में अवाप्त भूमि की मुआबजा राशि के संबंध में लिखे गये पत्र के क्रम में भूमि अवाप्ती अधिकारी जविप्रा ने अपने पत्र क्रमांक भूअ./नवि/2013/डी-1380 दिनांक 06.06.2013 में निम्नानुसार अंकित किया है:-



“उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं सदंभ में निवेदन है कि पत्र में अंकित बिन्दु संख्या 2 (i) में अंकित भूखण्ड संख्या एस.बी. 29 क्षेत्रफल 160.18 वर्गमीटर भूमि की अवाप्ति रामबाग सर्किल से इन्दिरा सर्किल तक सड़क चौड़ा करने हेतु की गई थी। भूमि की अति आवश्यकता होने के कारण अवाप्त भूमि का कब्जा किए जाने से पूर्व अनुमानित मुआवजा राशि की 80 प्रतिशत राशि का चैक श्री सुनील काला एवं शोभित काला के नाम तैयार कर वितरण हेतु भिजवाया गया। प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा राशि को चैक लेने से इंकार किए जाने पर मुआवजा राशि सिविल न्यायालय में जमा कराई जा चुकी है। तत्पश्चात् कब्जा अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड तैयार कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया गया था। राज्य सरकार से अवार्ड अनुमोदन होकर प्राप्त होने पर अनुमोदित अवार्ड अनुसार शेष राशि के चैक की जविप्रा से मांग की गई। जविप्रा से चैक प्राप्त न होने के कारण भुगतान संबंधित कार्यवाही नहीं की गई है। शेष बिन्दु इस न्यायालय से संबंधित नहीं है।”

जयपुर विकास प्राधिकरण के भूमि अवाप्ती अधिकारी के पत्र के सदंभ में (48/सी) आयोजना शाखा के पैरा 60/एन पर निम्न सूचना/राय निदेशक विधि से चाही गई थी कि-

“भूमि अवाप्ती अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्र पृष्ठ 1/सी बाबत् निदेशक विधि से स्पष्ट राय प्राप्त किया जाना है कि जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्र में वर्णित स्थिति में प्रकरण में अवाप्ती के मुआवजा बाबत् क्या माना जायें। आवेदक द्वारा मुआवजा लिया जाना माना जावें या नहीं।”

नगर निगम जयपुर एक तरफ तो समर्पित भूमि के पेटे समतुल्य एफ.ए.आर. नियमानुसार आवेदक को दे दे तथा दूसरी आवेदक जयपुर विकास प्राधिकरण से बाद में मुआवजा उठा लें। यह स्थिति नहीं हो। इस बाबत् क्या सुनिश्चित किया जाना है। साथ ही यह भी स्पष्ट करें कि क्या अवाप्त भूमि की समर्पण की कार्यवाही की जानी है या नहीं?”

उक्त वांछित राय के क्रम में निदेशक विधि नगर निगम जयपुर द्वारा अवाप्त भूमि के पेटे मुआवजा राशि व भूमि समर्पित कराये जाने के संबंध में पत्रावली के पैरा 61/एन पर निम्नानुसार राय अंकित की है:-

“भू स्वामी द्वारा मुआवजा अभी नहीं लिया है एवं अवाप्ती का मुआवजा भू स्वामी को अभी तक नहीं मिला है। अतः जविप्रा को पत्र द्वारा सूचित किया जाना उचित होगा कि भू स्वामी को भूमि बदले एफ.ए.आर. का लाभ दे दिया गया है। अतः मुआवजा नहीं दिया जायें। भूमि पूर्व से अवाप्त होने के कारण से निगम में निहित हो जाने से समर्पण की आवश्यकता नहीं है।”

उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय को प्रस्तुत किया गया जिसमें उन्होंने क्लीयर एवं किस्पा प्रपोजल के साथ प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी में रखने के निर्देश प्रदान किये।

प्रस्ताव :-

1. सड़क की चौड़ाई के संबंध में :- उपायुक्त जोन प्रथम, जविप्रा ने पत्र क्रमांक जविप्रा/उपा-1/2013/डी-2807 दिनांक 01.07.2013 (47/सी) में भवानी सिंह रोड़ की चौड़ाई के संबंध में निम्नांकित रिपोर्ट भेजी है:-  
“आप द्वारा अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक मास्टर प्लान जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को पत्र प्रेषित कर कुल पांच बिन्दुओं पर सूचना चाही गई, आपके पत्र के बिन्दु संख्या 2 (ii) पर अंकित बिन्दु पर मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोन से स्थिति स्पष्ट करने हेतु लिखा गया, जोन के तकनीकी विज्ञ की राय प्राप्त की गई तथा यह स्पष्ट किया गया कि मास्टर प्लान योजना 2025 में भवानी सिंह रोड़ की चौड़ाई का कोई उल्लेख नहीं है। मौका रिपोर्ट अनुसार सड़क की चौड़ाई 100 फीट है तथा भविष्य में सड़क की चौड़ाई के संबंध में वर्तमान में कोई प्रस्ताव नहीं है। सूचनार्थ प्रेषित है।”  
अतः उपरोक्त राय अनुसार भवानी सिंह रोड़ की चौड़ाई 100 फीट माना जाना प्रस्तावित है।
2. अवाप्त भूमि के मुआवजे के संबंध में :- भवानी सिंह रोड़ को चौड़ा करने के संबंध में अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि के संबंध में लिखे गये पत्र के क्रम में भूमि अवाप्ती अधिकारी जविप्रा ने अपने पत्र क्रमांक भू.अ./नवि/2013/डी-1380 दिनांक 06.06.2013 में निम्नानुसार अंकित किया है:-

“उपरोक्त विषयान्तर्गत एवं सदर्थ में निवेदन है कि पत्र में अंकित बिन्दु संख्या 2 (i) में अंकित भूखण्ड संख्या एरा.बी. 29 क्षेत्रफल 160.18 वर्गमीटर भूमि की अवाप्ति समवाय सर्किल से इन्दिरा सर्किल तक सड़क चौड़ा करने हेतु की गई थी। भूमि की अति आवश्यकता होने के कारण अवाप्त भूमि का कब्जा किए जाने से पूर्व अनुमानित मुआवजा राशि की 80 प्रतिशत राशि का चैक श्री सुनील काला एवं शोभित काला के नाम तैयार कर वितरण हेतु भिजवाया गया। प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा राशि को चैक लेने से इनकार किए जाने पर मुआवजा राशि सिविल न्यायालय में जमा कराई जा चुकी है। तत्परचात् कब्जा अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड तैयार कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया गया था। राज्य सरकार से अवार्ड अनुमोदन होकर प्राप्त होने पर अनुमोदित अवार्ड अनुसार शेष राशि के चैक की जविप्रा से मांग की गई। जविप्रा से चैक प्राप्त न होने के कारण भुगतान संबंधित कार्यवाही नहीं की गई है। शेष बिन्दु इस न्यायालय से संबंधित नहीं है।”


इस पर निदेशक (विधि) की निम्नानुसार राय है :-


“भू स्वामी द्वारा मुआवजा अभी नहीं लिया है एवं अवाप्ती का मुआवजा भू स्वामी को अभी तक नहीं मिला है। अतः जविप्रा को पत्र द्वारा सूचित किया जाना उचित होगा कि भू स्वामी को भूमि बदले एफ.ए.आर. का लाभ दे दिया गया है। अतः मुआवजा नहीं दिया जायें। भूमि पूर्व से अवाप्त होने के कारण से निगम में निहित हो जाने से समर्पण की आवश्यकता नहीं है।”


उपरोक्तानुसार भूमि अवाप्ती जविप्रा एवं निदेशक विधि नगर निगम जयपुर द्वारा दी गई राय के कम में जयपुर विकास प्राधिकरण को पत्र द्वारा सूचित किया जाना उचित होगा कि भू स्वामी को भूमि बदले एफ.ए.आर. का लाभ दे दिया गया है। अतः मुआवजा नहीं दिया जायें। भूमि पूर्व से अवाप्त होने के कारण से निगम में निहित हो जाने से समर्पण की आवश्यकता नहीं है।” साथ ही प्रार्थी से यह तस्दीक शुदा शपथ पत्र भी लिया जाना प्रस्तावित है कि वह भविष्य में समर्पित भूमि के बदले मुआवजा राशि जयपुर विकास प्राधिकरण से नहीं लेगा।


उपरोक्तानुसार के अतिरिक्त अन्य समस्त निर्णय उक्त बैठक दिनांक 22.05.2013 के अनुसार यथावत रखा जाना प्रस्तावित है।

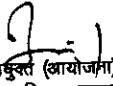
समिति का निर्णय :- प्रकरण को स्थगित रखा गया।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन— व्यावसायिक (होटल) भवन निर्माण स्वीकृति व नियमबद्ध बाबत।

भवन विनियम जिनके तहत जॉच की गई — भवन विनियम-2010

1. प्रार्थी का नाम :- सुखानी बिल्डर्स एवं डवलपर्स।
2. भूखण्ड सं./योजना:- एस. बी. - 56, बापू नगर, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
  - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 1333.33 व. ग. (1114.80 व. मी.)
  - (ii) स्थल मानचित्र अनुसार :- 1333.33 व. ग. (1114.80 व. मी.)
  - (iii) मौका अनुसार :- 1333.33 व. ग. (1114.80 व. मी.)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
  - (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बापू नगर।
  - (ii) आवंटित :- हाँ।
5. सड़क की चौड़ाई :-
  - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 120'-0"
  - (ii) मौके के अनुसार :- 110'-0"
6. सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- पूर्व में आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृत करारित समय प्रार्थी द्वारा 10'-0" चौड़ी भू-पट्टी क्षेत्रफल 92.9 व. मी. भूमि नगर निगम, जयपुर को पूर्व में निःशुल्क समर्पित की जा चुकी है। प्रार्थी के कब्जे में नहीं है। सामने स्टेडियम है। जिससे शेष 10'-0" भूमि सड़क विस्तार हेतु समर्पित होनी है।
7. भू-उपयोग
  - (i) मास्टर प्लान 2025 अनुसार:- व्यावसायिक। (नगर निगम, जयपुर के कार्यालय पत्रांक 20 दिनांक 02.01.2013 को भू-उपयोग परिवर्तन आदेश (होटल) जारी किये जा चुके हैं)
  - (ii) प्रस्तावित :- होटल।
  - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- ढांचा निर्मित है।
8. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर बी+एस+5 फ्लोर+6 फ्लोर (आधा) बना हुआ है। मौके पर बेसमेंट में 2 रैम्प के स्थान 1 रैम्प बना हुआ है तथा दूसरे रैम्प हेतु कट-आउट भी नहीं छोड़ा हुआ है। मौके पर ऊँचाई 22.30 मी. है। मौके पर सैटबैक की स्थिति स्केचानुसार है। मौके पर निर्माण की स्थिति संलग्न मानचित्रानुसार है। 6वीं फ्लोर पूरा बना हुआ नहीं है तथा सिर्फ रूम का निर्माण किया हुआ है। (189/एन)
 

भूखण्ड की स्थिति पैरा 190/एन के अनुसार है। मौके पर भूखण्ड पर साउथ साईड में एक रैम्प बना हुआ है तथा साईड का रैम्प प्रपोज्ड किया हुआ है तथा मौके पर निर्मित नहीं है तथा भूखण्ड पर कोई नया निर्माण नहीं हुआ है। मौके पर भूखण्ड के सामने स्थित रोड 110'-0" है। मौके पर भूखण्ड की ऊँचाई 22.30 मी. (With parapit) है। (204/एन)
9. स्वामित्व रिपोर्ट :- पूर्व में प्रश्नगत भूखण्ड पर बहुमंजिले आवासीय भवन के मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। भू-उपयोग परिवर्तन की पत्रावली में उपलब्ध प्रपत्र "ब" के अनुसार 1333.33 व. ग. पर स्वामित्व सही बताया है।
10. तकनीकी रिपोर्ट :-
  - (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
सैट बैक (न्यूनतम)	पूर्व में स्वीकृत नियमबद्ध आवासीय भवन मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2010 की तालिका "4" (व्यावसायिक) के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	मौका रिपोर्ट पैरा 189/एन अनुसार
अग्र	12.19 मी.	12.19 मी.	12.19 मी. (समर्पित भूमि सहित)	9.15 मी. (समर्पित भूमि के पश्चात्)
साईड प्रथम	4.38 मी. से 4.41 (नियमबद्ध)	6.00 मी.	4.57 मी.	4.38 मी. से 4.41
साईड द्वितीय	4.42 मी. से 4.44 (नियमबद्ध)	6.00 मी.	4.57 मी.	4.42 मी. से 4.44
पीछे	4.40 मी. से 4.42 (नियमबद्ध)	6.00 मी.	4.57 मी.	4.40 मी. से 4.42
ऊँ. गई	22.16 मी. (स्ट्रिक्ट सहित)	30.00 मी. (अनुसूची 7 के अनुसार)	22.11 मी.	22.30 मी.
मंजिल कैस्पेट	बी+एस+जी+5 अनुज्ञेय	अंकित नहीं देय	बी+स्ट्रिक्ट+6 तल निर्मित है + अग्र सैटबैक में प्रस्तावित है * * *	बी+एस+5+6 आंशिक निर्मित + अग्र सैटबैक में प्रस्तावित है
आच्छादन एफ.ए.आर.	38.80 प्रतिशत	50% विनियम 8.7 के अनुसार	37.81%	-
	1.69 (सड़क हेतु समर्पित क्षेत्रफल सहित)	1.34 से 2.25 तक + 92.9 व. मी. (समर्पित भूमि के बराबर)	गणना की जानी	-

- (ii) नियम 8.10 (3) अनुसार भू-पट्टी समर्पण की ऐवज में देय एफ.ए.आर. :- 92.9 व. मी. भूमि रोड को चौड़ा किये जाने हेतु निःशुल्क भूमि समर्पित की गई है, वह इस भूमि के पेटे बिना कनवर्जन जमा कराये यथा आवासीय भू-उपयोग की भूमि समर्पित की गई है जिसका नियमानुसार व्यावसायिक एफ.ए.आर. दिये जाने बाबत

बेटरमेंट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। भू. सं. जी-20-ए, भगवानदास रोड, सी-स्कीम, जयपुर के प्रकरण में एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 12.06.2013 में निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:-

“आवेदक द्वारा 167.19 व.मी. भूमि भगवानदास रोड को चौड़ा किये जाने हेतु जो निःशुल्क भूमि समर्पित की गई है वह इस भूमि के पेटे बिना कनवर्जन जमा कराये यथा आवासीय भू-उपयोग की भूमि समर्पित की गई है जिसका नियमानुसार व्यावसायिक एफ.ए.आर. दिये जाने बाबत् निम्नानुसार बेटरमेंट लेवी लिये जाने का निर्णय लिया गया।”

i. उक्त योजना की वर्तमान व्यावसायिक आरक्षित व आवासीय आरक्षित दर की जो अंतर राशि आती है उसके 25 प्रतिशत को बेटरमेंट लेवी के रूप में आवेदक से लिया जायें। इस शपथ पत्र के साथ कि इस बिन्दु को राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया जायेगा व उक्त स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त होने वाले मार्गदर्शन के अध्याधीन रहेगी।

(iii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = गणना की जानी है। नगर निगम, जयपुर (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/नियमितीकरण उपविधियां, 2012) जयपुर, जनवरी 23, 2013 के नियम 8 अनुसार निर्धारित पार्किंग में कमी नियमन सीमा तक 50000/- प्रति ई. सी. यू. राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

(iv) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।

(v) सौर ऊर्जा प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।

11. फायर अनापत्ति विवरण:- भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का प्रस्तावित है अतः फायर अनापत्ति ली जानी है।

12. भूखण्ड के चारों ओर एन.बी.सी. के प्रावधानानुसार ड्राइव वे 3.6 मीटर उपलब्ध है।

13. भवन विनियम 2010 के नियम 12 के अनुसार शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए विशेष सुविधा प्रस्तावित है।

14. विचारणीय बिन्दु :-

1. नगर निगम, जयपुर द्वारा पूर्व में आवासीय प्रयोजनार्थ नियमबद्ध/निर्माण स्वीकृति जारी की गयी थी। उक्त भूखण्ड के कार्यालय पत्रांक 20 दिनांक 02.01.2013 को आवासीय से व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा चुके हैं। मास्टर प्लान 2025 में व्यावसायिक दर्शित है। अब आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड पर प्रस्तुत मानचित्रानुसार बेसमेंट + स्टिल्ट + 6 तल कुल 21.11 मीटर ऊँचाई की होटल निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
2. पूर्व में उक्त भवन के तीनों सैटबैक व ओपन बालकॉनी नियमबद्ध कर मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। अब आवेदक द्वारा ओपन बालकॉनी को तीनों ओर कवर कर निर्माण किया हुआ है। नगर निगम, जयपुर (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/नियमितीकरण उपविधियां, 2012) अनुसार साईड (दोनों दांये एवं बांयी तरफ) नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 10 प्रतिशत तक नियमबद्ध योग्य है (6 मी. में से 0.60 मी. नियमबद्ध योग्य है), शेष निर्माण को हटवाया जाना प्रस्तावित है एवं पीछे के सैटबैक में अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 5 प्रतिशत अथवा 1 मी. तक जो भी कम हो नियमबद्ध योग्य है (6 मी. में से 1 मी. नियमबद्ध योग्य है), शेष हटवाया जाना प्रस्तावित है।
3. उक्त निर्मित भवन में अग्र सैटबैक 3.00 मीटर छोड़कर (समर्पित भूमि पश्चात्) Proposed Extended Basement अंकित कर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित किया गया है। इस Extended Basement निर्माण बाबत् स्ट्रक्चरल इन्जीनियर का सर्टिफिकेट लिया जाना प्रस्तावित है।
4. पूर्व में आवासीय प्रयोजनार्थ भवन का नियमितीकरण किया गया था अब व्यावसायिक उपयोग के मानचित्र विचारार्थ हैं। अतः व्यावसायिक निर्माण को नियमितीकरण किया जाना है।
5. प्रार्थी द्वारा सडक विस्तार हेतु जोभूमि समर्पित की गई है व पूर्व में आवासीय थी। परंतु अब व्यावसायिक उपयोग के मानचित्रों पर विचार किया जा रहा है। अतः भू. सं. जी-20-ए, भगवानदास रोड, सी-स्कीम, जयपुर के प्रकरण में

एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 12.06.2013 में निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :-


“आवेदक द्वारा 167.19 व.मी. भूमि भगवानदास रोड को चौड़ा किये जाने हेतु जो निःशुल्क भूमि समर्पित की गई है वह इस भूमि के पेटे बिना कनवर्जन जमा कराये यथा आवासीय भू-उपयोग की भूमि समर्पित की गई है जिसका नियमानुसार व्यावसायिक एफ.ए.आर. दिये जाने बाबत निम्नानुसार बेटरमेंट लेवी लिये जाने का निर्णय लिया गया।”


- i. उक्त योजना की वर्तमान व्यावसायिक आरक्षित व आवासीय आरक्षित दर की जो अंतर राशि आती है उसके 25 प्रतिशत को बेटरमेंट लेवी के रूप में आवेदक से लिया जायें। इस शपथ पत्र के साथ कि इस बिन्दु को राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया जायेगा व उक्त स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त होने वाले मार्गदर्शन के अध्याधीन रहेगी।


15. प्रस्ताव :-


1. पूर्व में उक्त भवन के तीनों सैटबैक व ओपन बालकॉनी नियमबद्ध कर मानचित्र जारी किये जा चुके हैं। अब आवेदक द्वारा ओपन बालकॉनी को तीनों ओर कवर कर निर्माण किया हुआ है। नगर निगम, जयपुर (भवन अनियमित निर्माण/नियमबद्धता/ नियमितीकरण उपविधियां, 2012) अनुसार साईड (दोनों दांये एवं बांयी तरफ) नियमानुसार अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 10 प्रतिशत तक नियमबद्ध योग्य है (6 मी. में से 0.60 मी. नियमबद्ध योग्य है), शेष हटवाया जाना प्रस्तावित है एवं पीछे के सैटबैक में अनुज्ञेय सैटबैक दूरी का 5 प्रतिशत अथवा 1 मी. तक जो भी कम हो नियमबद्ध योग्य है (6 मी. में से 1 मी. नियमबद्ध योग्य है), शेष हटवाया जाना प्रस्तावित है। नियमबद्ध/अनियमबद्ध क्षेत्र को पत्रावली के संलग्न मानचित्र (पृ. सं. ../सी) पर अलग-अलग रंग से दर्शाया गया है।
2. उक्त निर्मित भवन में अग्र सैटबैक 3.00 मीटर छोड़कर (समर्पित भूमि पश्चात्) Proposed Extended Basement अंकित कर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित किया गया है। इसके निर्माण बाबत स्ट्रक्चरल इंजीनियर का सर्टिफिकेट लिया जाना प्रस्तावित है।
3. एम्पावर्ड कमेटी बैठक दिनांक 24.06.2013 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार 2 लाख प्रति ई.सी.यू. राशि मैकेनिकल पार्किंग हेतु लिया जाना प्रस्तावित है।
4. पूर्व में आवासीय प्रयोजनार्थ भवन का नियमितीकरण किया गया था अब व्यावसायिक उपयोग के मानचित्र विचारार्थ हैं। अतः व्यावसायिक नियमितीकरण राशि लिया जाना प्रस्तावित है।


समिति का निर्णय :- प्रकरण में नियमबद्ध व अनियमबद्ध योग्य क्षेत्र का पुनः परीक्षण कर प्रकरण को पुनः बैठक में रखा जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य, सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० नु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्ता (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रस्ताव सं. 07

दिनांक 13/08/2013

प्रयोजन - उपविभाजन स्वीकृति एवं अतिरिक्त भू-पट्टी के नियमन बाबत। (आवासीय)

5. प्रार्थी का नाम :- श्री दिनेश कुमार केसवानी।

6. भू. सं./योजना का नाम :- ए-49, सेठी कॉलोनी, जयपुर।

7. भूखण्ड का प्रकार :-

(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- सेठी कॉलोनी।

(ii) आवंटित :- हाँ।

8. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार	मौके पैरा 113/एन अनुसार
मूल भूखण्ड	615.00 व. ग.	-	
मूल भूखण्ड में अति० भू-पट्टी	166.66 व. ग.	-	780.00 व. ग.
प्रस्तावित उपविभाजन	396.66 व. ग. (प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड की अति० भू-पट्टी 81.66 वर्ग गज सहित)	315+81.66 व.ग. = 396.66 व.ग. (प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड की अति० भू-पट्टी 81.66 वर्ग गज सहित)	396.666 व. ग. (315 + 81.66 व. ग.) (प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड की अति० भू-पट्टी 81.66 वर्ग गज सहित)

5. सड़क की चौड़ाई :-

(i) योजना/ साईट प्लान पृष्ठ 20/सी के अनुसार :- 30'-0"

(ii) मौके अनुसार :- 39'-0" से 55'-0" तक।

6. स्वामित्व रिपोर्ट :- पैरा 137 के अनुसार प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड का 315 वर्ग गज अंकित किया।

7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर शर्ट रेडीमेड की फैंक्ट्री संचालित की जा रही है। मोके पर भूखण्ड पर बी+जी+1 फ्लोर निर्मित है। मोके पर भूखण्ड की स्थिति स्केचानुसार है। मौके पर पूर्ण भूखण्ड का क्षेत्रफल  $121'-0" + 113'-0" / 2 \times 60'-0" = 780.00$  व. ग. है। प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल  $121'-0" + 117'-0" / 2 \times 30'-0" = 396.66$  व. ग. है। (113/एन)

8. मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए प्रस्तावित सैट बैक

पैरामीटर	मूल भूखण्ड	प्रस्तावित भू. सं. ए-49 पर देय पैरामीटर
अग्र प्रथम	25'-0"	25'-0" + भू-पट्टी
साइड प्रथम	10'-0"	10'-0"
साइड द्वितीय	10'-0"	0'-0"
पीछे	5'-0"	5'-0"

9. टिप्पणी :-

1. प्रकरण को समिति की बैठक दिनांक 07.06.2013 में रखा गया था जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

1. प्रकरण में स्वामित्व की स्पष्ट रिपोर्ट मय क्षेत्रफल के प्राप्त की जायें।

2. आवेदक से मौके अनुसार सही नापों के उपविभाजन मानचित्र लिये जायें।

3. उपरोक्तानुसार स्वामित्व रिपोर्ट व आवेदक से मौके के अनुसार सही नाप के उपविभाजन प्राप्त किये गये।

10. विचारणीय बिन्दु :-

1. प्रस्तावित उपविभाजन में मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए सैटबैक प्रस्तावित किये गए हैं। भवन मानचित्र का अनुमोदन भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार होगा।

2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन मानचित्रानुसार अतिरिक्त भू-पट्टी सहित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 780.00 व. ग. में से प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्ड की अतिरिक्त भू-पट्टी 81.66 वर्ग गज सहित 396.66 व. ग. का उपविभाजन चाहा गया है।

3. मौका रिपोर्ट अनुसार साईड व पीछे के सैटबैक में अवैध निर्माण है। अतः नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु सं. 1 की अनुपालना किसी भूखण्ड के उपविभाजन के अनुमोदन से सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।

10. शुल्क

■ भू. सं. ए-49


- |  |                |
|--|----------------|
| i उपविभाजन शुल्क (50/- रुपये प्रति वर्ग मीटर)            | 19833/- रुपये। |
| ii बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड (25/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) | 9917/- रुपये।  |


11. प्रस्ताव :-


- i भूखण्ड के सामने स्थित 81.66 वर्ग गज भूमि नियमानुसार अतिरिक्त भू-पट्टी के तौर पर आवंटित किया जाना प्रस्तावित है।
- ii मूल भूखण्ड के सैटबैक व अग्रसैटबैक भू-पट्टी + 25 फीट रखते हुए उपविभाजन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।


समिति का निर्णय :-


1. आवेदक के कब्जे में सड़क की तरफ जो अतिरिक्त भू-पट्टी है उसे नियमानुसार आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. प्रस्तावित उपविभाजन को एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।
3. समस्त शुल्क जमा होने के पश्चात् उपविभाजन मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० मु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोफना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रस्ताव सं. 08

दिनांक 13/08/2013

प्रयोजन - आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

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

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमती आयुषी भार्गव।

2. भूखण्ड सं./योजना:- 100/176 व 100/177, प्रताप नगर, सांगानेर, जयपुर।


3. क्षेत्रफल :- 15.00X12.00 = 180.00 व. मी।


4. प्रकरण के तथ्य :- प्रश्नगत प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 29.05.2013 में प्रस्ताव सं. 12 पर विचारार्थ रखा गया था। समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि:-


“प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।”


अतः उक्त निर्णय की पालना में प्रकरण के पूर्व एजेण्डा की छाया प्रति संलग्न कर पुनः समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।


5. समिति का निर्णय :- प्रकरण पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आवेदक को सूचित किया जाए कि वह अनियमबद्ध निर्माण को हटाकर मय फोटो के कार्यालय में प्रस्तुत करे, तत्पश्चात् प्रकरण पर विचार किया जायेगा।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर



प्रयोजन - उपविभाजन व पुनर्गठन स्वीकृति बाबत। (आवासीय)

1. प्रार्थी का नाम :- श्री शक्ति सिंह।
2. भू. सं./योजना का नाम :- डी-231, बनीपार्क, जयपुर।
3. भूखण्ड का प्रकार :-  
(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बनीपार्क।  
(ii) आवंटित :- हॉ।
4. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के पैरा 17/एन अनुसार	मौके पैरा 21/एन अनुसार
मूल भूखण्ड	2075.00 व. ग.	2075.00 व. ग.	2075.00 व. ग.
प्रस्तावित उपविभाजन एवं पुनर्गठन	1245 व. ग.	1245 व. ग.	1245 व. ग. (1040.98 व. मी.)

5. सड़क की चौड़ाई :-

(i) योजना/ प्लान के अनुसार :- 40'-0" (35/सी)

(ii) मौके अनुसार :- 40'-0" (21/एन)

6. स्वामित्व रिपोर्ट :- पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज अनुसार व पैरा 1-16/एन की टिप्पणी अनुसार डी-231 के प्रश्नगत पार्ट का श्री शक्ति सिंह के नाम 1245 वर्ग गज पर स्वामित्व सही होने की पुष्टि होती है। (17/एन)
7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर बी+1 का निर्माण निर्मित है। मौके पर मूल भूखण्ड दो भागों में विभाजित हो रखा है। मौके पर भूखण्ड की स्थिति स्कैचानुसार है। मौके पर पूर्ण भूखण्ड का क्षेत्रफल  $150'-0" \times 124'-6" = 2075.00$  व. ग. है। प्रार्थी के भूखण्ड का क्षेत्रफल  $90'-0" \times 124'-6" = 1245.00$  व. ग. (1040.98 व. मी.) है। (21/एन)
8. प्रस्तावित उपविभाजन व पुनर्गठन मानचित्र एवं मौका रिपोर्ट का स्केच :-

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

पैरामीटर	मूल भूखण्ड	पैरामीटर	प्रस्तावित उपविभाजित एवं पुनर्गठित भू. सं. डी-231-ए पर देय पैरामीटर
अग्र	15'-0"	अग्र प्रथम	15'-0"
साइड प्रथम	15'-0"	साइड प्रथम	15'-0"
साइड द्वितीय	15'-0"	साइड द्वितीय	चरपेटा ( डी-231-बी की तरफ)
पीछे	5'-0"	पीछे	5'-0"

10. टिप्पणी :-

1. प्रस्तावित उपविभाजन व पुनर्गठन में मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए सैटबैक प्रस्तावित किये गए हैं। भवन मानचित्र का अनुमोदन भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार होगा।
2. मौका रिपोर्ट अनुसार साइड व पीछे के सैटबैक में अवैध निर्माण है। अतः नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु सं. 1 की अनुपालना किसी भूखण्ड के उपविभाजन के अनुमोदन से सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया गया है।
3. मूल भूखण्ड 1500 व. ग. से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

11. शुल्क

■ भू. सं. डी-231-ए

i. उपविभाजन व पुनर्गठन शुल्क (50+100= 150/- रुपये प्रति वर्ग मीटर)


156147/- रुपये।


ii. बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड (25+25= 50/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 52049/- रुपये।


12. प्रस्ताव :- उपरोक्तानुसार उपविभाजन एवं पुनर्गठन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।


13. समिति का निर्णय :-


1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार मूल भूखण्ड के सैट बैक यथावत रखते हुए प्रस्तावित उपविभाजन/पुर्नगठन को अनुमोदित किया जाता है।
2. मूल भूखण्ड का साईज 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जायें।
3. समस्त शुल्क जमा होने व राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् उपविभाजन/पुर्नगठन मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० प्र० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (ऑयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन — उपविभाजन स्वीकृति बाबत। (आवासीय)

1. प्रार्थी का नाम :- श्री अरविन्द मायाराम।
2. भू. सं./योजना का नाम :- ओ-19, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।
3. भूखण्ड का प्रकार :-  
(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- सी-स्कीम।  
(ii) आवंटित :- हाँ।
4. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार	मौके पैरा 122/एन अनुसार
मूल भूखण्ड	1841.00 व. ग.	1841.00 व. ग.	1841.00 व. ग.
प्रस्तावित उपविभाजन	920.50 व. ग. (769.65 व. मी.)	920.50 व. ग. (769.65 व. मी.)	अंकित नहीं

5. सड़क की चौड़ाई :-

- (i) मास्टर प्लान 2025 अनुसार:- 120'-0"
- (ii) योजना/ प्लान के अनुसार :-64'-0"
- (iii) मौके अनुसार :- 64'-0"

6. सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- सड़क मार्गाधिकार को 120'-0" चौड़ा किये जाने के लिए आवेदक से 28'-0" x 111'-1"+136'-1½"/2 = 384.55 व. ग. (321.53 व. मी.) भूमि समर्पित करवाई जानी होगी।
7. स्वामित्व रिपोर्ट :- स्वामित्व हस्तांतरण पूर्व में हो चुका है। (9/एन)
8. मौका रिपोर्ट :- पैरा 122/एन पर स्केचानुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल (जविप्रा. के आदेश क्रमांक 357 दिनांक 25.07.1991 के अनुसार "यदि सड़क की ओर से भवन रेखा समान रूप से रहती है और भूखण्ड की चारदीवारी के भीतर ही लम्बाई, चौड़ाई में 0'-6" तक का क्षेत्रफल बढ़ता है, तो उसमें कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है और इसे नजरअंदाज किया जावे।" अतः भूखण्ड की नाप आवंटन अनुसार माने जाने पर भूखण्ड का क्षेत्रफल) = 1841.00 व. ग. (1539.30 व. मी.) होता है।

9. प्रस्तावित उपविभाजन मानचित्र एवं मौका रिपोर्ट का स्केच :-

10. मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए प्रस्तावित सैट बैक

पैरामीटर	मूल भूखण्ड	पैरामीटर	प्रस्तावित भू. सं. ओ-19-ए पर देय पैरामीटर
अग्र प्रथम	40'-0"	अग्र प्रथम	40'-0"
साइड प्रथम	20'-0"	साइड प्रथम	20'-0"
साइड द्वितीय	20'-0"	साइड द्वितीय	चरपेटा
पीछे	5'-0"	पीछे	-

11. टिप्पणी :-

1. प्रस्तावित उपविभाजन में मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए सैटबैक प्रस्तावित किये गए हैं। भवन मानचित्र का अनुमोदन भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार होगा।
2. मौका रिपोर्ट अनुसार अग्र सैटबैक में अवैध 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 बाबत आवेदक से प्रमाणित दस्तावेज/सबूत लिया जाना प्रस्तावित है। साथ किसी भूखण्ड का उपविभाजन के अनुमोदन से अग्र सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
3. मौका रिपोर्ट अनुसार साइड सैटबैक में अवैध निर्माण है। अतः नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु सं. 1 की अनुपालना किसी भूखण्ड के उपविभाजन के अनुमोदन से सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का

नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।

4. मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

12. शुल्क

■ भू. सं. ओ-19-ए

ii. उपविभाजन शुल्क (50/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 38483/- रुपये।

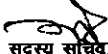
iii. बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड (25/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 19242/- रुपये।


13. प्रस्ताव :- उपरोक्तानुसार उपविभाजन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।


14. समिति का निर्णय :-

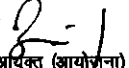
1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार मूल भूखण्ड के सैट बैक यथावत रखते हुए प्रस्तावित उपविभाजन अनुमोदित किया जाता है।
2. मास्टर प्लान 2025 के अनुसार अशोक मार्ग सड़क की चौड़ाई 120'-0" चौड़ा किये जाने हेतु आवेदक से आवश्यक भूमि निशुल्क समर्पित कराई जायें।
3. अग्र सैट बैक में अवैध निर्माण बावत् नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.2010 के बिन्दु 1 के क्रम में यह शपथ पत्र आवेदक से लिया जाये कि उक्त उपविभाजन से अग्र सैट बैक स्थित अवैध निर्माण नियमित नहीं माना जावेगा। साथ ही तकनीकविज्ञ का यह प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाये कि अग्र सैट बैक में स्थित अवैध निर्माण 10 वर्ष पूर्व का है।
4. साईड सैट बैक में अवैध निर्माण बावत् नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 19.02.2010 के बिन्दु 1 के क्रम आवेदक से इस आशय का शपथ पत्र लिया जाये कि साईड सैट बैक में विद्यमान अवैध निर्माण को उपविभाजन किये जाने से नियमित नहीं माना जायेगा।
5. मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जायें।
6. समस्त शुल्क जमा होने, भूमि समर्पण के पश्चात् व राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के बाद उपविभाजन मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
अध्यक्ष (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

**प्रयोजन** - गांधी एनक्लेब आवासीय योजना में A B C D E F G H श्रेणी के भूखण्डों में सैट बैक जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 की तालिका "1" अनुसार रखे जाने के संबंध में।

**प्रकरण के तथ्य**:- गांधी एनक्लेब आवासीय योजना में A B C D E F G H श्रेणी के भूखण्ड रखे गये थे इनमें से D E श्रेणी के भूखण्डों के सैट बैक पूर्ण अंकित थे एवं C श्रेणी में अग्र सैट बैक के अलावा शेष सैट बैक अंकित थे। शेष श्रेणियों के भूखण्डों में सैट बैक अंकित नहीं है। आने वाले समय में सभी आवंटियों को साईड प्लान मय सैट बैक के जारी किये जाने होंगे।

श्रेणी C D E श्रेणी के सैट बैक की स्थिति :-

C	30' x 60' = 167.22 वर्ग मीटर	F	अंकित नहीं
		S-1	---
		S-2	---
		R	8'-3"
D	25' x 55' = 127.74 वर्ग मीटर	F	10'-0"
		S-1	---
		S-2	---
		R	8'-3"
E	25' x 50' = 116.12 वर्ग मीटर	F	10'-0"
		S1	---
		S2	---
		R	8-3"


**प्रस्ताव** :- उक्त C D E श्रेणी के अंकित सैट बैक को यथावत रखते रखते हुए शेष A B F G H के भूखण्डों के सैट बैक एवं C श्रेणी का अग्र सैट बैक जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2010 अनुसार रहेंगे।


A	40' x 80' = 297.29 वर्ग मीटर	F	15'-0"
		S-1	10'-0"
		S-2	---
		R	10'-0"
B	40' x 70' = 260.12 वर्ग मीटर	F	15'-0"
		S-1	10'-0"
		S-2	---
		R	10'-0"
C	30' x 60' = 167.22 वर्ग मीटर	F	15'-0"
		S-1	---
		S-2	---
		R	8'-3"
		F	10'-0"


D	25' x 55' = 127.74 वर्ग मीटर	S-1	---
		S-2	---
		R	8'-3"
E	25' x 50' = 116.12 वर्ग मीटर	F	10'-0"
		S-1	---
		S-2	---
F	20' x 30' = 55.74 वर्ग मीटर	R	8'-3"
		F	5'-0"
		S-1	---
G	15' x 30' = 41.80 वर्ग मीटर	S-2	---
		R	---
		F	5'-0"

उक्तानुसार भूखण्डों के सैट बैक अनुमोदन योग्य है।

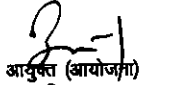
समिति का निर्णय :- एजेण्डा में प्रस्तावित सैट बैक सेट बैक्स का अनुमोदन किया गया।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजन)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - दी एजुकेशन कमेटी ऑफ माहेश्वरी समाज के संस्थागत भवन मानचित्र नियमबद्ध/अनुमोदन बाबत।

प्रकरण के तथ्य:-


प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 30.04.2013 की बैठक में रखा गया था जिसमें मानचित्रों को नियमबद्ध/अनुमोदन किया गया था। प्रार्थी द्वारा संदेय समस्त शुल्क व अन्य शपथ पत्र इत्यादि जमा कराने के पश्चात् भवन मानचित्र दिनांक 12.07.2013 को जारी किये गये हैं। एम्पावर्ड कमेटी का निर्णय दिनांक 30.04.2013 में टंकण त्रुटिवश सहवन से नीचे वर्णनानुसार अंकित होने से रह गया था :-


क्र.सं.	पूर्व में टंकण में त्रुटिवश अंकित निर्णय	अब प्रस्तावित
1.	आवेदक से इस बाबत यह शपथ पत्र प्राप्त किया जाए कि वह सर्वप्रथम अन्दर कॉलम्स का निर्माण कर एस-1 सैट बैंक में आ रहे अनियमबद्ध कॉलम्स को हटा देगा।	आवेदक से इस बाबत यह शपथ पत्र प्राप्त किया जाए कि वह सर्वप्रथम अन्दर कॉलम्स का निर्माण कर सैट बैंक में आ रहे अनियमबद्ध कॉलम्स को हटा देगा।
2.	वर्णन जो अंकित होने से रह गया	(i) निर्मित ए ब्लॉक का प्रथम तल एवं आंशिक द्वितीय तल नियमबद्ध करने का निर्णय लिया गया।
3.	वर्णन जो अंकित होने से रह गया	(ii) सभी सैटबेक्स के जो अस्थाई निर्माण है उसे आवेदक निर्माण पूर्ण होने पर हटा कर सूचित करेगा।


यहां यह उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व उक्त नियमबद्ध किये जाने वाले क्षेत्र का नियमबद्ध शुल्क लिया जा चुका है।


उक्त प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

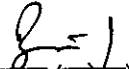
समिति का निर्णय :- एजेण्डा में प्रस्तावित संशोधन का अनुमोदन किया गया।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० नु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
अध्यक्ष (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - व्यावसायिक भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

भवन विनियम जिनके तहत जॉच की गई- भवन विनियम-2010

1. प्रार्थी का नाम :- मैसर्स दिल्ली पंजाब गोल्डन कैरियर।
2. भूखण्ड सं./योजना:- ए-बी, लोहामण्डी, दूदू बाग, संसार चन्द्र रोड, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-

(i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 498.18 व. मी.।

(ii) पुनर्गठन मानचित्र अनुसार :- 498.18 व. मी.।

(iii) मौका अनुसार :- 498.18 व. मी.। (पुनर्गठन पत्रावली पैरा 5/एन)

4. प्रकरण के तथ्य :- प्रकरण एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 24.06.2013 के प्रस्ताव सं. 3 (पैरा सं. 39/एन) पर विचारार्थ रखा गया। समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि "प्रस्ताव सं. 1 पर लिये गये निर्णय के अनुसार प्रकरण में भूखण्ड का साईज 1000 वर्ग मीटर से कम होने के कारण मैकेनिकल पार्किंग अनुमोदित नहीं की जा सकती है। अतः आवेदक से संशोधित पार्किंग प्लान प्राप्त किये जावें। तत्पश्चात् प्रकरण का परीक्षण कर पुनः आगामी बैठक में रखा जायें।"

तत्पश्चात् एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 15.07.2013 के प्रस्ताव सं. 01 (पृ. सं. 62-65) पर मैकेनिकल पार्किंग के संबंध में नीतिगत निर्णय बाबत समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया कि :-

1. 750 वर्ग मीटर से छोटे साईज के आवासीय भूखण्डों में मैकेनिकल पार्किंग अनुमोदित नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया। 750 वर्ग मीटर से अधिक साईज के आवासीय भूखण्डों में मैकेनिकल पार्किंग अनुमोदित की जायें। शेष सभी साईज के आवासीय के अतिरिक्त अन्य सभी उपयोग के भूखण्डों में मैकेनिकल पार्किंग अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. 750 वर्ग मीटर व अधिक साईज के रिहायशी भूखण्डों में व अन्य उपयोग के सभी साईज के भूखण्डों में जो मैकेनिकल पार्किंग अनुमोदित की जाती है, उसके पेटे प्रति ई.सी.यू. 2.00 लाख धरोहर राशि नकद/डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंक गारंटी या अन्य प्रतिभूति के रूप में जमा करवाई जायें। साथ ही आवेदक से उक्त अनुमोदित मैकेनिकल पार्किंग बाबत तस्दीकशुदा शपथ पत्र लिया जाए यह स्पष्ट रूप से अंकित कराते हुए कि यदि आवेदक द्वारा मौके पर मैकेनिकल पार्किंग का निर्माण नहीं कराया जाता है तो नगर निगम, जयपुर द्वारा मौके पर मैकेनिकल पार्किंग विकसित करने हेतु जो वास्तविक निर्माण में लागत आएगी उसे वह जमा कराने हेतु बाध्य रहेगा। आवेदक द्वारा पूर्व में जमा कराई गई धरोहर राशि व मौके पर जो निर्माण पर हुए व्यय राशि जो अंतर राशि रहेगी वह आवेदक जमा कराने के लिए बाध्य रहेगा यह शपथ पत्र में अंकित कराया जायें।
3. भवन निर्माता द्वारा मैकेनिकल पार्किंग निर्माण हेतु संबंधित मैकेनिकल पार्किंग निर्माण करने वाली कम्पनी को लिखित में वर्क ऑर्डर जारी कर इस कार्य हेतु कम्पनी को किये गये भुगतान की पुख्ता रसीद कम्पनी को किये गये भुगतान के रूप में जयपुर नगर निगम में प्रस्तुत करता है व मैकेनिकल पार्किंग निर्माण करने वाली कम्पनी को भुगतान की गई राशि उक्त निर्माण पर आने वाली लागत का 50 प्रतिशत है तो आवेदक को निगम में जमा करवाई गयी धरोहर राशि में से 50 प्रतिशत राशि वापिस कर दी जायेगी। मैकेनिकल पार्किंग के पेटे धरोहर राशि डिमाण्ड जारी किये जाने के पूर्व यदि आवेदक कम्पनी को जारी किये गये वर्क ऑर्डर व भुगतान की गई अग्रिम राशि का पुख्ता रसीद प्रस्तुत करता है तो आवेदक को दिये जाने वाले डिमाण्ड में से समतुल्य राशि कम कर डिमाण्ड नोट जारी कर दिया जाये।
4. मैकेनिकल पार्किंग के पेटे धरोहर राशि लिये जाने बाबत यह निर्णय लिया गया कि राजस्थान बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स एसोसियेशन के प्रतिनिधि विभिन्न नामी मैकेनिकल पार्किंग बनाने वाली न्यूनतम तीन कम्पनियों के कोटेशन निगम को उपलब्ध करवायेंगे जिसका परीक्षण निगम के मुख्य अभियन्ता द्वारा कर मौटे




रूप से ली जाने वाली धरोहर राशि का निर्धारण किया जायेगा जिसका अनुमोदन आगामी एम्पावर्ड कमेटी की बैठक में किया जायेगा।

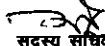
5. मैकेनिकल पार्किंग के पेटे ली जानी वाली धरोहर राशि को स्वीकृत भवन निर्माण के मौके पर हुए निर्माण से नहीं जोड़ा जायेगा यथा आवेदक अनुमोदित मैकेनिकल पार्किंग का मौके पर निर्माण कर देता है, तो उस धरोहर राशि को मौका जांच के बाद वापिस कर दी जायेगी। इस धरोहर राशि को वापिस करने हेतु मौके पर हुए भवन निर्माण को नहीं जांचा जायेगा।
6. ऐसे प्रकरण जो 750 वर्ग मीटर से कम या अधिक क्षेत्रफल के है तथा पूर्व में एम्पावर्ड कमेटी की बैठक द्वारा मैकेनिकल पार्किंग अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया जा चुका है तथा आवेदक द्वारा समस्त सदेय राशि निगम कोष में जमा कराई जा चुकी है। ऐसे प्रकरणों में धरोहर राशि लिया जाकर मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही की जावे। पूर्व एम्पावर्ड कमेटी की बैठक में 750 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर मैकेनिकल पार्किंग का निर्णय लिया जाकर आवेदक द्वारा समस्त सदेय राशि भी जमा कराई जा चुकी है।


प्रश्नगत प्रकरण के पूर्व एजेण्डा की छाया प्रति संलग्न कर समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।


9. समिति का निर्णय :-

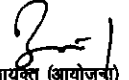
1. राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प 10 (7) नवि.वि. /3/2009 पार्ट-11 दिनांक 02 अगस्त 2013 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम 2010 में किये गये संशोधन के तहत उक्त आदेश के बिन्दु 12 में विनियम संख्या 10.1.9 में किये गये संशोधन के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 750 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक होने पर स्टिल्ट पर मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय की गई है।
2. आवेदक का भूखण्ड 750 वर्ग मीटर से कम होने के कारण मैकेनिकल पार्किंग वर्तमान में अनुज्ञेय नहीं है अतः आवेदक से मैकेनिकल पार्किंग हटवाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जायें, तत्पश्चात् प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अतिरिक्त नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजन)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति व नियमबद्ध बाबत।

भवन विनियम जिनके तहत जॉच की गई - नियमबद्धता/नियमितीकरण उपविधियां-2012

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमती पुष्पा सत्यानी एवं श्री विजय वासंदानी।
2. भूखण्ड सं./योजना:- 153/8, मानसरोवर, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
  - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :-  $18.00 \times 10.50 = 189.00$  व. मी।
  - (ii) स्थल मानचित्र अनुसार :-  $18.00 \times 10.50 = 189.00$  व. मी। (22/सी)
  - (iii) मौका अनुसार :-  $18.00 \times 10.50 = 189.00$  व. मी। (11/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
  - (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- मानसरोवर।
  - (ii) आवंटित :- हाँ। (राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा)
5. सड़क की चौड़ाई :-
  - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- अंकित नहीं।
  - (ii) मौके के अनुसार :- 9.10 मी।
6. भू-उपयोग
  - (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- आवासीय।
  - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।
  - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- आवासीय।
7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर निर्माण कार्य चल रहा है। मौके पर भूखण्ड पर बेसमेंट+स्टिल्ट + प्रथम + द्वितीय तल की छत डाली जा चुकी है तथा द्वितीय तल पर ब्रिक वर्क का कार्य प्रगति पर है। मौके पर भूखण्ड के सामने स्थित रोड की चौड़ाई 9.10 मी. है। मौके की स्थिति स्केचानुसार है। मौके पर द्वितीय तल के ऊपर Reinforcement की स्टील लगभग 6'-0" तक निकली हुई है। मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल  $18.00 \times 10.50 = 189.00$  व. मी. है। (11/एन)  
 मौके पर भूखण्ड पर निर्माण कार्य बंद है। द्वितीय तल पर 36/सी के अनुसार 3' से 4' तक का ब्रिक वर्क किया हुआ है। मौके पर निर्माण की स्थिति 36/सी पर संलग्न मानचित्र के अनुसार है। मौके पर वर्तमान में कोई निर्माण कार्य नहीं चल रहा है। (24/एन)
8. स्वामित्व रिपोर्ट :- नाम हस्तांतरण पत्रानुसार स्वामित्व श्रीमती पुष्पा सत्यानी एवं श्री विजय वासंदानी का भू सं. 153/08, मानसरोवर पर बनता है। (9/एन)
9. तकनीकी रिपोर्ट :-

1. आवेदन दिनांक : 19.11.2012  
 2. आयुक्त (राजस्थान) से स्वामित्व प्रारिपत्र दिनांक : 21.12.2013

(i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सेट बैक (न्यूनतम)	रा. आ. मं. द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार	भवन विनियम 2010 की तालिका "1" अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	4.00 मी.	4.50 मी.	3.35 मी.
साईड प्रथम	शून्य	शून्य	शून्य
साईड द्वितीय	शून्य	शून्य	शून्य
पीछे	शून्य व 3.70 मी.	2.50 मी.	2.10 मी.
ऊँचाई	-	12.00 मी.	9.10 मी.
मंजिल	-	बी+एस+3 तल	बी+एस+2 तल
बेसमेंट	-	देय	निर्मित
आच्छादन	-	सेटबैक क्षेत्र के अंदर	69.72 प्रतिशत
एफ.ए.आर	-	जो भी प्राप्त हो	1.86

\* प्रकरण में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार योजना के सेटबैक प्रस्तावित किये गये हैं।

- (ii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = 4.68 ई.सी.यू.  
 25 प्रतिशत अतिरिक्त = 1.17 ई.सी.यू.  
 कुल वांछित पार्किंग = 5.85 ई.सी.यू.  
 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 5.33 ई.सी.यू. (4 कार, 6 स्कूटर)
- (iii) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक नहीं।
- (iv) सौर ऊर्जा प्रावधान - आवश्यक नहीं है।

10. विचारणीय बिन्दु :-

1. प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार निर्मित निर्माण बेसमेंट + स्टिल्ट + द्वितीय तल कुल भवन की ऊँचाई 9.10 मी. नियमबद्ध कराना चाहा है। साथ ही आंतरिक निर्माण आवासीय दर्शाकर स्वीकृति भी चाही गयी है।

**i. नियमबद्ध निर्माण का विवरण : (सभी नापें मीटर में अंकित हैं)**

क्र. सं.	पैरामीटर	बेसमेंट	स्टिल्ट/ भूतल	प्रथम	द्वितीय	पृ. सं. 38/सी पर अंकित रंग
1	अग्र	0.20X10.50	0.20X10.50	0.20X10.50	0.20X10.50	पीला
2	पीछे	6.60X1.60	6.60X1.60	6.60X1.60	6.60X1.60	पीला
3	बालकॉनी अग्र	-	1.50 X10.50	1.50 X10.50	1.50 X10.50	पीला
4	बिना स्वीकृति प्राप्त स्ट्रक्चर निर्माण	10.50 X12.55	10.50 X12.55	10.50 X12.55	10.50 X12.55	पीला

**ii. अनियमबद्ध निर्माण का विवरण : (सभी नापें मीटर में अंकित हैं)**

क्र. सं.	पैरामीटर	बेसमेंट	स्टिल्ट/ भूतल	प्रथम	द्वितीय	पृ. सं. 38/सी पर अंकित रंग
1	बालकॉनी (सैटबैक में)	अग्र	-	0.32 X10.50	0.32 X10.50	हरा
		पीछे	-	1.30 X6.60	1.30 X6.60	हरा

अनियमबद्ध निर्माण को हटाये/ध्वस्त किये जाने के पश्चात् ही नियमितीकरण उपविधियां-2012 के अनुरूप नियमबद्ध योग्य हैं। अतः उक्त क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

2. प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में पार्किंग हेतु दो साईड खुली स्टिल्ट दर्शायी गयी है। भवन विनियम 2010 के अनुसार स्टिल्ट तीन साईड खुली होना आवश्यक है। अतः उक्त पार्किंग हेतु उक्त स्टिल्ट फ्लोर को पार्किंग हेतु भूतल माने जाने बाबत् निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। मानचित्रों में प्रस्तावित पार्किंग बाबत् आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना है।

भवन विनियम 2010 के नियम सं. 10.1.1 (क) में अंकित है कि "500 व. मी. एवं उससे छोटे आवासीय भूखण्डों पर पार्किंग की अनिवार्यता नहीं होगी किन्तु उक्त क्षेत्र के भूखण्डों में तीन से अधिक निवास इकाई प्रस्तावित करने पर नियमानुसार पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक होगा।" प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में दो निवास इकाई दर्शायी हुई है।

3. प्रकरण में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार योजना के सैटबैक प्रस्तावित किये गये हैं। जिसके अनुसार निर्मित निर्माण को राजस्थान राज्य पत्र विशेषांक दिनांक 01 फरवरी, 2013 अनुसार नियमबद्ध की जांच व गणना अग्र सैटबैक में निर्मित निर्माण सैटबैक दूरी का 20 प्रतिशत तक एवं पीछे के सैटबैक में निर्मित निर्माण सैटबैक दूरी का 50 प्रतिशत तक प्रोजेक्शन व निर्माण आदि का नियमबद्ध किये जाने योग्य निर्माण को मानचित्र में पीले रंग से दर्शा दिया गया है।
4. प्रश्नगत भूखण्ड सं. 153/08 के अवैध निर्माण बाबत् शिप्रा विहार रेजिडेन्ट्स सोसायटी, शिप्रा शिव मंदिर, सेक्टर-153, शिप्रा पथ, अग्रवाल फार्म, मानसरोवर, जयपुर के द्वारा माननीय मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, लालकोठी, जयपुर एवं श्रीमान् आयुक्त महोदय, मानसरोवर, जयपुर को शिकायत पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूखण्ड पर हो रहे अवैध निर्माण बाबत् शिकायत की गयी है। जिनकी प्रतियां संलग्न है।
5. अनियमबद्ध निर्माण वगे हरे रंग से मानचित्र में दर्शा दिया गया है, जिसे प्रार्थीगण से ध्वस्त करवाया जाना प्रस्तावित है।

- i. नियमबद्ध राशि निम्नानुसार है :- बेसमेंट फ्लोर अग्र सैटबैक 4,030/- रुपये।
- ii. स्टिल्ट फ्लोर अग्र सैटबैक 4,030/- रुपये।
- iii. प्रथम तल अग्र सैटबैक 4,030/- रुपये।
- iv. द्वितीय तल अग्र सैटबैक 4,030/- रुपये।
- v. बेसमेंट फ्लोर पीछे सैटबैक 30,403/- रुपये।
- vi. स्टिल्ट फ्लोर पीछे सैटबैक 30,403/- रुपये।
- vii. प्रथम तल पीछे सैटबैक 30,403/- रुपये।
- viii. द्वितीय तल पीछे सैटबैक 30,403/- रुपये।
- ix. बालकॉनी प्रोजेक्शन 22,680/- रुपये।
- x. बिना स्वीकृति निर्माण शुल्क 1,500/- रुपये।


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


1. भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क 2000/- रुपये।
2. मलबा शुल्क 1000/- रुपये।


- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 3. लोगो राशि           | 1000/- रुपये।     |
| 4. अति० एफ.ए.आर. शुल्क | 2,98,326/- रुपये। |
| 5. सीवर शुल्क          | 6557/- रुपये।     |


12. प्रस्ताव :- उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र नियमबद्ध एवं अनुमोदन योग्य हैं।

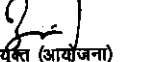
13. समिति का निर्णय :- प्रकरण पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आवेदक को सूचित किया जाए कि वह अनियमबद्ध निर्माण को हटाकर मय फोटो के कार्यालय में प्रस्तुत करे, तत्पश्चात् प्रकरण पर विचार हेतु बैठक में रखा जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० भू० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - बहुमंजिला संस्थागत भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

भवन विनियम जिनके तहत जॉच की गई - भवन विनियम-2010

1. प्रार्थी का नाम :- साकेत मेडिकेयर एवं रिसर्च सेन्टर प्रा. लि. जरिये निदेशक डा0 प्रवीण मंगलूनिया।
2. भूखण्ड सं./योजना:- सेक्टर-10, मानसरोवर योजना, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-

(i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 2415.80 व. मी.।

(ii) स्थल मानचित्र अनुसार :- 2415.80 व. मी. (18/एन) ।

(iii) मौका अनुसार :- 2415.80 व. मी. (23/एन)

4. प्रकरण के तथ्य :- प्रकरण को प्रशासन शहरों के संग अभियान-2012 के अंतर्गत गठित एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 28.03.2013 में रखा गया था। समिति के निर्णय की पालना में शुल्क आदि की गणना कर अन्य बिन्दुओं बाबत प्रार्थी को सूचित किया गया था। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि "इस अस्पताल में पूर्व में भवन में उपयोग के लिए निर्धारित मानक एफ.ए.आर. 1.00 स्वीकृत थी जो कि अब आदेश सं. पं. 10 (7) नविवि/3/2009 पार्ट II, जयपुर दिनांक 26.02.2013 के अनुसार 1.33 कर दी गई है (देय है) आदेश की प्रति संलग्न की जा रही है। मानचित्र स्वीकृति हेतु आपके कार्यालय में है कृपया मानक 1.33 के आधार पर स्वीकृत कर अनुगृहीत करें।

साकेत मेडिकेयर एवं रिसर्च सेन्टर प्रा. लि. द्वारा पहले रु. 1,73,689/- दिनांक 08.08.2006 को एवं रु. 37,968/- दिनांक 05.10.2012 को (संलग्न चालान प्रति अनुसार) जमा कराया गया है। जिसकी छाया प्रति संलग्न कर निवेदन है कि इस राशि का समायोजन कर डिमाण्ड नोट तैयार कर भिजवाने का श्रम करें।

साकेत हॉस्पिटल में रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम बना हुआ है जिसका निरीक्षण कई बार किया जा चुका है फिर भी निरीक्षण करना चाहे तो दुबारा निरीक्षण करवा सकते हैं। इसलिए इन सब उपरोक्त बातों को ध्यान में रखते हुए कृपया करके देय शुल्क (Demand Note) की राशि बता दी जावे ताकि जमा कराई जा सके एवं मानचित्र स्वीकृत कर हमें अनुगृहीत करें। रेनवाटर हार्वेस्टिंग का डिमाण्ड नोट में राशि हटाई जाने की कृपा करें।" (68-72/सी)

प्रकरण में भवन विनियम 2010 व संशोधित नियम दिनांक 20.05.2011 व 06.12.2012 में संस्थागत भवनों में मानक एफ.ए.आर. 1.00 माना है। जबकि राजस्थान सरकार के आदेश सं. पं. 10 (7) नविवि/3/2009 पार्ट II, जयपुर दिनांक 26.02.2013 अनुसार भवन विनियमों में संस्थागत उपयोग के लिए निर्धारित मानक एफ.ए.आर. के स्थान पर 1.33 कया जाता है, जिन प्रकरणों में पूर्व के मानक एफ.ए.आर. के आधार पर बेटरमेंट लेवी जमाकरायी गई है, वह लौटायी नहीं जायेगी।"

अतः प्रार्थी ने 1.00 मानक एफ.ए.आर. से अधिक की राशि जमा नहीं कराई गयी है एवं 1.33 मानक एफ.ए.आर. से अतिरिक्त एफ.ए.आर. राशि की पुनः गणना राज्य सरकार के आदेश के अनुसार किया जाना है।

रेनवाटर हार्वेस्टिंग बाबत मौका निरीक्षण करवाया गया। मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड पर रेनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर बना हुआ है। इसके अंतर्गत रेनवाटर भू-गर्भ में जाने हेतु वैल (ट्यूब वैल) व पूर्ण सिस्टम बना हुआ है। (91/एन) एवं रेनवाटर हार्वेस्टिंग की राशि समायोजित किया जाना है।


प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत फायर एन.ओ.सी. की छाया प्रति पृ. सं. 64/सी अनुसार ग्राउण्ड फ्लोर से थर्ड फ्लोर तक है जबकि प्रार्थी द्वारा चतुर्थ तल का निर्माण प्रस्तावित कर भवन की कुल ऊँचाई 17.59 मी. प्रस्तावित है। अतः फायर एन. ओ. सी. लिया जाना प्रस्तावित है।


प्रश्नगत प्रकरण का पूर्व एजेण्डा की छाया प्रति संलग्न कर समिति के समक्ष पुनः निर्णयार्थ प्रस्तुत है।


समिति का निर्णय :-


1. समिति द्वारा एजेण्डा पर विचार कर निर्णय लिया गया कि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक पं 10 (7)नविवि/3/2009-पार्ट-II दिनांक 26.02.2013 के अनुसार भवन विनियमों में संस्थागत उपयोग के लिए निर्धारित मानक एफ.ए.आर. 1 के स्थान पर 1.33 मानकर प्रकरण में बेटरमेंट लेवी की गणना की जाये का निर्णय लिया गया।


2. रैनवाटर हार्वेस्टिंग स्टेक्चर बावत् मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा पूर्ण सिस्टम बना लिया है अतः रैन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम के पेटे जमा धरोहर राशि को प्रकरण के अन्य शुल्क में समायोजित की जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
अति० मू० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर


  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

क्रमांक :- एफ 13 ( ) व. न. नियो./जननि./2013/

दिनांक:-

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. निजी सहायक, मा. महापौर महोदया, नगर निगम, जयपुर।
2. निजी सहायक, जिलाधीश, जयपुर शहर, जयपुर को प्रस्ताव संख्या 7 के संदर्भ में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. निजी सहायक, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, जयपुर।
4. अति० मुख्य नगर नियोजक, नगर निगम, जयपुर।
5. मुख्य अभियन्ता, नगर निगम, जयपुर।
6. संबंधित आयुक्त, ..... जोन, नगर निगम, जयपुर।
7. गार्ड फाईल।

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर