



# नगर निगम, जयपुर

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

क्रमांक :- एफ 13 ( ) व. न. नियो./जननि./2014/1387

दिनांक:- 13/11/14

## बैठक कार्यवाही विवरण

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति की बैठक श्री समदर सिंह शेखावत की अध्यक्षता में दिनांक 02.09.2014 को अपरान्ह 3:00 बजे मीटिंग हॉल, नगर निगम, जयपुर में आयोजित की गई जिसमें निम्नांकित मा. सदस्यगण एवं अधिकारीगण उपस्थित हुये:-

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. श्री अनिल बम्ब       | मा. सदस्य।                                       |
| 2. भगवानदास मानवानी     | मा. सदस्य।                                       |
| 3. श्रीमती मीना यादव    | मा. सदस्य।                                       |
| 4. श्रीमती सरोज अग्रवाल | मा. सदस्य।                                       |
| 5. श्री रामजी लाल कोली  | मा. सदस्य।                                       |
| 6. श्री सुरेश बागडा     | मा. सदस्य।                                       |
| 7. श्री अरुण चतुर्वेदी  | अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव, भ. अ. एवं सं. स. |

### अधिकारीगण :

1. आयुक्त (आयोजना), नगर निगम, जयपुर।

अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव, भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर द्वारा निम्नांकित प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ रखे गये :-

प्रस्ताव सं. 01

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

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमती इन्द्रा देवी लोकनाथ खण्डेलवाल।
2. भूखण्ड सं./योजना:- बी-16-बी, शिव मार्ग, बनीपार्क योजना, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-  
 (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 4166.66 व. ग. (3483.86 व. मी.)  
 (ii) स्वीकृत उपविभाजन मानचित्र अनुसार :- 4166.66 व. ग. (3483.86 व. मी.) (छाया प्रति पृ. सं. 59/सी)

4. भूखण्ड का प्रकार :-  
 (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बनीपार्क।  
 (ii) आवंटित :- हाँ।
5. सड़क की चौड़ाई :-  
 (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 50'-0" (59/सी)  
 (ii) मौके के अनुसार :- 50'-0" (पैरा 7/एन)

6. भू-उपयोग  
 (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- आवासीय।  
 (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।  
 (iii)मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- निर्माण ध्वस्त किया जा रहा है। एक कमरा ऑफिस उपयोग। (पैरा 205/एन)

7. मौका रिपोर्ट :- मौका रिपोर्ट मूल पत्रावली में पैरा 3/एन पर अंकित है। (मूल पत्रावली पैरा 9/एन) उक्त मौका रिपोर्ट के अनुसार मूल भूखण्ड 250'-0"x300'-0" = 8333.33 व. ग. अंकित है। सड़क की चौड़ाई 50'-0" अंकित है। उक्त अनुसार उक्त भूखण्ड का उपविभाजन 29.12.2011 का भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति द्वारा अनुमोदित है। उक्त उपविभाजित भाग के अनुसार मूल भूखण्ड 8333.33 व. ग. का आधा भाग 4166.66 व. ग. का उपविभाजन अनुमोदित है, जो पृ. सं. 27/सी पर संलग्न है एवं फोटोग्राफ 45-47/सी पर संलग्न है। (पैरा 7/एन)

भूखण्ड पर प्रार्थी के प्रतिनिधि के बताये अनुसार बी-16-ए पर निर्माण कार्य प्रगति पर चल रहा है एवं बी-16-बी की तरफ पुराने निर्माण को ध्वस्त करने का कार्य चल रहा है। साईड में लेबर के लिए टीनशेड रूम बना रखे हैं एवं पीछे की तरफ स्टोर रूम बना रखे व फ्रन्ट में ऑफिस रूम बना रखा है। (205/एन)

8. स्वामित्व रिपोर्ट :- पैरा 9/एन व 13/एन एवं पत्रावली में संलग्न दस्तावेजोनुसार आवेदक श्रीमती इन्द्रादेवी लोकनाथ खण्डेलवाल का उपविभाजन पत्रानुसार स्वामित्व जाहिर होता है। (पैरा 14/एन)

