

919

## नगर निगम, जयपुर

17/5/13

एम्पावर्ड कमेटी प्रशासन शहरों के संग 2012 कार्यवाही विवरण

आज दिनांक 22.04.2013 को 4:00 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    | वरिष्ठ नगर नियोजक       | प्रभार अति० मुख्य नगर नियोजक सदस्य। |
| 4. श्री आर. के. पालीवाल     | मुख्य अभियन्ता          | सदस्य।                              |
| 5. श्री उम्मेद सिंह         | आयुक्त आयोजना           |                                     |
| 6. श्री मुकेश मित्तल        | उप नगर नियोजक           |                                     |

उत्ति

प्रशासन शहरों के संग अभियान-2012 के अंतर्गत गठित एम्पावर्ड कमेटी की बैठक का निर्णय  
प्रस्ताव सं. 01 दिनांक 22.04.2013

प्रयोजन - पुर्नगठन स्वीकृति बाबत। (आवासीय)

1. प्रार्थी का नाम :- श्री महेन्द्र कुमार व श्रीमती सरिता जैन
2. भू सं./योजना का नाम :- डी-152 व डी-152/ I, बनीपार्क जयपुर।
3. भूखण्ड का प्रकार :-  
(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बनीपार्क योजना।  
(ii) आवंटित :- हाँ।
4. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के अनुसार (पैरा 18/एन)	मौके पैरा 23/एन अनुसार
मूल भूखण्ड स्वीकृत	डी-152	---	456.50 वर्ग गज
उपविभाजन अनुसार	डी-152/ I	---	456.50 वर्ग गज
प्रस्तावित पुर्नगठन	डी-152 व डी-152/ I	747.00 वर्ग मीटर (893.40 वर्ग गज)	763.38 वर्ग मीटर (931.00 वर्ग गज)

5. सड़क की चौड़ाई :-

(i) योजना/ प्लान के अनुसार :- 40'-0" (पृष्ठ 5/सी)

(ii) मौके अनुसार :- 40'-0" (23/एन)

6. स्वामित्व रिपोर्ट :- प्रकरण में मूल पत्रावली माननीय संभागीय आयुक्त कार्यालय से प्राप्त हो गई है। अपीलार्थी का वाद खारिज किया गया है। निर्णय मूल पत्रावली में उपलब्ध है। आवेदकगण के नाम से जारी नाम हस्तान्तरण पत्र मूल पत्रावली पेज संख्या 266/सी पर उपलब्ध है। जारी उपविभाजन की प्रति पत्रावली पेज संख्या 5/सी उपलब्ध है। प्रार्थी द्वारा पुर्नगठन चाहा गया है। स्वामित्व की पुष्टि है। (18/एन)
7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर बी+जी+प्रथम फ्लोर बना हुआ है। मौके की स्थिति स्केच अनुसार है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 755.95 वर्ग मीटर है। (पैरा 23/एन अनुसार)
8. प्रस्तावित पुर्नगठन मानचित्र एवं मौका रिपोर्ट का स्केच :- मूल एजेण्डा में उपलब्ध है।
9. मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए प्रस्तावित सैट बैक

पैरामीटर	प्रस्तावित भू सं. डी-152 व डी-152/ I पर देय पैरामीटर
अग्र	40'-0"
साइड प्रथम	15'-0"
साइड द्वितीय	10'-0"
पीछे	10'-0"

10. टिप्पणी :-

1. प्रस्तावित पुर्नगठन के सैट बैक पूर्व स्वीकृत उपविभाजन मानचित्र पत्र क्रमांक 740/पी.सी./2000 दिनांक 17.07.2000 के अनुसार यथावत रखते हुए सैटबैक प्रस्तावित किये गए है। 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 हे तो मौके पर विद्यमान भवन होने पर भी पुर्नगठन अनुमोदित किया जा सकेगा। यदि अग्र सैटबैक में अवैध निर्माण है तो पुर्नगठन नहीं किया जायेगा। परंतु अग्र सैटबैक में भी यदि निर्माण 10 वर्ष या उससे अधिक पुराना हो तो निकाय शिथिलता दे सकेगी। किसी भूखण्ड का पुर्नगठन के अनुमोदन से 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 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 पुर्नगठन 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 जिसका क्षेत्रफल 2075 वर्ग गज में से दो भागों में से डी-152 = 913 वर्ग गज व डी-152-ए = 1182 वर्ग गज का स्वीकृत उपविभाजन दिनांक 14.05.1990 को जविप्रा. द्वारा जारी किया हुआ है। (पृष्ठ 146/सी अनुसार) इसके पश्चात्

उपविभाजित भूखण्ड संख्या डी-152 भाग में से दो भाग डी-152 =456.50 वर्ग गज व डी-152/1 का जयपुर नगर निगम, द्वारा दिनांक 17.7.2000 को उपविभाजन स्वीकृत कर जारी किया गया था। उक्त उपविभाजित भूखण्ड संख्या डी-152 व डी-152/1 का पुर्नगठन 893.40 वर्ग गज (747.00 वर्ग मी.) का पुर्नगठन चाहा है। मूल भूखण्ड 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना है अथवा नहीं बावत् निर्णय लिया जाना है।

5. प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत "हमारे भूखण्ड डी-152 व डी-152/1 में साईड में चौड़ाई में सामने 1'-7" एवं पीछे 1'-3" जो भूमि कम हो रही है उसे नजर अंदाज करते हुए जो भूमि हमारे पास मौके पर उपलब्ध है उसका पुर्नगठन कर दिया जावे। साथ ही भूखण्ड में लम्बाई में 1'-2" व दूसरी भुजा में 2'-1" जो भूमि बढ रही है उसे नगर निगम को समर्पित कर देंगे। उक्त बढी हुई भूमि हमें नहीं चाहिए।" (पृष्ठ 6/सी अनुसार)
6. मौका रिपोर्ट 23/एन अनुसार एवं योजना अनुसार मौके पर सडक की चौड़ाई 40'-0" है। अतः प्रार्थी के कब्जे में सडक का भाग नहीं है। अतः बडी हुई भूमि का आवंटन किये जाना उपयुक्त होगा।

#### 11. शुल्क

##### ■ पुनर्गठन शुल्क

- i. पुनर्गठन शुल्क (100/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 74700/- रुपये।
- ii. बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड (25/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 18675/- रुपये।


■ आवंटन पश्चात् उपरोक्त शुल्क की गणना पुनः किया जाना है।


12. प्रस्ताव :- उपरोक्त निर्णय उपरान्त पुर्नगठन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।

#### 13. समिति का निर्णय निम्नानुसार है।

1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स अनुसार प्रस्तावित पुर्नगठन मौके पर उपलब्ध भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार अनुमोदित किया जाता है।
2. पुर्नगठित भूखण्ड पर मूल रूप से बनीपार्क योजना में डी श्रेणी के भूखण्डों पर जो सैट बैंक अनुमोदित है वे लगाकर पुर्नगठित मानचित्र जारी किये जाये।
3. मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जायें।
4. भूखण्ड में मौके पर जो भूमि बढ रही है उसे आवेदक को आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया।
5. राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु 1 के अनुसार आवेदक से यह प्रमाण/दस्तावेज /सबूत लिया जाये कि अग्र सैट बैंक में किया गया निर्माण 10 वर्ष पूर्व का है। आवेदक से इस आशय का शपथ पत्र भी लिया जाये कि उक्त पुर्नगठन से फन्ट सैट बैंक में किये गये निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा।
6. राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु 1 के अनुसार अन्य सैट बैंक्स में किया गया निर्माण का नियमन उक्त पुर्नगठन से नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जायें।
7. समस्त शुल्क जमा होने के व राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने पश्चात् पुर्नगठन मानचित्र जारी किये जायें।

अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
वरिष्ठ नगर नियोजक  
प्रभार अति0 मु0 नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
अयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - स्वतंत्र आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमती रश्मि कुच्छल व अन्य।
2. भूखण्ड सं./योजना:- 62, गोपालबाडी एवं हथरोई फोर्ट, अजमेर रोड, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
  - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 698.57 व. मी.
  - (ii) रजिस्टर्ड विक्रय पत्रानुसार:- 858.33 व. ग. (2-5/सी)
  - (iii) मौका अनुसार :- 698.57 व. मी. | (835.49 व. ग.) (पैरा 6/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
  - (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- गोपालबाडी एवं हथरोई फोर्ट।
  - (ii) आवंटित :- निजी योजना।
5. सडक की चौड़ाई :-
  - (i) योजना प्लान के अनुसार :- 40'-0"
  - (ii) मौके के अनुसार :- 30'-6" (6/एन)
6. सडक विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- सडक मार्गाधिकार को 40'-0" चौड़ा किये जाने हेतु आवेदक से 4'-9"X58'-0" = 30.61 व. ग. (25.59 व. मी.) भूमि समर्पित करवाई जानी है।
7. भू-उपयोग
  - (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- आवासीय।
  - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।
  - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- आवासीय। (6/एन)
8. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड हथरोई गढी योजना का है। मौके की स्थिति स्केच में दर्शायेनुसार है। मौके पर भूखण्ड की साईज  $135'-6"+122'-0"/2 \times 59'-0" = 844.03$  व. ग. (-)  $4'-0"+1'-0"/2 \times 30'-9" = 8.54$  व. ग. कम करते हुये प्रार्थी के कब्जे में कुल भूमि 835.49 व. ग. है। जिस पर बेसमेंट आंशिक + जी + प्रथम तल तक का निर्माण निर्मित है जिसका आवासीय उपयोग लिया जा रहा है। (6/एन)
9. स्वामित्व रिपोर्ट :- दस्तावेजात के आधार पर भू. सं. 62, क्षेत्रफल 858.33 व. ग., वाके हथरोई अजमेर रोड, जयपुर पर श्रीमती रश्मि कुच्छल पत्नि स्व. श्री शशि कुच्छल हिस्सा 2/3 अर्जुन कुच्छल व कुणाल कुच्छल पिता स्व. श्री शशि कुच्छल बहिस्सा बराबर हिस्सा 1/3 निवासी भू. सं. 62, हथरोई, अजमेर रोड, जयपुर का स्वामित्व सही बनता है। (21/एन)
10. तकनीकी रिपोर्ट :-
  - (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सैट बैक (न्यूनतम)	योजना मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2010 की तालिका "1" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	15'-0"	7.50 मी.	7.58 मी.
साईड प्रथम	10'-0"	3.00 मी.	3.72 मी.
साईड द्वितीय	10'-0"	3.00 मी.	3.94 मी.
पीछे	5'-0"	3.00 मी.	3.11 मी.
ऊँचाई	-	12.00 मी. + स्टिल्ट (अधिकतम 15.00 मी.)	15.00 मी. (मय स्टिल्ट)
मंजिल	-	अंकित नहीं	स्टिल्ट+4 तल
बेसमेंट	-	अनुज्ञेय	प्रस्तावित नहीं
आच्छादन	-	सैटबैक क्षेत्र के अंदर	39.76 प्रतिशत
एफ.ए.आर मानक	-	1.2	1.44 (1003.85 व. मी.) + 25.59 व. मी. (कुल प्रस्तावित 1029.44 व. मी.)

- (ii) नियम 8.10 (3) अनुसार भू-पट्टी समर्पण की ऐवज में देय एफ.ए.आर. :- 25.59 व. मी.
- (iii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = 13.73 ई.सी.यू. (प्रस्तावित प्लैट्स की सं. 12)
  - 25 प्रतिशत अतिरिक्त = 3.43 ई.सी.यू.
  - कुल वांछित पार्किंग = 17.16 ई.सी.यू.
  - प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 17.33 ई.सी.यू. (13 कार, 13 स्कूटर)
- (iv) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।
- (v) सौर ऊर्जा प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।

11. विचारणीय बिन्दु :-

1. प्रार्थी द्वारा स्वतंत्र आवासीय मानचित्र प्रस्तुत कर स्टिल्ट + चतुर्थ तल; कुल 15.00 मीटर ऊँचाई की भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
2. सडक मार्गाधिकार को 40'-0" चौडा किये जाने हेतु आवेदक से 4'-9"X58'-0" = 30.61 व. ग. (25.59 व. मी.) भूमि समर्पित करवाई जानी है।


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


1. भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क 93340/- रुपये।
2. मलबा शुल्क 5000/- रुपये।
3. वर्षा जल संग्रहण हेतु राशि 75000/- रुपये।
4. लोगो राशि 1000/- रुपये।
5. अति० एफ.ए.आर. शुल्क 3,35,279/- रुपये।
6. सीवर शुल्क /- रुपये।


13. प्रस्ताव :- भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है, सडक को चौडा किये जाने की भूमि समर्पण की शर्त के साथ।

14. समिति का निर्णय निम्नानुसार है।

1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स अनुसार प्रस्तावित भवन निर्माण (स्टिल्ट+चतुर्थ तल कुल उँचाई 15.00 मीटर) अनुमोदित किया जाता है।
2. सडक को 40'-0" चौडा किये जाने हेतु आवेदक से 4'-9"X 58'-0" = 30.61 वर्ग गज (25.59 वर्ग मीटर) भूमि समर्पित कराई जाये।
3. समस्त शुल्क जमा होने व भूमि समर्पण के पश्चात् भवन मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
वरिष्ठ नगर नियोजक  
प्रभार अति० मु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

  
आधुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - उपविभाजन स्वीकृति बाबत। (आवासीय)

1. प्रार्थी का नाम :- श्री अजीत कुमार बंसल।
2. भू. सं./योजना का नाम :- बी-22-ए, बनीपार्क योजना, जयपुर।
3. भूखण्ड का प्रकार :-  
(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बनीपार्क योजना।  
(ii) आवंटित :- हॉ।
4. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व रिपोर्ट पैरा 57/एन व 74/एन अनुसार	मौका रिपोर्ट पैरा 14/एन अनुसार (बी-22-ए भाग)
मूल भूखण्ड	8333 वर्ग गज	8333 वर्ग गज	1958.33 वर्ग गज
प्रस्तावित उपविभाजन	1000 वर्ग गज	1000 वर्ग गज	1000 वर्ग गज

5. सडक की चौड़ाई :-

(i) योजना/ प्लान के अनुसार :- 50'-0" (पृ. सं. 226/सी)

(ii) मौके अनुसार :- 50'-0" (पैरा 14/एन)

6. स्वामित्व रिपोर्ट :- विधिक राय अनुसार नाम हस्तांतरण में कोई विधिक बाधा नहीं है। अतः आवेदक अजीत कुमार बंसल के नाम 1000 वर्ग गज का स्वामित्व सही है। स्वामित्व की पुष्टि आयुक्त (राजस्व) महोदय द्वारा की हुई है। (पैरा 74-75/एन)
7. मौका रिपोर्ट :- कुल भूखण्ड की नापें नजरी नक्शे में दर्शायेनुसार हैं जिस पर मौके पर पुख्ता वाउण्ड्री नियमोंनुसार है। जिसका क्षेत्रफल 1958.33 व. ग. है। जिसमें से प्रार्थी द्वारा लाल रंग से दर्शाये गये भाग का उपविभाजन चाहा गया है जिसका क्षेत्रफल  $60'-0" \times 150'-0" = 1000$  व. ग. है। मौकेपर नजरी नक्शे में दर्शायेनुसार जी+2 का पुराना निर्माण किया हुआ है। जिसमें तारा निवास गेस्ट हाउस चल रहा है। (पैरा 14/एन)  
मौके की वर्तमान स्थिति निम्न स्केच के अनुसार है। मौके पर गेस्ट हाउस चल रहा है। भूखण्ड पर जी+1+2 तल निर्मित है। भूखण्ड का क्षेत्रफल  $150'-0" \times 60'-0" = 1000$  वर्ग गज है। (पैरा 88/एन)
8. प्रस्तावित उपविभाजन मानचित्र एवं मौका रिपोर्ट का स्केच :- मूल एजेण्डा में उपलब्ध है।

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

पैरामीटर	मूल भू. सं. बी-22 ए भाग पर	पैरामीटर	प्रस्तावित भू.सं. बी-22-ए/1 पर देय पैरामीटर
अग्र प्रथम (शिव मार्ग 50'-0" रोड की तरफ)	40'-0"	अग्र (शिव मार्ग 50'-0" रोड की तरफ)	40'-0"
अग्र द्वितीय (प्रस्तावित 30'-0" रोड की तरफ)	15'-0"	साइड प्रथम (भू. सं. बी-21 की तरफ)	20'-0"
साइड प्रथम (भू. सं. बी-21 की तरफ)	20'-0"	साइड द्वितीय (भू. सं. बी-22 ए की तरफ)	चरपेटा
साइड द्वितीय (भू. सं. बी-22-सी की तरफ)	15'-0"	पीछे (भू. सं. बी-22-सी की तरफ)	15'-0"

10. टिप्पणी :-

1. उक्त सैट बैक मूल भूखण्ड के सैट बैक को यथावत रखते हुए प्रस्तावित किये गए हैं। भवन मानचित्र का अनुमोदन भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार होंगे।
2. प्रार्थी द्वारा पत्र पृ. सं. 45/सी अनुसार मूल आवंटन में यह भूखण्ड बी-22, शिवमार्ग, बनीपार्क 8333 वर्ग गज का था। इसका उपविभाजन पूर्व में हो चुका था और उस विभाजन में प्लॉट के मध्य में एक उत्तर-दक्षिण रास्ता देकर उसके पूर्व में स्थित भूखण्डों को उपविभाजन में बी-22 ए एवं पश्चिम के भूखण्डों को आपके उपविभाजन में बी-22 बी नाम दिया गया था। इसकी जानकारी हमें एवं अन्य कई को नहीं थी और यहां पर भूखण्डों के जो नम्बर चल रहे हैं, उसी के अनुसार हम अपना भूखण्ड बी-22 बी लिख रहे थे।

हमारा भूखण्ड इस कुल प्लॉट बी-22 के उत्तर-पूर्व कोने में स्थित है, जिसके उत्तर में शिवमार्ग एवं पूर्व में प्लॉट बी-21 स्थित है। हमारा भूखण्ड 1000 वर्ग गज का है और यह पूरे भूखण्ड बी-22 के उपविभाजित भाग जो 2083 वर्ग गज का है, उसके

भी उत्तर-पूर्वी भाग में है। हम इसी भूखण्ड का उपविभाजन चाह रहे हैं, जिसमें हम बी-22 बी लिख रहे हैं और आपके रिकॉर्ड में यह बी-22 ए से हैं। हमें इस प्लॉट को बी-22 ए मानने में भी कोई आपत्ति नहीं है और भविष्य में हम इसे बी-22 ए ही लिखा करेंगे, जैसा कि हमने संलग्न संशोधित मानचित्र में दर्शाया है। पत्रावली में पूर्व स्वीकृत उपविभाजन मानचित्र पृ. सं. 225/सी में भूखण्ड स्वीकृत उपविभाजित भूखण्ड का नम्बर बी-22-बी/I अंकित है। आवेदक के भू-भाग का नम्बर बी-22-ए अंकित है।

3. मौका रिपोर्ट पैरा 14/एन अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड जिसकी नाप  $117'-6'' \times 150'-0'' = 1958.33$  व. ग. है। प्रस्तुत उपविभाजन मानचित्र पृ. सं. 146/सी अनुसार  $125'-0'' \times 150'-0'' = 2083.33$  व. ग. दर्शाया गया है। अतः मौके पर भूखण्ड की नाप व क्षेत्रफल कम है।
4. मौके पर आवेदित भू-भाग के साईड व पीछे 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। किसी भूखण्ड का उपविभाजन के अनुमोदन से सैटबैक में किये गये अवैध निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जाना प्रस्तावित है।
5. शिव मार्ग सड़क की चौड़ाई स्कीम व मौके पर  $50'-0''$  है। वर्तमान में शिव मार्ग की चौड़ाई  $60'-0''$  किये जाने हेतु 2-3 भूखण्डधारियों भू सं. बी-14, बी-16-ए व बी-16-बी द्वारा आवेदन दिया हुआ है। इस बाबत उक्त प्रकरणों के प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रेषित हैं।
6. मूल भूखण्ड 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

#### 11. शुल्क

- i. उपविभाजन शुल्क 41,807/- रुपये।
- ii. बी.एस.यू.पी. शेल्टर शुल्क 20,904/- रुपये।

12. प्रस्ताव :- उपरोक्तानुसार टिप्पणी 10 (1 से 6) पर निर्णयोपरांत उपविभाजन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।

#### 13. समिति का निर्णय निम्नानुसार है।

1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स अनुसार प्रस्तावित उपविभाजन अनुमोदित किया जाता है।
2. मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से प्रकरण में स्वीकृति प्राप्त की जायें।
3. राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 19.02.10 के बिन्दु 1 के अनुसार साईड व पीछे के सैट बैक्स में किया गया निर्माण का नियमन उक्त उपविभाजन से नहीं माना जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र आवेदक से लिया जायें।
4. आवेदक से इस बाबत शपथ पत्र लिया जाये कि भविष्य में यदि शिव मार्ग को चौड़ा किया जाता है तो वह सड़क को चौड़ा किये जाने हेतु निशुल्क भूमि समर्पित करने हेतु सहमत है।
5. समस्त शुल्क जमा होने के पश्चात् व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् उपविभाजन मानचित्र जारी किये जायें।

अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

सदस्य,  
वरिष्ठ नगर नियोजक  
प्रभार अति० मु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

आयुक्त (अभियन्ता)  
नगर निगम, जयपुर

प्रयोजन - पुनर्गठन स्वीकृति बाबत। (आवासीय)

1. प्रार्थी का नाम :- मैसर्स रॉयल लैण्डकेन प्रा. लि., जरिये निदेशक श्री विकास चढढा।
2. भू. सं./योजना का नाम :- 21/137 एवं 21/138, 21/139 एवं 21/140 मानसरोवर
3. भूखण्ड का प्रकार :-

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

(ii) आवंटित :- हाँ।

4. क्षेत्रफल का विवरण :-

विवरण		प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	स्वामित्व दस्तावेजों के पैरा 31-32 व 37/एन अनुसार	मौके पैरा 20 व 24/एन अनुसार
मूल भूखण्ड	21/137	212.94 व. मी.	212.94 व. मी.	401.94 व. मी. + 333.06 व. मी. = 735.00 व. मी.
	21/138	189.00 व. मी.	189.00 व. मी.	
	21/139	189.00 व. मी.	189.00 व. मी.	
	21/140	144.06 व. मी.	144.06 व. मी.	
प्रस्तावित पुनर्गठन		735.00 व. मी.	735.00 व. मी.	

5. सड़क की चौड़ाई :-

(i) योजना/ प्लान के अनुसार :- 9.00 मी. व 9.00 मी. (पृ. सं. 20 व 22/सी एवं 7 व 16/सी)

(ii) मौके अनुसार :- 9.00 मी. व 10.00 मी. (पैरा 20 व 24/एन)

6. स्वामित्व रिपोर्ट :- संलग्न दस्तावेजोंनुसार मैसर्स रॉयल लैण्डकेन प्रा. लि.जरिये निदेशक विकास चढढा का भू.सं. 21/137 एवं 21/138, मानसरोवर योजनापर 212.94 व. मी. एवं 189.00 व. मी. पर स्वामित्व सही जाहिर होता है। (पैरा 32/एन)

संलग्न दस्तावेजोंनुसार आवेदक मैसर्स रॉयल लैण्डकोन प्रा. लि. जरिये निदेशक विकास चढढा का भू.सं. 21/139 एवं 21/140, मानसरोवर योजनापर 189.00 व. मी. एवं 144.06 व. मी. पर स्वामित्व सही जाहिर होता है। (पैरा 37/एन)

7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर उक्त भूखण्ड पर 4, 5 गहराई की खुदाई की गई है। एक-एक नौकर के रहने के अस्थाई करीबन 10 20 का एक टीनशेड कमरा बना हुआ है। मौके पर उक्त भाग का क्षेत्रफल 21.00 मी. x 19.14 मी. = 401.94 व. मी. होता है। उक्त कॉर्नर का है तथा रोड एक तरफ 10.00 मी. व दूसरी तरफ 9.00 मी. चौड़ाई है। (पैरा 20/एन)

मौके पर उक्त भूखण्ड पर 4, 5 गहराई की खुदाई की गई है तथा एक साईड एक टॉयलेट बना हुआ है व चौकीदार के लिए उपयोग में लिया जा रहा है। मौके पर उक्त का क्षेत्रफल 15.86 मी. x 21.00 मी. = 333.06 व. मी. होता है तथा रोड की चौड़ाई 9.00 मी. है। (पैरा 24/एन)

8. प्रस्तावित पुनर्गठन मानचित्र एवं मौका रिपोर्ट का स्केच :- मूल एजेण्डा में उपलब्ध है।

9. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड पर देय सैट बैक

पैरामीटर	प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड पर देय पैरामीटर
अग्र प्रथम	7.50 मी.
अग्र द्वितीय	7.50 मी.
साइड प्रथम	3.00 मी.
साइड द्वितीय	3.00 मी.

10. टिप्पणी :-

1. प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड पर देय सैटबैक भवन विनियम 2010 की तालिका "1" अनुसार प्रस्तावित किये गये हैं।
2. पूर्व में प्रार्थी द्वारा दो भूखण्डों 21/137 व 21/138 एवं 21/139 व 21/140 को मिलाकर अलग-अलग भागों में पुनर्गठन हेतु आवेदन किया गया था। जिस पर समिति द्वारा दिनांक 12.03.2013 में पुनर्गठन करने का निर्णय लिया गया था। उक्त निर्णय की अनुपालना में पुनर्गठन राशि जमा कराने हेतु मांग पत्र जारी किया गया था। जिसे प्रार्थी जमा नहीं कराकर पुनः उक्त चारों भूखण्डों को एक साथ मिलाकर क्षेत्रफल 735.00 व. मी. का पुनर्गठन हेतु निवेदन किया गया है।
3. भूखण्ड कॉर्नर का होने के कारण रेडियस हेतु 7.50 मीटर नाप की भूमि समर्पित करवाई जानी है।



11. शुल्क :

■ भू. सं. 21/137; 21/138; 21/139 व 21/140

i. पुनर्गठन शुल्क (100/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 73500/- रुपये।

ii. बी.एस.यू.पी. शोल्टर फण्ड (25/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) 18375/- रुपये।

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

13. समिति का निर्णय निम्नानुसार है।

1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार प्रस्तावित भूखण्डों का पुनर्गठन अनुमोदित किया जाता है।
2. पुनर्गठित भूखण्ड कार्नर का होने के कारण कार्नर पर गोलाई दिये जाने हेतु (7.5 मीटर रेडियस की ) भूमि समर्पित कराई जायें।
3. समस्त शुल्क जमा होने व भूमि समर्पण के पश्चात् पुनर्गठित मानचित्र जारी किये जायें। करने हेतु

अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

सदस्य, सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

सदस्य,  
वरिष्ठ नगर नियोजक  
प्रभार अति0 मु0 नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर

सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर

आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर

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

1. प्रार्थी का नाम :- श्री जगदीश प्रसाद शर्मा मु0 श्री सत्यनारायण गुप्ता।
2. भूखण्ड सं./योजना:- डी-84-ए, बनीपार्क, जयपुर। (उपविभाजित भूखण्ड)
3. क्षेत्रफल :-
  - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 1966.54 व. ग. (1644.28 व. मी.)
  - (ii) अनुमोदित उपविभाजन मानचित्र अनुसार :- 1966.54 व. ग. (1644.28 व. मी.) (पृ. सं. 119/सी)
  - (iii) मौका अनुसार :- 1966.54 व. ग. (1644.28 व. मी.) (पैरा 5/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
  - (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बनीपार्क।
  - (ii) आवंटित :- हाँ।
5. सड़क की चौड़ाई :-
  - (i) स्वीकृत उपविभाजन मानचित्र अनुसार :- 127'-6" व 40'-0" (पृ. सं. 119/सी)
  - (ii) मौके के अनुसार :- झोटवाडा रोड 127'-6" व 40'-0" (पैरा 5/एन)
6. भू-उपयोग
  - (i) मास्टर प्लान 2025 के अनुसार:- व्यावसायिक
  - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।
  - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- रिहायश के काम में रहे हैं।
7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर उक्त भूखण्ड में 3 ब्लॉक बने हुए हैं तथा पीछे की तरफ का एक ब्लॉक बना हुआ है। सभी ब्लॉक रिहायश के काम में आ रहे हैं। भूखण्ड की स्थिति स्केचानुसार है। मौके पर भूखण्ड की नापें पूर्व में जारी अनुमोदित उपविभाजन मानचित्र के अनुसार हैं। भूखण्ड का क्षेत्रफल 1966.54 व. ग. है। (पैरा 5/एन)
8. स्वामित्व रिपोर्ट :- मूल पत्रावली के पैरा 33/एन व 34/एन पर स्वामित्व की रिपोर्ट उपलब्ध है। जिसके अनुसार स्वामित्व सही है। (पैरा 3/एन)
9. तकनीकी रिपोर्ट :-
  - (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सैट बैंक (न्यूनतम)	अनुमोदित उपविभाजन मानचित्रानुसार 119/सी	भवन विनियम 2010 की तालिका "2" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र-1	40'-0"	12.19 मी.	12.46 मी.
अग्र-2	15'-0"	6.00 मी.	6.10 मी.
साईड प्रथम	15'-0"	6.00 मी.	6.10 मी.
साईड द्वितीय	15'-0" व चरपेटा	6.00 मी.	6.10 मी.
ऊँचाई	-	30.00 मी.	27.90 मी.
मंजिल	-	अंकित नहीं	एस+8 तल तक
बेसमेंट	-	देय	प्रस्तावित नहीं
आच्छादन	-	सैटबैंक क्षेत्र के अंदर	सैटबैंक क्षेत्र के अंदर
एफ.ए.आर	-	मानक 1.33   अधिकतम 2.25	2.15

- (ii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = 47.16 ई.सी.यू. (प्रस्तावित फ्लैट्स की सं. 40)
  - 25 प्रतिशत अतिरिक्त = 11.79 ई.सी.यू.
  - कुल वांछित पार्किंग = 58.95 ई.सी.यू.
  - प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 60.00 ई.सी.यू. (44 कार, 48 दुपहिया) (मैकेनिकल कार पार्किंग सहित)
- (iii) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान – आवश्यक है, प्रस्तावित है।
- (iv) सौर ऊर्जा प्रावधान – आवश्यक है, प्रस्तावित है।

10. फायर अनापत्ति विवरण:- भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का प्रस्तावित है अतः फायर अनापत्ति ली जानी है।
11. भूखण्ड के चारों ओर एन.बी.सी. के प्रावधानानुसार झाड़व वे 3.6 मीटर उपलब्ध है।
12. भवन विनियम 2010 के नियम 12 के अनुसार शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए विशेष सुविधा प्रस्तावित है।

13. नागरिक उड्डयन विभाग से ली जानी वाली अनापत्ति बाबत :- भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति की बैठक दिनांक 22.02.2012 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार "सांगानेर हवाई अड्डे से 2 कि. मी. दूरी के पश्चात् 15 से 30 मी. ऊँचाई के भवनों में कोई अनापत्ति नहीं ली जावे।"

14. विचारणीय बिन्दु :-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 1966.54 वर्ग गज (1644.28 व. मी.) पर बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) स्टिल्ट + प्रथम तल से आठवीं तल तक भवन की कुल ऊँचाई 27.90 मी. प्रस्तावित कर निर्माण स्वीकृति चाही गई है।
2. मास्टर प्लान 2025 में उक्त भूखण्ड व्यावसायिक दर्शाया है जिस पर आवासीय फ्लैट्स निर्माण स्वीकृति चाही गई है। भूखण्ड आवासीय उपयोग हेतु आवंटित है। (उपविभाजन पत्रावली के पृ. सं. 5-14/सी पर संलग्न छाया प्रति अनुसार)।

कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर के पत्रांक टीपीआर:1118:02:जेजेड दिनांक 30.03.2001 के अनुसार अंकित किया गया था कि "योजना में दर्शित भू-उपयोग मास्टर प्लान में दर्शित भू-उपयोग पर वरीयता रखते हैं। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर बिना किसी भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के नियमानुसार आवासीय निर्माण की स्वीकृति दी जा सकती है।" अतः निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क	273641/- रूपये।
2. मलबा शुल्क	10000/- रूपये।
3. वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर	
(क) वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर निर्माण अमानत राशि	600000/- रूपये।
4. लोगो राशि	1,000/- रूपये।
5. अति० एफ.ए.आर. शुल्क	4251650/- रूपये।
6. बी.एस.यू.पी. शेल्टर शुल्क	54729/- रूपये।
7. सीवर शुल्क	397734/- रूपये।

16. प्रस्ताव :- विचारणीय बिन्दु सं. 13 (2) के निर्णयोपरांत भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं।

17. समिति का निर्णय निम्नानुसार है।

1. एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार प्रस्तावित बहुमंजिलीय आवासीय फ्लैट्स (बी+एस+10 तल कुल ऊँचाई 34.05 मीटर) को अनुमोदित किया जाता है।
2. बैठक के दौरान उप नगर नियोजक द्वारा यह अवगत कराया गया कि राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प 10 (34)नवि/03/2001 पार्ट दिनांक 18 अप्रैल 2013 द्वारा भवन विनियमों में संशोधन बाबत निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैं।


"उपरोक्त विषयान्तर्गत जयपुर विकास प्राधिकरण (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2010 के विनियम 19.07.20 तथा मॉडल राजस्थान भवन विनियम, 2013 (जयपुर, जोधपुर एवं भिवाडी को छोड़कर अन्य प्रथम श्रेणी के शहरों के लिए) के विनियम 8.11.1 में, "30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगी।" के प्रावधान को उपरोक्त शहरों के लिए निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :-


"40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगी।"


उक्त राज्य सरकार के संशोधन अनुसार 40 मीटर ऊँचाई तक अनुमोदन का अधिकार नगर निगम, जयपुर को प्रदान कर दिया गया है। 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन मानचित्रों की स्वीकृति राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान किया गया है।


भवन विनियम में किये गये उक्त संशोधन के मध्येनजर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया।

- i. विधान्तर्गत प्रकरण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भेजने हेतु आवश्यकता नहीं है। क्योंकि भवन की उँचाई 34.05 मीटर है, जो 40 मीटर से कम है व निगम स्तर पर स्वीकृत की जा सकती है।
  - ii. ऐसे समस्त प्रकरण जिसमें पूर्व भवन विनियम के प्रावधानों के तहत 30.00 मीटर से अधिक उँचाई प्रस्तावित होने के कारण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भेजे जाने का निर्णय लिया हुआ है या राज्य सरकार को पत्र स्वीकृति हेतु भेजा हुआ है/भेजा जाना है ऐसे समस्त प्रकरणों में जिसमें भवन की उँचाई 40 मीटर तक प्रस्तावित है अब राज्य सरकार की उक्त संशोधन के अनुसार स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है व इस प्रकार के सभी पूर्व निस्तारित प्रकरणों में स्वीकृति जारी नगर निगम स्तर पर किये जाने की कार्यवाही की जायें।
3. भवन की उँचाई 30.00 मीटर से अधिक होने के कारण भारतीय उड्यन विभाग की अनापत्ति प्राप्त की जायें।
  4. भवन की उँचाई 15.00 मीटर से अधिक होने के कारण फायर की अनापत्ति ली जायें।
  5. समस्त शुल्क जमा होने के पश्चात्, नागरिक उड्यन विभाग की अनापत्ति प्राप्त किये जाने तथा फायर की अनापत्ति प्राप्त किये जाने के बाद भवन मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर


  
सदस्य,  
वरिष्ठ नगर नियोजक  
प्रभार अति० मु० नगर नियोजक  
नगर निगम, जयपुर


  
सदस्य,  
मुख्य अभियन्ता  
नगर निगम, जयपुर


  
आयुक्त (आयोजना)  
नगर निगम, जयपुर


**प्रयोजन** – बनीपार्क योजना मे शिव मार्ग, को चौडा किये जाने बावत् प्रसारित सार्वजनिक विज्ञप्ति के संदर्भ में प्राप्त आपत्ति/सुझाव बावत्।

**समिति का निर्णय** :- समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि समिति के पूर्व निर्णय के संदर्भ में जो दैनिक समाचार पत्र में सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की गई थी बावत् जो आपत्तियां/सुझाव प्राप्त हुए है उनका परीक्षण कर प्रकरण को आगामी एम्पावर्ड कमेटी की बैठक में प्रस्तुत किया जायें तथा तत्पश्चात् ही राज्य सरकार को पूर्व निर्णय के क्रम में पत्र प्रेषित किया जायें। फिलहाल सडक की वर्तमान चौड़ाई 50 फीट के आधार पर नियमानुसार जो 15.00 मीटर उँचाई तीनों प्रकरणों मे देय है वह विचाराधीन तीनों प्रकरणों में 15.00 मीटर उँचाई के मानचित्र जारी किये जायें।

  
अध्यक्ष,  
महापौर  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर

  
सदस्य,  
वरिष्ठ नगर नियोजक  
प्रभार अति० मु० 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, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम, जयपुर।
3. अति० मुख्य नगर नियोजक, नगर निगम, जयपुर।
4. अधीक्षण अभियन्ता, नगर निगम, जयपुर।
5. संबंधित आयुक्त, ..... जोन, नगर निगम, जयपुर।
6. गार्ड फाईल।

सदस्य सचिव,  
मुख्य कार्यकारी अधिकारी  
नगर निगम, जयपुर