9. तकनीकी रिपोर्ट :-

(i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सैट (न्यूनतम)	स्वीकृत उपविभाजन मानचित्रानुसार (पृ. सं. 59/सी)	भवन विनियम 2011 की तालिका "2" अनुसार व संशोधित नियम सहित	प्रस्तुत संशोधित मानचित्र 121/1-6/सी अनुसार
अग्र	40'-0" (12.19 मी.)	40'-0" (12.19 मी.)	12.19 मी.
साईड प्रथम	20'-0" (6.10 मी.)	9.00 मी.	9.00 मी.
साईड द्वितीय	चरपेटा	9.00 मी.	9.00 मी.
पीछे	5'-0" (1.52 मी.)	9.00 मी.	9.00 मी.
ऊँचाई	-	15.00 मी. + स्टिक्ट (8.11 अनुसार)	17.90 मी. (स्टिक्ट सहित)
मंजिल	-	अंकित नहीं	B + S + 5 <sup>TH</sup> FLOOR
बेसमेंट	-	नियमानुसार देय	प्रस्तावित
आच्छादन	-	35% + 5% अतिरिक्त = 40%	38.52 %
एफ.ए.आर	-	मानक 1.33 अधिकतम 2.25	गणना की जानी है

(ii) तालिका 2 की टिप्पणी (iv) के अनुसार दुकान प्रस्तावित है जो स्वीकृति योग्य एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत = 104.51 व. मी।

(iii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = पार्किंग की गणना निर्णय के पश्चात् की जानी है।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 124.37 ई.सी.यू. (86 कार, 103 स्कूटर)

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

(v) 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 ड्राइव 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. विचारणीय बिन्दु :-

1. प्रकरण को एम्पावर्ड कमेटी की बैठक दिनांक 18.09.2012; 25.02.2013 व 22.04.2013 में रखा गया था। समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-

“समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि समिति के पूर्व निर्णय के संदर्भ में जो दैनिक समाचार पत्र में सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी की गई थी बाबत जो आपत्तियां/सुझाव प्राप्त हुए हैं उनका परीक्षण कर प्रकरण को आगामी एम्पावर्ड कमेटी की बैठक में प्रस्तुत किया जाये तथा तत्पश्चात् ही राज्य सरकार को पूर्व निर्णय के क्रम में पत्र प्रेषित किया जायें। फिलहाल सडक की वर्तमान चौड़ाई 50'-0" के आधार पर नियमानुसार जो 15.00 मी. ऊँचाई तीनों प्रकरणों में देय हैं वह विचाराधीन तीनों प्रकरणों में 15.00 मी. ऊँचाई के मानचित्र जारी किये जायें।”

2. समिति निर्णय व निदेशक (विधि) टिप्पणी पैरा 169/एन के अनुसार प्रकरण में उक्त भूखण्ड पर बी+एस+4 तल तक भवन की कुल ऊँचाई 15.00 मी. स्टिल्ट सहित मानचित्रों की गणना व शुल्क की पै 137-143/एन तक की गई जिसके अनुसार पैरा 174 व 185/एन के अनुसार प्रार्थी द्वारा समस्त शुल्क जमा करवा दिए गए हैं। मानचित्र जारी नहीं किए गए हैं।

3. इसके पश्चात् प्रार्थी ने संशोधित मानचित्र दिनांक 06.12.2013 को प्रस्तुत कर प्रकरण में प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर बी+एस+5 तल तक भवन की कुल ऊँचाई 17.90 मी. (स्टिल्ट सहित) प्रस्तावित कर निर्माण स्वीकृति चाही गयी है। जिस बाबत निर्णय लिया जाना है।

4. स्टिल्ट पर दुपहिया पार्किंग नियमानुसार पार्किंग के पीछे 3.00 मी. ड्राईवे प्रस्तावित नहीं है जो कि संशोधन करवाया जाना है।

5. निर्णय पश्चात् मानचित्रों व शुल्क की गणना किया जाना शेष है।


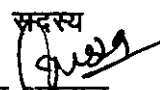
14. समिति का निर्णय :- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अध्ययन कर सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार बी+एस+5 तल तक कुल 17.90 मी. ऊँचाई (स्टिल्ट सहित) बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) निम्न शर्तों के साथ मानचित्र जारी किये जावें:-


i. स्टिल्ट पर दुपहिया पार्किंग नियमानुसार पार्किंग के पीछे 3.00 मी. ड्राईवे प्रस्तावित नहीं है जो कि संशोधन करवाया जावे।

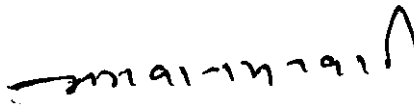
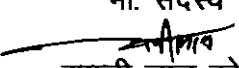
ii. भवन की ऊँचाई 15.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः फायर अनापत्ति प्राप्त की जावे।


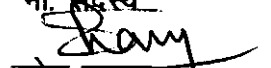
iii. फायर सैस शुल्क प्राप्त किया जावे।


iv. समस्त शुल्क जमा कराने, फायर अनापत्ति एवं आवश्यक समस्त दस्तावेज प्राप्त होने के पश्चात् मानचित्र जारी किये जावें।

  
अनिल बम्ब  
मा. सदस्य  
  
सरोज भद्रवाल  
मा. सदस्य

  
अध्यक्ष  
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

  
भगवान दास मनवानी  
मा. सदस्य  
  
रामजी लाल कोली  
मा. सदस्य

  
मीना यादव  
मा. सदस्य  
  
सुरेश बागडा  
मा. सदस्य

  
अति0 मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव,  
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

प्रयाजन - बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) भवन निर्माण स्वीकृत बाबत।

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमती इन्द्रा देवी लोकनाथ खण्डेलवाल।
2. भूखण्ड सं./योजना:- बी-16-ए, शिव मार्ग, बनीपार्क योजना, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
  - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 4166.66 व. ग. (3483.86 व. मी.)
  - (ii) स्वीकृत उपविभाजन मानचित्र अनुसार :- 4166.66 व. ग. (3483.86 व. मी.) (छाया प्रति पृ. सं. 61/सी)
  - (iii) मौका अनुसार :- 4166.66 व. ग. (3483.86 व. मी.) (पूर्व पत्रावली पैरा 7/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
  - (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- बनीपार्क।
  - (ii) आवंटित :- हाँ।
5. सड़क की चौड़ाई :-
  - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 50'-0" ( पूर्व पत्रावली पैरा 61/सी)
  - (ii) मौके के अनुसार :- 50'-0" (पूर्व पत्रावली पैरा 7/एन)
6. भू-उपयोग
  - (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- आवासीय।
  - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।
  - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- निर्माणाधीन।
7. मौका रिपोर्ट :- मौके आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र जो कि पत्रावली 9-12/सी पर संलग्न मानचित्रों के अनुसार बेसमेंट + स्टिल्ट फ्लोर + 4 तल तक रुफ कास्ट हो चुकी है तथा पार्टिशन का निर्माण चल रहा है। मौके पर आवेदक प्रतिनिधि श्री चेतन जी मिले और कहा कि बी-16-बी की तरफ शीघ्र ही दीवार बना ली जावेगी। (पैरा 21/एन)
8. स्वामित्व रिपोर्ट :- पैरा 9/एन व 13/एन एवं पत्रावली में संलग्न दस्तावेजानुसार आवेदक श्रीमती इन्द्रादेवी लोकनाथ खण्डेलवाल का उपविभाजन पत्रानुसार स्वामित्व जाहिर होता है। (पूर्व पत्रावली पैरा 14/एन)
9. तकनीकी रिपोर्ट :-
  - (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
सैट बैक (न्यूनतम)	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2010 एवं संशोधित विनियम सहित	मौके अनुसार	प्रस्तुत संशोधित मानचित्र अनुसार
अग्र	12.19 मी.	12.19 मी.	12.60 मी.	12.60 मी.
साईड प्रथम	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
साईड द्वितीय	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
ऊँचाई	15.00 मी. (स्टिल्ट सहित)	15.00 मी. + स्टिल्ट (नियम 8.11)	15.00 मी. (निर्माणाधीन)	17.90 मी. (स्टिल्ट सहित)
मंजिल	बी+स्टिल्ट+4 तल	अंकित नहीं	बी+स्टिल्ट+4 तल	बी+स्टिल्ट+5 तल
बेसमेंट	अनुज्ञेय	देय	निर्मित	निर्मित
आच्छादन	38.52 प्रतिशत	35% + 5% अतिरिक्त = 40%	निर्माणाधीन	38.74 प्रतिशत
एफ.ए.आर	1.38	मानक 1.33 अधिकतम 2.25	गणना शेष (निर्माणाधीन)	गणना शेष है

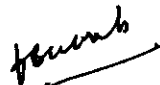
- (ii) पार्किंग:- निर्णयोपरांत गणना किया जाना संभव होगा।
- (iii) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।
- (iv) सौर ऊर्जा प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।
10. फायर अनापत्ति विवरण:- भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का प्रस्तावित है अतः फायर अनापत्ति ली जानी है।
11. भूखण्ड के चारों ओर एन.बी.सी. के प्रावधानानुसार ड्राइव 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. विचारणीय बिन्दु :-
  1. पूर्व में कार्यालय पत्र दिनांक 11.12.2013 को उक्त भूखण्ड पर बेसमेंट + स्टिल्ट + चतुर्थ तल भवन की ऊँचाई 15.00 मीटर (स्टिल्ट सहित) की आवासीय निर्माण की स्वीकृति जारी की गयी थी।
  2. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र जो कि पत्रावली में 9-12/सी पर संलग्न है के अनुसार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 3483.86 व. मी. पर बेसमेंट + स्टिल्ट + पांचवी तल कुल 17.90 मी. ऊँचाई की आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति चाही गई है।


- i. **बेसमेंट** : पूर्व स्वीकृत मानचित्रों व वर्तमान संशोधित मौके के अनुसार रैम्प की दिशा परिवर्तन की गयी है।  
पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में मैकेनिकल कार पार्किंग, सरफेस कार पार्किंग व दुपहिया पार्किंग स्वीकृत थी। मौके पर आंतरिक निर्माणाधीन है। बेसमेंट का स्ट्रेक्चर मौके पर संशोधित मानचित्रानुसार है। जिसमें सरफेस कार पार्किंग, दुपहिया पार्किंग प्रस्तावित है एवं सैटबैक U.G. वाटर टैंक – पम्प रूम सैटबैक प्रस्तावित है।
- ii. सभी फ्लोर पर पूर्व अनुमोदित मानचित्रों लिफ्ट व स्टेयरकेस आदि स्थान पर मौके व संशोधित मानचित्रानुसार मौके पर निर्माण है।
- iii. **स्टिल्ट फ्लोर** : सैटबैक (खुला भाग) पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में रैम्प मौके पर दिशा परिवर्तन कर दिया गया तथा संलग्न संशोधित मानचित्र प्रस्तावित किया गया है।
- iv. पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में खुले भाग स्विमिंग पूल स्वीकृत नहीं था तथा वर्तमान संशोधित मानचित्रों में 6.10X4.06 का स्विमिंग पूल प्रस्तावित है जो कि मौके पर निर्मित नहीं है।
- v. खुले भाग में पूर्व स्वीकृत मानचित्रों व प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में पार्किंग परिवर्तन कर प्रस्तावित है जबकि मौके पर भवन निर्माणाधीन है।
- vi. पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में जिम, योगा एवं हैल्थ सेन्टर, पैनल रूम, स्विच रूम, सोसायटी ऑफिस स्वीकृत नहीं थे जिनमें मौके पर पार्टीशन करके निर्माणाधीन है। जो कि आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्रों में प्रस्तावित किए गए हैं तथा पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों में कम्यूनिटी हॉल स्वीकृत था जो जगह बदल कर 4.57 X 5.81 क्षेत्रफल का कम्यूनिटी हॉल निर्माणाधीन है तथा कम्यूनिटी हॉल की जगह शॉप संशोधित मानचित्रों में प्रस्तावित की गई जिसका 12.21X8.56 = 104.51 है जो कि मौके पर निर्माणाधीन है।
- vii. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में बी+स्टिल्ट+चतुर्थ तल स्वीकृत था जिसमें बालकॉनी आदि स्वीकृत था। वर्तमान में मौके पर पूर्णतया आंतरिक परिवर्तन किया हुआ है। मौके पर पार्टीशन का कार्य चल रहा है जो कि आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित मानचित्रानुसार है।


14. **प्रस्ताव** :- निर्णय के पश्चात् मानचित्रों की गणना व शुल्क गणना की जानी है। एजेण्डा अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

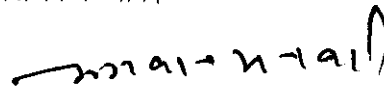
15. **समिति का निर्णय** :- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अध्ययन कर सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि एजेण्डा में वर्णित पैरामीटर्स के अनुसार बी+एस+5 तल तक कुल 17.90 मी. ऊँचाई (स्टिल्ट सहित) बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) निम्न शर्तों के साथ मानचित्र जारी किये जावें:-

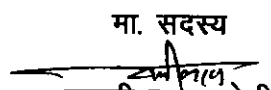
- i. मौके पर भवन निर्माणाधीन है। अतः स्टिल्ट फ्लोर पर भवन विनियमानुसार पार्किंग सुनिश्चित किया जावे तथा संशोधित पार्किंग प्लान लिया जावे।
- ii. भवन की ऊँचाई 15.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः फायर अनापत्ति प्राप्त की जावे।
- iii. फायर सैस शुल्क प्राप्त किया जावे।
- iv. समस्त शुल्क जमा कराने, फायर अनापत्ति एवं आवश्यक समस्त दस्तावेज प्राप्त होने के पश्चात् मानचित्र जारी किये जावें।

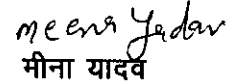
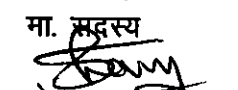
  
अनिल बम्ब  
मा. सदस्य


  
सरोज अग्रवाल  
मा. सदस्य

  
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

  
भगवान दास मनवानी  
मा. सदस्य

  
रामजी लाल कोली  
मा. सदस्य

  
मीना यादव  
मा. सदस्य  
  
सुरेश बागडा  
मा. सदस्य

  
अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव,  
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

प्रस्ताव सं. 03

प्रयोजन - व्यावसायिक भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमान् कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि., श्रीधर कन्स्ट्रक्शन प्रा. लि., सरोवर इन्टर प्राईजेज प्रा. लि., श्रीनाथ सीमेन्ट प्रा. लि. जरिये पावर ऑफ अटोर्नी श्री सिद्धार्थ तापडिया।
2. भूखण्ड सं./योजना:- जे-7, गोविन्द मार्ग, लाल निवास स्कीम, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-

- (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 3410.00 व. मी.।
- (ii) नाम हस्तांतरण पत्र की छाया प्रति अनुसार :- 3410.00 व. मी.।
- (iii) भू-उपयोग परिवर्तन आदेश अनुसार :- 3410.00 व. मी.।
- (iv) मौका अनुसार :- 3410.00 व. मी.।

4. भूखण्ड का प्रकार :-

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

5. सड़क की चौड़ाई :-

- (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- गोविन्द मार्ग 100'-0" व साईड 30'-0"
- (ii) मौके के अनुसार :- गोविन्द मार्ग 28.90 मी. (94'-9") व साईड 6.60 मी. (21'-6")

6. सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- आवेदक द्वारा सड़क मार्गाधिकार को 100'-0" व 30'-0" चौड़ा किये जाने हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के समय भूमि समर्पित करवाई गयी थी परंतु मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि पर आवेदक का कब्जा है। उक्त सड़क भाग की भूमि से कब्जा हटवाया जाना प्रस्तावित है।

7. भू-उपयोग

- (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- नगर निगम, जयपुर के कार्यालय पत्रांक 240 दिनांक 25.02.2013 द्वारा क्षेत्रफल 3410.00 व. मी. का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किया गया है।

(ii) प्रस्तावित :- व्यावसायिक।

- (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- मौके पर भूखण्ड पर बीच में मकान बना हुआ है जो रिहायश के काम में आ रहा है।

8. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर बीच में मकान बना हुआ है जो रिहायश के काम में आ रहा है। मौके पर भूखण्ड की स्थिति स्केचानुसार है। मौके पर भूखण्ड की मेजरमेंट 69/सी पर संलग्न मानचित्र के अनुसार ही है। उसके अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 3410.00 व. मी. है। भूखण्ड मुख्य गोविन्द मार्ग पर स्थित है। (6/एन)

9. स्वामित्व रिपोर्ट :- प्रकरण में आवेदक फर्मों के नाम से जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 3410 वर्ग गज का नाम हस्तांतरण किया जा चुका है एवं नगर निगम, जयपुर द्वारा भी आवेदक फर्मों के नाम से उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 3410 वर्ग गज भू-उपयोग व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपांतरण स्वीकृति आदेश जारी किये जा चुके हैं।

उक्त प्रकृति के प्रकरणों में कार्यालय आदेशक क्रमांक एफ-1 ( ) सीईओ/डीटीपी/2013/1397 दिनांक 08.03.13 के बिन्दू सं. 3 अनुसार "जिन प्रकरणों में जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर निगम, जयपुर व राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा नाम हस्तांतरण किया जा चुका है एवं उसी व्यक्ति/फर्म/कम्पनी द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पत्रावली प्रेषित की है।" स्वामित्व जांच की आवश्यकता नहीं है। (पृ. सं. 31/सी)

अतः उक्त आदेशानुसार स्वामित्व जांच की आवश्यकता नहीं है। (पैरा 86/एन)

10. तकनीकी रिपोर्ट :-

(i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सेट बैक (न्यूनतम)	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2010 की तालिका "4" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र-1 (गोविन्द मार्ग)	12.00 मी.	12.00 मी.	12.00 मी. (समर्पित भूमि सहित)
अग्र-2 (30' रोड की तरफ)	12.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी. से 9.18 मी.
साईड प्रथम	9.00 मी.	9.00 मी.	9.10 मी. से 10.37 मी.
साईड द्वितीय	9.00 मी.	9.00 मी.	10.35 मी. से 10.47 मी.
ऊँचाई	10.97 मी.	विनियम 8.11 अनुसार	54.10 मी. व 53.90 मी.
मंजिल	बी+जी+2 तल	अंकित	3 बेसमेंट + जी +2 सिर्विस फ्लोर + 11 तल
बेसमेंट	अनुमोदित	देय	तीन प्रस्तावित
आच्छादन	21 प्रतिशत	40 प्रतिशत	गणना की जानी है
एफ.ए.आर	-	1.33 से 2.25 + 1.00	गणना की जानी है

- (ii) नियम 8.10 (3) अनुसार भू-पट्टी समर्पण की ऐवज में देय एफ.ए.आर. :- 257.33 व. मी.।

- (iii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = गणना की जानी है।  
 (v) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।  
 (vi) 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. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40.00 मी. है। अतः नागरिक उड्डयन विभाग की एन.ओ.सी. प्राप्त की जानी है।  
 15. विचारणीय बिन्दु :-

1. आवेदक द्वारा गोविन्द मार्ग 100'-0" व साईड रोड 30'-0" चौड़ी सडक पर स्थित कॉर्नर भूखण्ड क्षेत्रफल 3410.00 व. मी. पर तीन बेसमेंट + भूतल + 2 सर्विस फ्लोर + 11 मंजिल की व्यावसायिक कम होटल प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
  2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार स्टेप वाई स्टेप भवन की ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम की तालिका "7" की टिप्पणी अनुसार "उपरोक्तानुसार सैटबैक्स भवनों में ऊँचाई क अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोडा जाना होगा एवं ऐसे खुले क्षेत्र पर अन्य कोई उपयोग एवं पहुंच अनुज्ञेय नहीं होगी किन्तु बालकॉनी अनुज्ञेय होगी।" अंकित है।
  3. पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार अग्र द्वितीय सैटबैक 12.00 मी. अनुमोदित था जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार 9.00 मी. सैटबैक प्रस्तावित किया गया है।
  4. आवेदक द्वारा सडक मार्गाधिकार को 100'-0" व 30'-0" चौडा किये जाने हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के समय भूमि समर्पित करवाई गयी थी परंतु मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि पर आवेदक का कब्जा है। उक्त सडक भाग की भूमि से कब्जा हटवाया जाना प्रस्तावित है।
  5. मौका रिपोर्ट अनुसार साईड की नापें एवं प्रस्तुत मानचित्रों की साईड की नापों में भिन्नता है जबकि क्षेत्रफल समान है। अतः नापें सही किया जाना प्रस्तावित है।
  6. उक्त भूखण्ड कॉर्नर का है। अतः रेडियस हेतु समर्पित भूमि को मानचित्रों में सही करवाया जाना प्रस्तावित है।
  7. मैकेनिकल कार पार्किंग की बैंक गारंटी लिया जाना प्रस्तावित है।
  8. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में तालिका "7" की टिप्पणी अनुसार स्टेप वाई स्टेप (अलग-अलग लेवल पर) भवन की ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः एलीवेशन एवं सैक्शन व प्लान में चारों ओर के सैटबैक प्रस्तावित करवाया जाना है।
16. प्रस्ताव :- उक्त बिन्दुओं पर निर्णयोपरांत गणना पश्चात् भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है।
- i. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार स्टेप वाई स्टेप भवन की ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम की तालिका "7" की टिप्पणी अनुसार "उपरोक्तानुसार सैटबैक्स भवनों में ऊँचाई क अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोडा जाना होगा एवं ऐसे खुले क्षेत्र पर अन्य कोई उपयोग एवं पहुंच अनुज्ञेय नहीं होगी किन्तु बालकॉनी अनुज्ञेय होगी।" अंकित है। अतः अग्र सैटबैक को भी नियमानुसार सैटबैक छोडने पर अनुमोदन योग्य है।
  - ii. पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार अग्र द्वितीय सैटबैक 12.00 मी. अनुमोदित था जबकि आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार 9.00 मी. सैटबैक प्रस्तावित किया गया है। प्रभावी भवन विनियमानुसार अनुमोदन योग्य है।
  - iii. आवेदक द्वारा सडक मार्गाधिकार को 100'-0" व 30'-0" चौडा किये जाने हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के समय भूमि समर्पित करवाई गयी थी परंतु मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि पर आवेदक का कब्जा है। उक्त सडक भाग की भूमि से कब्जा हटवाया जाना प्रस्तावित है।
  - iv. मौका रिपोर्ट अनुसार साईड की नापें एवं प्रस्तुत मानचित्रों की साईड की नापों में भिन्नता है जबकि क्षेत्रफल समान है। अतः नापें सही किये जाने पर अनुमोदन योग्य है।

- v. उक्त भूखण्ड कॉर्नर का है। अतः रेडियस हेतु समर्पित भूमि को मानचित्रों में सही किये जाने पर अनुमोदन योग्य है।
- vi. मैकेनिकल कार पार्किंग की बैंक गारंटी लिया जाना प्रस्तावित है।
- vii. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में तालिका "7" की टिप्पणी अनुसार स्टेप वाई स्टेप (अलग-अलग लेवल पर) भवन की ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः एलीवेशन एवं सैक्शन व प्लान में चारों ओर के सैटबैक प्रस्तावित किये जाने पर अनुमोदन योग्य है।
16. समिति का निर्णय :- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अध्ययन कर सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में रखा जावे।

*Amal Bumb*

अमिल बम्ब  
मा. सदस्य

*Saroj Agrawal*  
सरोज अग्रवाल  
मा. सदस्य

*Amal Bumb*  
अध्यक्ष

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

*Mahesh Das Manwani*

भगवान दास मनवानी  
मा. सदस्य

*Ramji Lal Koli*  
रामजी लाल कोली  
मा. सदस्य

*Meena Yadav*

मीना यादव  
मा. सदस्य

*Suresh Bagda*  
सुरेश बागडा  
मा. सदस्य

*Ramesh Chandra*  
अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव,  
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति