



नगर निगम, जयपुर

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

क्रमांक :- एफ 13 () व. न. नियो./जननि./2014/1445

दिनांक:- 28-10-2014

बैठक कार्यवाही विवरण

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति की बैठक श्री समदर सिंह शेखावत की अध्यक्षता में दिनांक 17.10.2014 को अपराह्न 3:00 बजे मीटिंग हॉल, नगर निगम, जयपुर में आयोजित की गई जिसमें निम्नांकित मा. सदस्यगण एवं अधिकारीगण उपस्थित हुये:-

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. भगवानदास मानवानी | मा. सदस्य। |
| 2. श्रीमती मीना यादव | मा. सदस्य। |
| 3. श्रीमती सरोज अग्रवाल | मा. सदस्य। |
| 4. श्री रामजी लाल कोली | मा. सदस्य। |
| 5. श्री सुरेश बागडा | मा. सदस्य। |
| 6. श्री राजकुमार रोहिल्ला | मा. सदस्य। |
| 7. श्री गोरधन शर्मा | मा. सदस्य। |
| 8. श्री अरुण चतुर्वेदी | अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव, भ. अ. एवं सं. स., |

अधिकारीगण :

1. श्री आलोक चतुर्वेदी, आयुक्त (आयोजना), नगर निगम, जयपुर।
2. श्री मुकेश मित्तल, वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर निगम, जयपुर।

अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव, भ. अ. एवं सं. स., नगर निगम, जयपुर
द्वारा निम्नांकित प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ रखे गये :-

प्रयोजन - व्यावसायिक भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

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

1. प्रार्थी का नाम :- श्रीमान् कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि., श्रीधर कन्स्ट्रक्शन्स 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 हस्तांतण 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. सडक की चौड़ाई :-
 - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- गोविन्द मार्ग 100'-0" व साईड 30'-0"
 - (ii) नौके के अनुसार :- गोविन्द मार्ग 28.90 मी. (94'-9") व साईड 6.60 मी. (21'-6")
6. सडक विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- 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।
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 :- अंकित नहीं है।
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	64.10 मी. व 53.90 मी.
मंजिल	बी+जी+2 तल	अंकित	3 बेसमेंट + जी +2 सिविल 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।

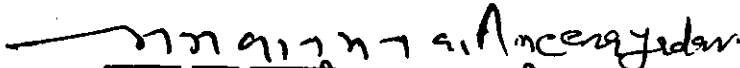

(vi) सौर ऊर्जा प्रावधान – आवश्यक है, प्रस्तावित है।

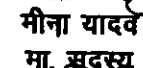

11. फायर अनापत्ति विवरण:- भवन 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का प्रस्तावित है अतः फायर अनापत्ति ली जानी है।
12. भूखण्ड के चारों ओर एन.बी.सी. के प्रावधानानुसार ड्राइव वे 3.6 मीटर उपलब्ध है।
13. भवन विनियम 2010 के नियम 12 के अनुसार शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए विशेष सुविधा प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40.00 मी. है। अतः नागरिक उड्डयन विभाग की एन.ओ.सी. प्राप्त की जानी है।
15. विचारणीय बिन्दु :-


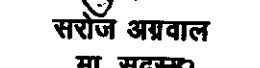
1. आवेदक द्वारा गोविन्द मार्ग 100'-0" व साईड रोड 30'-0" चौड़ी सड़क पर स्थित कॉर्नर भूखण्ड क्षेत्रफल 3410.00 व. मी. पर तीन बेसमेंट + भूतल + 2 सर्विस फ्लोर + 11 मंजिल की व्यावसायिक कम होटल प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
 2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार स्टेप वाई स्टेप भवन की ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम की तालिका "7" की टिप्पणी अनुसार "उपरोक्तानुसार सैटबैक्स भवनों में ऊँचाई क अनुसार ऊपर की मंजिलों पर छोड़ा 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 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।
 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 छोड़ा 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 छोड़ने 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 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।

- 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।

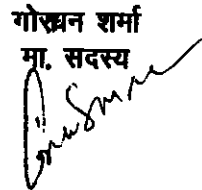
17. समिति का निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अवलोकन किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ऑडिट आक्षेप है। अतः सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि ऑडिट आक्षेप के निस्तारण पश्चात् प्रकरण को समिति के समक्ष पुनः प्रस्तुत किया जावे।

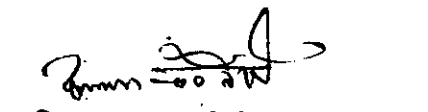

 भगवान दास मनवानी
 मा. सदस्य

 रामजी लाल कोली
 मा. सदस्य


 मीना यादव
 मा. सदस्य

 सुरेश बागडा
 मा. सदस्य


 सरोज अग्रवाल
 मा. सदस्य

 राजकुमार रोहिल्ला
 मा. सदस्य


 अध्यक्ष,
 भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

गोपबन्धन शर्मा
 मा. सदस्य



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

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

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

1. प्रार्थी का नाम :- मैसर्स त्रिमूर्ति लैण्डकॉन (इण्डिया) प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री शरद मिश्रा।
2. भूखण्ड सं./योजना:- ख. नं. 26/01 (पुराना), व 26/326 नया, बस्सी सीतारामपुरा, झोटवाडा रोड, अम्बाबाडी, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
 - (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 3824.12 व. मी.।
 - (ii) सडक हेतु समर्पित भूमि :- 534.38 व. मी.।
 - (iii) अतिरिक्त पार्किंग हेतु आरक्षित भूमि :- 138.58 व. मी. = 3824.12 व. मी.।
 - (iv) क्लीयर एरिया :- 3151.16 व. मी.।
 - (v) मौके पर यदि स्वामित्व से अधिक भूमि है तो उसका विवरण :- 534.38 व. मी. सडक विस्तार का भूमि एवं Extra/Additional Parking Area 138.58 व. मी. भूमि मौके रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थी ने कब्जा हटा लिया है। (21/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
 - (i) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा व्यावसायिक प्रयोजन हेतु पट्टा विलेख जारी।
 - (ii) आवंटित :- हाँ।
5. सडक की चौड़ाई :-
 - (i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 160'-0" (पूर्व स्वीकृत मानचित्रानुसार)
 - (ii) मौके के अनुसार :- 534.38 व. मी. छोड़ने के पश्चात् 160'-0"
6. भू-उपयोग
 - (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- व्यावसायिक।
 - (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।
 - (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:-
7. मौका रिपोर्ट :- मौके पर उक्त भूखण्ड की नापें संलग्न पत्रावली में 28/सी पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित साइट प्लान के अनुसार है जिसकी छाया प्रति पृ. सं. 13/सी पर संलग्न कर दिया गया है। जिसके अनुसार उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 3768.76 व. ग. (3151.16 व. मी.) है। पूर्व की मौका रिपोर्ट संलग्न पत्रावली में 18/एन व 92/एन की जा चुकी है मौके पर उक्त भूखण्ड पर पुराना ढाँचा बेसमेंट + 7 मंजिला (लगभग) निर्मित है। जिसको आवेदक ने बताया कि पूर्व निर्मित ढाँचा को ध्वस्त कर दिया जावेगा। जिस पर नई निर्माण की स्वीकृति हेतु पत्रावली प्रस्तुत की गई। आवेदक द्वारा मुख्य सडक की ओर अस्थाई तार फैसिंग की गई है। (21/एन)
8. स्वामित्व रिपोर्ट :- संलग्न पूर्व अनुमोदित व्यावसायिक मानचित्र की पत्रावली के पैरा 15/एन के अनुसार पट्टा एवं स्वामित्व सही है।
9. तकनीकी रिपोर्ट :-
 - (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सैट बैक (न्यूनतम)	पूर्व अनुमोदित व्यावसायिक मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2010 की तालिका "2" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	12.69 मी. से 12.75 मी.	12.00 मी.	15.23 मी. (अग्र में पार्किंग क्षेत्र सहित) 15.23-3.13 = 12.01 मी. (समर्पित पश्चात्)
साईड प्रथम	9.12 मी. से 9.18 मी.	9.00 मी.	9.13 मी. से 9.92 मी.
साईड द्वितीय	9.00 मी. से 9.28 मी.	9.00 मी.	9.14 मी. से 9.20 मी.
पीछे	10.00 मी. से 10.17 मी.	9.00 मी.	9.14 मी.
ऊँचाई	30.00 मी.	8.11 के अनुसार 40.00 मी. प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार	38.97 मी.
मंजिल	डबल बेसमेंट + 8 तल	अंकित नहीं	LB+UB+STILT+12 TH
बेसमेंट	दो अनुज्ञेय	तीन बेसमेंट देय	दो बेसमेंट प्रस्तावित, दोनों में पार्किंग
आच्छादन	39.42 प्रतिशत - भूतल 38.50 प्रतिशत - प्रथम तल	35% + 5% = 40%	29.16 प्रतिशत (गणना शेष है)
एफ.ए.आर	1.748	1.33 से 2.25 + 1.00 = 3.25	3.01 (गणना शेष है)

(ii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = गणना किया जाना शेष है। (प्रस्तावित प्लैट्स की सं. 72)

प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 193.66 ई.सी.यू. 145 कार, 146 स्कूटर)

(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. भवन की ऊँचाई 30.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः नागरिक उड्डयन विभाग से अनापत्ति ली जावे।
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. मौके पर 534.38 व. मी. सड़क विस्तार की भूमि एवं अतिरिक्त पार्किंग हेतु आरक्षित भूमि 138.58 व. मी. कुल 672.96 व. मी. भूमि पर प्रार्थी ने कब्जा हटा लिया गया है।
2. प्रकरण को भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 11.09.07 में निर्णय लिया गया कि:-

“जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जारी किया हुआ है किन्तु पट्टे साथ संलग्न साईट प्लान में सैटबैक अंकित नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में अग्र सैटबैक अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र को शामिल करके दर्शाया गया है। जबकि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी स्थल मानचित्र में “Clear area of plot” में अतिरिक्त पार्किंग क्षेत्र को शामिल नहीं किया गया है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण को पत्र लिखकर साईट प्लान पर सैटबैक अंकित कराये जावें।”

निर्णय की अनुपालना में जयपुर विकास प्राधिकरण को पत्र दिनांक 28.09.07 को प्रेषित किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण से कोई जबाव प्राप्त नहीं हुआ है। अब प्रार्थी द्वारा क्लीयर प्लॉट क्षेत्र पर भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।

3. प्रार्थी द्वारा दोनों बेसमेंट पर दो लेयर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित है जो अतिरिक्त 25 प्रतिशत से अंदर है।
4. प्रार्थी द्वारा सड़क मार्गाधिकार हेतु समर्पित भूमि 534.38 व. ग. के बदले अतिरिक्त एफ.ए.आर. को भी भवन मानचित्रों में सम्मिलित किया गया है। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कृषि भूमि से व्यावसायिक का पट्टा दिया गया है। अतः जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिये गये पट्टे में सड़क मार्गाधिकार हेतु समर्पित भूमि के बदले अतिरिक्त एफ.ए.आर. देने का कोई उल्लेख नहीं है। अतः सड़क मार्गाधिकार हेतु समर्पित भूमि के बदले अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय नहीं है।

15. प्रकरण के तथ्य :- प्रकरण प्रकरण को भवन मानचित्र समिति की बैठक सं. 27/2007 दिनांक 22.11.2007 में प्रस्ताव सं. 31 पर विचारार्थ रखा गया था। समिति द्वारा एजेण्डा के प्रस्ताव अनुसार एवं निम्नांकित शर्तों के साथ भवन मानचित्र अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया:-

- i. मौके पर 534.38 व. मी. सड़क विस्तार की भूमि एवं अतिरिक्त पार्किंग हेतु आरक्षित भूमि 138.58 व. मी. कुल 672.96 व. मी. भूमि प्रार्थी के कब्जे में है। जिसे प्रार्थी द्वारा हटाया जावे।
- ii. जयपुर विकास प्राधिकरण ने अपने पत्रांक जविप्रा./जोन-2/2007/डी-4488 दिनांक 21.11.07 द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक/एफ.ए.आर./ग्राउण्ड कवरेज बाबत निम्नानुसार सूचित किया है:-
 - अधिकतम आच्छिन्न क्षेत्र : टोटल लैण्ड एरिया = 3824.12 व. मी. का 40 प्रतिशत = 1529.648 व. मी. = 16459000 वर्ग फीट होगा।

■ **सैटबैक**

सामने क्लीयर प्लाट लाईन से :- 12.00 मी.

पार्श्व 1 व पार्श्व 2 व पीछे :- 9.00 मी.

■ **अधिकतम ऊँचाई** :- जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2000 की बिन्दु सं. 8.11 के अनुसार = 30.00 मी. तक देय होगी।

■ **एफ.ए.आर + अतिरिक्त एफ.ए.आर कुल** = 7365.17 व. मी. = 79249.22 वर्ग फीट देय होगा जिसका विवरण निम्न प्रकार है :-

जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2000 की तालिका "ग" व्यवसायिक भवनों हेतु मापदण्ड टोटल लैण्ड एरिया = 3824.12 व. मी. का 1.75 = 6692.21 व. मी. = 72008.17 वर्ग फीट होगा।

■ **अतिरिक्त एफ.ए.आर** :- जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम 2000 की बिन्दु संख्या 8.11 (ग) के अनुसार एरिया अप्ण्डर रोड = 534.38 = 5749.92 वर्ग फीट + एक्स्ट्रा/एडीशनल पार्किंग = 138.58 व. मी. = 1491.12 वर्ग फीट कुल = 7241.04 वर्ग फीट देय होगा।

अतः उपरोक्तानुसार मानदण्ड स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

iii. प्रार्थी द्वारा दोनों बेसमेंट पर दो लेयर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित है जो अतिरिक्त 25 प्रतिशत से अंदर है। अतः अनुज्ञेय की गई है।

प्रार्थी द्वारा देय समस्त शुल्क/दस्तावेज जमा कराने पर भवन मानचित्र जारी किये जावे।

उक्त निर्णय की पालना में समस्त कार्यवाही कर कार्यालय पत्रांक 12 दिनांक 02.04.2008 को व्यावसायिक भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गयी थी।

अब प्रार्थी द्वारा पुनः दिनांक 16.04.2014 को प्रार्थना पत्र के साथ संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर उक्त व्यावसायिक भूखण्ड पर बहुमंजिला आवासीय (72 फ्लैट्स) **LB+UB+STILT+12TH FLOOR** भवन की ऊँचाई 38.99 मी. प्रस्तावित कर भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।

➤ मौके पर उक्त भूखण्ड की नापें संलग्न पत्रावली में 28/सी पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित साईट प्लान के अनुसार है जिसकी छाया प्रति पृ. सं. 13/सी पर संलग्न कर दिया गया है। जिसके अनुसार उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 3768.76 व. ग. (3151.16 व. मी.) है। पूर्व की मौका रिपोर्ट संलग्न पत्रावली में 18/एन व 92/एन की जा चुकी हैं मौके पर उक्त भूखण्ड पर पुराना ढाँचा बेसमेंट + 7 मंजिला (लगभग) निर्मित है। जिसको आवेदक ने बताया कि पूर्व निर्मित ढाँचा को ध्वस्त कर दिया जावेगा। जिस पर नई निर्माण की स्वीति हेतु पत्रावली प्रस्तुत की गई। आवेदक द्वारा मुख्य सड़क की ओर अस्थाई तार फैसिंग की गई है।

➤ प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में दोनों बेसमेंट में स्कूटर पार्किंग के बीच की जगह को 3.00 मी. करवाया जाना है।

➤ प्रथम तल से लेकर बारहवीं तल तक एक सर्वेन्ट रूम एवं स्टडी रूम की साईज नियमानुसार करवाया जाना है।

➤ प्रस्तुत मानचित्रानुसार लोअर बेसमेंट में 31 कार मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित है। अतः एक लाख रुपये प्रति कार के हिसाब से मैकेनिकल कार पार्किंग धरोहर राशि की बैंक गारंटी प्राप्त की जावे।

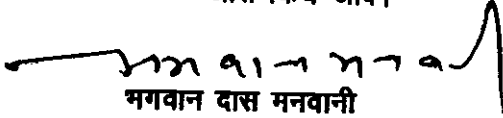
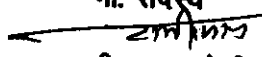
➤ भवन मानचित्र शुल्क आदि की गणना निर्णयोपरांत की जावेगी।

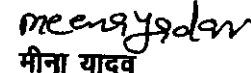
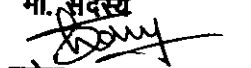
16. **समिति का निर्णय**:- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा निम्नांकित शर्तों/संशोधनों के साथ बहुमंजिला आवासीय (72 फ्लैट्स) **LB+UB+STILT+12TH FLOOR** भवन की ऊँचाई 38.99 मी. अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया :-


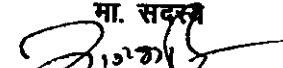
1. मौके पर उक्त भूखण्ड पर पुराना ढाँचा बेसमेंट + 7 मंजिला (लगभग) निर्मित है। जिसको आवेदक ने बताया कि पूर्व निर्मित ढाँचा को ध्वस्त कर दिया जावेगा। प्रार्थी से इस बाबत शपथ पत्र लिया जावे कि पूर्व में निर्मित ढाँचा ध्वस्त कर दिया जावेगा।

2. प्रस्तुत मानचित्रों में दोनों बेसमेंट में स्कूटर पार्किंग के बीच की जगह को 3.00 मी. करवाया जावे।
3. प्रथम तल से लेकर बारहवीं तल तक एक सर्वेन्ट रूम एवं स्टडी रूम की साईज नियमानुसार करवायी जावे।
4. प्रस्तुत मानचित्रानुसार लोअर बेसमेंट में 31 कार मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित है। अतः एक लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से मैकेनिकल कार पार्किंग धरोहर राशि की बैंक गारंटी 7 वर्ष वैधता की प्राप्त की जावे।
5. मानक एफ.ए.आर. 1.33 से अधिक है। अतः नियमानुसार 1.33 से अधिक एफ.ए.आर. पर बेटरमेंट लेवी ली जावे।
6. प्रश्नगत भवन की ऊँचाई 15.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः फायर अनापत्ति प्राप्त की जावे।
7. प्रश्नगत भवन की ऊँचाई 15.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त की जावे।
8. यह मौके से जांच कर ली जावे कि सडक विस्तार की भूमि प्रार्थी के कब्जे में तो नहीं है, यदि है तो कब्जा हटाकर ही मानचित्र जारी करने की कार्यवाही की जावे।
9. उपरोक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार गणना कर शुल्क एवं दस्तावेज प्राप्त किये जावे।

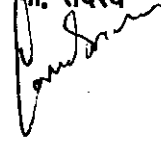
समस्त सदेय शुल्क एवं आवश्यक दस्तावेज जमा होने, व संशोधित मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् बहुमंजिला आवासीय (फ्लैट्स) भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें।



मगवान दास मनवानी
मा. सदस्य

रामजी लाल कोली
मा. सदस्य


मीना यादव
मा. सदस्य

सुरेश बागडा
मा. सदस्य


सरोज अग्रवाल
मा. सदस्य

राजकुमार रोहित्लो
मा. सदस्य


अनुज,
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

गोपबन्धन शर्मा
मा. सदस्य



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

प्रयोजन - आवासीय भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

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

1. प्रार्थी का नाम :- मैसर्स सिटी बिल्डिंग प्राईवेट लिमिटेड, जरिये निदेशक श्री नरेश कुमार गोयल।
2. भूखण्ड सं./योजना:- ए-1, पुराना पावर हाउस रोड, बनीपार्क, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
 (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 5334.05 व. ग. (4459.80 व. मी.)
 (ii) उपविभाजन मानचित्र अनुसार :- 5334.05 व. ग. (4459.80 व. मी.)
 (iii) मौका अनुसार :- 5334.05 व. ग. (4459.80 व. मी.)
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 मानचित्रानुसार :- 65'-0" (पू. सं. 12/सी)
 (ii) मौके के अनुसार :- 65'-5" (पैरा 66/एन व 70/सी पीटी सर्वे अनुसार)
6. भू-उपयोग
 (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- आवासीय।
 (ii) प्रस्तावित :- आवासीय।
 (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- मैरेज लॉन चल रहा है।
7. मौका रिपोर्ट :- उक्त भूखण्ड के अंदर मौके पर मैरेज लॉन चल रहा है एवं रीअर साईड एवं राईट साईड में टीनशेड लगा है। राईट साईड वाले गेट के पास लैटबाथ बना रखा है व टीनशेड रूम बना रखे हैं। भूखण्ड का क्षेत्रफल पीटी सर्वे के अनुसार है जो Computerised है। (66/एन)
8. स्वामित्व रिपोर्ट :- उपरोक्त रिपोर्ट एवं संलग्न पत्रावली दस्तावेजोंनुसार आवेदक मैसर्स सिटी बिल्डिंग प्रा. लि. का भू. सं. ए-1 पर 5334.05 व. ग. पर स्वामित्व जाहिर होता है। (24/एन)
 पैरा 24/एन पर स्वामित्व की रिपोर्ट में "स्वामित्व जाहिर होता है" अंकित है, इसका आशय स्वामित्व सही होने से है। (81/एन)
9. तकनीकी रिपोर्ट :-
 (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)
सैट बैक (न्यूनतम)	भवन विनियम 2010 के संशोधित नियम सहित तालिका "2" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	12.00 मी.	12.19 मी.
साईड प्रथम	9.00 मी.	9.00 मी.
साईड द्वितीय	9.00 मी.	9.00 मी. से 13.04 मी.
पीछे	9.00 मी.	9.02 मी. से 15.54 मी.
ऊँचाई	12.00 मी. (संशोधित नियम 06. 12.12 के नियम 19.7.19 अनुसार)	12.00 मी.
मंजिल	अंकित नहीं	बी+जी+3 तल
बेसमेंट	देय	प्रस्तावित
आच्छादन	35 प्रतिशत	21.96 प्रतिशत
एफ.ए.आर	मानक 1.33 अधिकतम 2.25	0.81

- (ii) पार्किंग:- भवन विनियम अनुसार = 47.84 ई.सी.यू. (प्रस्तावित प्लैट्स की सं. 32)
 25 प्रतिशत अतिरिक्त = 11.96 ई.सी.यू.
 कुल वांछित पार्किंग = 59.80 ई.सी.यू.
 प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित = 151.00 ई.सी.यू. (113 कार, 114 दुपहिया)
- (iii) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।
- (iv) सौर ऊर्जा प्रावधान - आवश्यक है प्रस्तावित है।

10. भूखण्ड के चारों ओर एन.बी.सी. के प्रावधानानुसार ड्राइव वे 3.6 मीटर उपलब्ध है।
11. भवन विनियम 2010 के नियम 12 के अनुसार शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए विशेष सुविधा प्रस्तावित है।
12. स्टिल्ट प्रस्तावित नहीं है।
13. विचारणीय बिन्दु :-

1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रानुसार पूर्व में निगम द्वारा उपविभाजित उक्त भूखण्ड क्षेत्रफल 5334.05 व. ग. (4459.80 व. मी.) पर बेसमेंट + भूतल + तृतीय तल कुल 12.00 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित कर आवासीय (फ्लैट्स) भवन निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
2. संशोधित नियम दिनांक 06.12.2012 के नियम सं. 19.7.19 में वर्णितानुसार "आर्मी केन्टोनमेन्ट एरिया की सीमा से 100 मीटर की परिधी में 12.00 मी. की ऊँचाई अनुज्ञेय होगी व 100 मी. से अधिक 500 मी. तक की परिधी में 15.00 मी. तक की ऊँचाई के भवन अनुज्ञेय होंगे। इससे अधिक मंजिलों के भवन हेतु रक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करके ही स्वीकृति अनुज्ञेय होगी।" पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के भवन निर्माण अनुज्ञेय रहेंगे व इस विनियम के प्रतिबंधित नहीं होंगे। उपरोक्त शर्तें रक्षा विभाग (भारत सरकार), के संवेदनशील/सुरक्षा संबंधी स्थापनाओं यथा आयुध डिपो, वायरसेल स्टेशन, आदि हेतु भी रखी जानी होगी। रक्षा विभाग के आवासीय क्षेत्रों, कार्यालय परिसरों, रक्षा चिकित्सालयों, सामुदायिक सुविधाओं, मनोरंजन केन्द्रों आदि हेतु उपरोक्त शर्तों को रखे जाने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनिवार्यता नहीं होगी।

उक्त प्रश्नगत भूखण्ड आर्मी हॉस्पिटल के समीप है तथा आवेदक द्वारा भवन की ऊँचाई 12.00 मी. ही प्रस्तावित की गयी है।

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

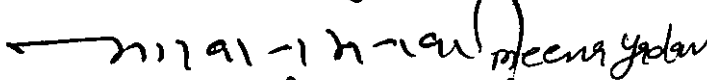
1. भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क	396550 /- रुपये।
2. मलबा शुल्क	10000 /- रुपये।
3. वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर	
(क) वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर निर्माण अमानत राशि	300000 /- रुपये।
4. लोगो राशि	1,000 /- रुपये।
5. सीवर शुल्क	620629 /- रुपये।

15. प्रस्ताव :- उपरोक्तानुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं।

16. समिति का निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अवलोकन किया गया। प्रस्तावनुसार एजेण्डा में वर्णित तकनीकी मानदण्डों के साथ बेसमेंट + भूतल + तृतीय तल कुल 12.00 मीटर ऊँचाई की आवासीय (फ्लैट्स) अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

1. मानक एफ.ए.आर. 1.33 से अधिक है। अतः नियमानुसार 1.33 से अधिक एफ.ए.आर. पर बेटरमेंट लेवी ली जावे।


समस्त सदेय शुल्क एवं आवश्यक दस्तावेज जमा होने के पश्चात् आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें।




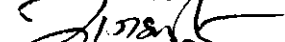
भगवान दास मनवानी
मा. सदस्य

मीना यादव
मा. सदस्य

सरोज अग्रवाल
मा. सदस्य

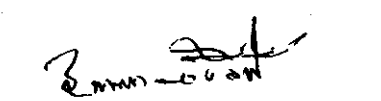

रामजी लाल कोली
मा. सदस्य


सुरेश बामठा
मा. सदस्य


राजकुमार रोशिल
मा. सदस्य


अध्यक्ष,
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

गोबधन शर्मा
मा. सदस्य


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

प्रयोजन - ग्रुप हाउसिंग भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

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

1. प्रार्थी का नाम :- मैसर्स रेबिका एक्सपो इन्वेस्टमेंट कम्पनी प्रा. लि.,
जरिये श्री संजय जागेटिया, निदेशक।
2. भूखण्ड सं./योजना:- 25, सिविल लाईन, अजमेर रोड, जयपुर।
3. क्षेत्रफल :-
(i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 8781.71 व. मी।
(ii) भू-उपांतरण अनुसार :- 8781.71 व. मी। (15/सी)
(iii) मौका अनुसार :- 8185.05 व. मी। (सडक मार्गाधिकार हेतु समर्पित भूमि पश्चात)
(14/एन)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
(i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- निजी भूमि।
5. सडक की चौड़ाई :-
(i) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 120'-0"
(ii) मौके के अनुसार :- 120'-0" (भूमि समर्पित पश्चात)
6. सडक विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- मार्गाधिकार 120'-0" चौड़ा किये जाने हेतु 20'-0" सडक के समानान्तर 598.71 व. मी. भूमि नगर निगम हित में नि:शुल्क समर्पित की हुई है। (176/एन)
7. भू-उपयोग
(i) मास्टर प्लान के अनुसार:- व्यावसायिक।
(ii) प्रस्तावित :- आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
(iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- पुराने भवन में चौकीदार निवास कर रहा है।
(14/एन)
8. मौका रिपोर्ट :- मौके पर भूखण्ड पर निर्माण मूल पत्रावली में पृ. सं. 288/सी पर संलग्न पीटी सर्वे के अनुसार है। मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल ग्रीन पत्रावली में पृ. सं. 50/सी पर संलग्न साइट प्लान के अनुसार रोड सरण्डर के बाद 8185.05 व. मी. है। मौके पर पुराने निर्मित भवन में चौकीदार निवास कर रहा है। (14/एन)
9. स्वामित्व रिपोर्ट :- चर्चा के दौरान 8781.71 व. मी. का व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी है। (पूर्व में स्वामित्व निर्धारण कर जारी किया गया था) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा 758.67 व. मी. का भू-उपयोग कृषि से मिश्रित यूज में परिवर्तन किया गया है। इसी अनुसार आवेदक का स्वामित्व 9540.38 व. मी. आवेदक के नाम है। (मूल पत्रावली के पैरा 227/एन)
10. तकनीकी रिपोर्ट :-
(i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)	(4)
सेट बैक (न्यूनतम)	पुनर्गठन प्रस्ताव निर्णय अनुसार (241-42/एन)	भवन विनियम 2010 की तालिका "3" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र-प्रथम (अजमेर रोड)	15.00 मी.	15.00 मी.	21.10 मी.
अग्र-द्वितीय	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
साईड प्रथम	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
साईड द्वितीय	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.
ऊँचाई	-	54.86 + 21.10 = 75.96 मी.	20.00 मी.
मंजिल	-	-	3 बी + जी + 5 तल
बेसमेंट	-	अनुज्ञेय	3 बी प्रस्तावित
आच्छादन	35 प्रतिशत	35 प्रतिशत	28.24 प्रतिशत
एफ.ए.आर	-	मानक 1.33 अधिकतम 2.25	1.67 (14709.15 व. मी.) + 596.65 व. मी. (कुल प्रस्तावित 15305.80 व. मी.)

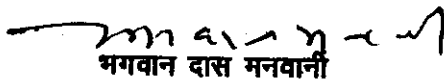
- (ii) नियम 8.10 (3) अनुसार भू-पट्टी समर्पण की एवज में देय एफ.ए.आर. :- 578.71 व. मी।

- (iii) तालिका 2 की टिप्पणी (iv) के अनुसार क्या दुकानें प्रस्तावित हैं—
तो स्वीकृति योग्य एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत = 427.57 व. मी.।
- (iv) पार्किंग— भवन विनियम अनुसार = 161.26 ई.सी.यू. (प्रस्तावित फ्लैट्स की सं. 33)
(आवासीय)
25 प्रतिशत अतिरिक्त = 40.31 ई.सी.यू. (आवासीय)
= 201.57 ई.सी.यू.
भवन विनियम अनुसार = 55.23 ई.सी.यू. (व्यावसायिक)
25 प्रतिशत अतिरिक्त = 13.80 ई.सी.यू. (व्यावसायिक)
= 69.03 ई.सी.यू.
कुल वांछित पार्किंग = 270.60 ई.सी.यू.
पार्थी द्वारा प्रस्तावित = 276.67 ई.सी.यू. (208 कार, 206 स्कूटर)
- (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. भारतीय विमानपत्तन विभाग की अनापत्ति आवश्यक है, ली जानी है।
13. भूखण्ड के चारों ओर एन.बी.सी. के प्रावधानानुसार ड्राइव वे 3.6 मीटर उपलब्ध है।
14. भवन विनियम 2010 के नियम 12 के अनुसार शारीरिक रूप से विकलांग व्यक्तियों के लिए विशेष सुविधा प्रस्तावित है।
15. विचारणीय बिन्दु :-
1. आवेदक द्वारा भवन मानचित्र प्रस्तुत कर 3 बी + जी + 5 तल तक कुल ऊँचाई 20.00 मी. की ग्रुप हाउसिंग निर्माण स्वीकृति चाही गयी है।
 2. प्रस्तावित सार्वजनिक सुविधायें यथा सामुदायिक केन्द्र, क्लब हाउस आदि हेतु प्रस्तावित एफ.ए.आर. का 5 प्रतिशत तक की गणना में छूट दिये जाने के पश्चात् शेष (603.41 व. मी.) अधिक क्षेत्र को एफ.ए.आर. क्षेत्र में शामिल किया गया है।
 3. मानक एफ.ए.आर. 1.33 से अधिक एफ.ए.आर. पर बेटरमेंट लेवी ली जानी है।
 4. निगम द्वारा जारी भू-उपयोग उपान्तरण आदेश क्रमांक 402 दिनांक 10.05.12 अनुसार क्षेत्रफल 8781.71 वर्ग मीटर का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग उपान्तरण किया गया था। (278-279/सी) आवेदक द्वारा प्रथम तहखाना में रिटेल व्यावसायिक हेतु 2761.31 वर्ग मीटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।
 5. आवेदक द्वारा सड़क चौड़ाई हेतु निःशुल्क समर्पित भूमि के एवज में 578.71 व. मी. एफ.ए.आर. देय होगा।
 6. दो ब्लॉक के बीच में न्यूनतम दूरी 6.00 मी. आवश्यक है जबकि आवेदक द्वारा 5.00 मी. प्रस्तावित की गयी है।
 7. वृक्षों की संख्या आवश्यकता से 32 कम दर्शायी गयी है।
 8. वर्षा जल संग्रहण इकाई आवश्यकता से कम दर्शायी गयी है।
 9. ग्रुप हाउसिंग के 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। 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 रूपसे अन्य भूमि पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाइयों का प्रस्ताव देना होगा। आवेदक द्वारा इस प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी के फ्लैट उक्तानुसार प्रस्तावित नहीं किये गये हैं। संशोधित मानचित्र लिये जाने प्रस्तावित है।
 10. भवन में 20,000 वर्ग मीटर से अधिक निर्माण प्रस्तावित किया गया है। अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना है।
 11. मानचित्र आंशिक संशोधन योग्य हैं। यथा — कुछ स्थानों पर नापें व उपयोग अंकित की जानी है एवं गणनाएँ अंकित की जानी है, आदि।
16. प्रस्ताव :- विचारणीय बिन्दु सं. 15 (5 से 11) पर निर्णय उपरांत भवन मानचित्र एजेण्डा में वर्णित संशोधन के साथ तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं।
17. समिति का निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अवलोकन किया गया। प्रस्तावनुसार एजेण्डा में वर्णित तकनीकी मानदण्डों एवं निम्नांकित संशोधनों व शर्तों के साथ

3 बी + जी + 5 तल तक कुल ऊँचाई 20.00 मी. की ग्रुप हाउसिंग अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

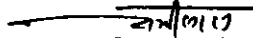
1. मानक एफ.ए.आर. 1.33 से अधिक है। अतः नियमानुसार 1.33 से अधिक एफ.ए.आर. पर बेटरमेंट लेवी ली जावे।
2. यह मौके से जांच कर ली जावे कि सड़क विस्तार की भूमि प्रार्थी के कब्जे में तो नहीं है, यदि है तो कब्जा हटाकर ही मानचित्र जारी करने की कार्यवाही की जावे।
3. प्रश्नगत भवन की ऊँचाई 15.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः फायर अनापत्ति प्राप्त की जावे।
4. प्रश्नगत भवन की ऊँचाई 15.00 मी. से अधिक प्रस्तावित है। अतः भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त की जावे।
5. भवन में 20,000 वर्ग मीटर से अधिक निर्माण प्रस्तावित किया गया है। अतः पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे।
6. आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. श्रेणी के प्लैट्ट उक्तानुसार प्रस्तावित नहीं किये गये हैं। इसी भूखण्ड में नियमानुसार ई.डब्ल्यू. एस/एल.आई.जी. श्रेणी के प्लैट्ट प्रस्तावित करवाये जावें।
7. वृक्षों की संख्या आवश्यकता से 32 कम दर्शायी गयी है। नियमानुसार दर्शायी जावे।
8. वर्षा जल संग्रहण इकाई आवश्यकता से कम दर्शायी गयी है। नियमानुसार दर्शायी जावे।
9. निगम द्वारा जारी भू-उपयोग उपान्तरण आदेश क्रमांक 402 दिनांक 10.05.12 अनुसार क्षेत्रफल 8781.71 वर्ग मीटर का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग उपान्तरण किया गया है। आवेदक द्वारा प्रथम तहखाना में रिटेल व्यावसायिक हेतु 2761.31 वर्ग मीटर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जिसे अनुमोदित किया गया।
10. दो ब्लॉक के बीच में न्यूनतम वृत्ति 6.00 मी. आवश्यक है जबकि आवेदक द्वारा 5.00 मी. प्रस्तावित की गयी है। नियमानुसार 6.00 मी. प्रस्तावित करवाई जावे।
11. मानचित्र आंशिक संशोधन योग्य है। यथा - कुछ स्थानों पर नापें व उपयोग अंकित की जानी है एवं गणनाएँ अंकित करवाई जावे।
12. उपरोक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार गणना कर शुल्क एवं दस्तावेज प्राप्त किये जावे।

समस्त सदेय शुल्क एवं आवश्यक दस्तावेज जमा होने व संशोधित मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें।



महेश दास मनवानी

मा. सदस्य



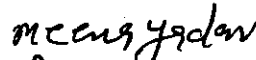
रामजी लाल कोली

मा. सदस्य



अध्यक्ष

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति



मीना यादव

मा. सदस्य



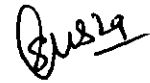
सुरेश बागडा

मा. सदस्य

गोखन शर्मा


मा. सदस्य





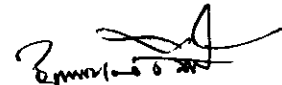
सरोज अग्रवाल

मा. सदस्य



राजकुमार सिंह

मा. सदस्य



अति० मुख्य नगर नियोजक एवं सचिव,

भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

प्रयोजन - आवासीय (फ्लैट्स) भवन निर्माण स्वीकृति बाबत।

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

1. प्रार्थी का नाम :- अशोक कुमार शर्मा
2. भूखण्ड सं./योजना:- 4 आर-1/ए, मानसरोवर स्कीम, जयपुर
3. क्षेत्रफल :-
 (i) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार :- 8213 वर्ग मीटर
 (ii) स्थल मानचित्र अनुसार :- 8213 वर्ग मीटर (पृ. सं. 14/सी)
 (iii) मौका अनुसार :- 8213 वर्ग मीटर (पैरा 3/एन अनुसार)
4. भूखण्ड का प्रकार :-
 (i) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम :- मानसरोवर
 (ii) आवंटित :- हों।
5. सड़क की चौड़ाई :-
 (i) मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार :- 60.00 मीटर
 (ii) योजना/साइट प्लान के अनुसार :- 60.00 मीटर
 (iii) मौके के अनुसार :- 45.40 मीटर
6. सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण:- योजना अनुसार सड़क की चौड़ाई 60 मीटर है। जबकि मौके पर सड़क की चौड़ाई 45.40 मीटर है बावत् निर्णय लिया जाना है।
7. भू-उपयोग
 (i) मास्टर प्लान के अनुसार:- आवासीय (पैरा 17/एन)
 (ii) प्रस्तावित :- आवासीय
 (iii) मौके पर भूमि/भवन का उपयोग:- खाली है।
8. मौका रिपोर्ट :- मौका निरीक्षण प्रार्थी के प्रतिनिधि के समक्ष किया। मौके पर भूखण्ड खाली है एवं किसी उपयोग में नहीं आ रहा है। मौके पर भूखण्ड हाउसिंग बोर्ड की बिल्डिंग लाईन में है। भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल $100.00 \times 82.13 = 8213.00$ वर्ग मीटर है। (पैरा 3/एन)
9. स्वामित्व रिपोर्ट :- राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा जारी आवंटन पत्र क्रमांक 10817, जो पत्रावली में 11/सी पर अवलोकनीय है। के अनुसार श्री अशोक शर्मा का 4 आर-1ए पर 8213 वर्ग मीटर पर आवासीय भूखण्ड का स्वामित्व सही जाहिर होता है। (पैरा 7/एन)
10. तकनीकी रिपोर्ट :-
 (i) भवन के पैरामीटर्स:-

(1)	(2)	(3)
सैट बैंक (न्यूनतम)	भवन विनियम 2010 की तालिका "3" के अनुसार	प्रस्तुत मानचित्र अनुसार
अग्र	15.00 मी.	48.32 मी.
साईड प्रथम	9.00 मी.	9.14 मी.
साईड द्वितीय	9.00 मी.	9.17 मी.
पार्श्व	9.00 मी.	9.15 मी.
ऊँचाई	8.11 अनुसार 40.00 मीटर	12.65 मी.
मंजिल	अंकित नहीं	एल.बी+यू.बी+स्टिप्ल्ट+3 तल तक
बेसमेंट	देय	दो बेसमेंट (पार्किंग)
आच्छादन	35 प्रतिशत	25.14 प्रतिशत लगभग
एफ.ए.आर	मानक 133, अधिकतम 2.25	0.85 (गणना की जानी है)

- (ii) पार्किंग:- गणना की जानी शेष है।
- (iii) वर्षा जल संग्रहण प्रावधान - आवश्यक है, प्रस्तावित है।
- (iv) सौर ऊर्जा प्रावधान - प्रस्तावित 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 में भूखण्ड का क्षेत्रफल 8213.00 वर्ग मीटर है। भवन विनियम 2010-2011 के संशोधित नियम की तालिका "2" में भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 5000 वर्ग मीटर तक है। अतः प्रकरण को तालिका "2" अथवा तालिका "3" में माना जावे बावत् निर्णय लिया जाना है।

2. प्रकरण न्यू सांगानेर रोड पर स्थित भूखण्ड पर है। योजना अनुसार व जारी साईट प्लान अनुसार सडक की चौड़ाई 60.00 मीटर है। मौके पर सडक की चौड़ाई 45.40 मीटर है। न्यू सांगानेर रोड सडक की चौड़ाई बावत् जविप्रा. से प्राप्त रोड नेटवर्क प्लान ऑ। पी.आर.एन. (साउथ) का ड्राईंग नं. R/ZP/JDA/2012/40 के अनुसार न्यू सांगानेर रोड 60.00 मीटर दर्शाया है। जिसके अनुसार राजस्थान आवासन मण्डल के भूखण्डों को यथावत रखते हुए सामने के भूखण्डों में से भूमि कम करते हुए रोड चौड़ाई 60.00 मीटर प्रस्तावित है। बावत् निर्णय लिया जाना है। जिसका प्लान भूखण्ड संख्या 20/40 मानसरोवर जयपुर की पत्रावली में 42/सी पर संलग्न है।

3. प्रकरण में निर्णय पश्चात् शुल्क की गणना की जानी है।

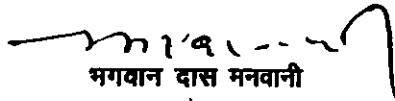
14. प्रस्ताव :- विचारणीय विन्दु संख्या 13 के 1 व 2 बावत् निर्णय लिया जाना है।


15. समिति का निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली एवं एजेण्डा का अवलोकन किया गया। प्रस्तावनुसार एजेण्डा में वर्णित तकनीकी मानदण्डों एवं निम्नांकित संशोधनों व शर्तों के साथ एल.बी+यू.बी+स्टिल्ट+3 तल तक आवासीय (फ्लैट्स) अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया।

1. प्रकरण में भूखण्ड का क्षेत्रफल 8213.00 वर्ग मीटर है। जो कि 5000 वर्ग मीटर से अधिक है। अतः भवन विनियम 2010 (मय संशोधन) के अनुसार तालिका "3" के प्रावधान लागू किये जावें।

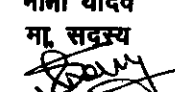
2. प्रकरण न्यू सांगानेर रोड पर स्थित भूखण्ड पर है। योजना अनुसार व जारी साईट प्लान अनुसार सडक की चौड़ाई 60.00 मीटर है। मौके पर सडक की चौड़ाई 45.40 मीटर है। न्यू सांगानेर रोड सडक की चौड़ाई बावत् जविप्रा. से प्राप्त रोड नेटवर्क प्लान ऑ। पी. आर.एन. (साउथ) का ड्राईंग नं. R/ZP/JDA/2012/40 के अनुसार न्यू सांगानेर रोड 60.00 मीटर दर्शाया है। जिसके अनुसार राजस्थान आवासन मण्डल के भूखण्डों को यथावत रखते हुए सामने के भूखण्डों में से भूमि कम करते हुए रोड चौड़ाई 60.00 मीटर प्रस्तावित है। अतः जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पी.आर.एन. (साउथ) का ड्राईंग नं. R/ZP/JDA/2012/40 के अनुसार न्यू सांगानेर रोड 60.00 मीटर चौड़ाई मानते हुये मानचित्र में दर्शित अनुसार राजस्थान आवासन मण्डल के भूखण्डों के सामने से सडक की चौड़ाई हेतु शेष भूमि ली जावे।

समस्त सदेय शुल्क एवं आवश्यक दस्तावेज जमा होने, भूमि समर्पण पश्चात् व संशोधित मानचित्र प्राप्त होने के पश्चात् आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें।

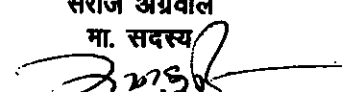

भगवान दास मनवानी
मा. सदस्य

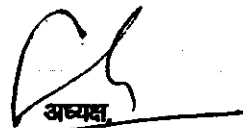

रामजी लाल कोली
मा. सदस्य


मीना यादव
मा. सदस्य


सुरेश बागडा
मा. सदस्य


सरोज अग्रवाल
मा. सदस्य


राजकुमार रोडिल्ला
मा. सदस्य

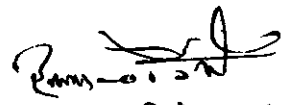

अध्यक्ष

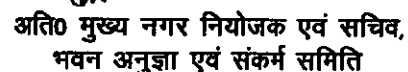
भवन अनुज्ञा एवं संकर्म समिति

प्रतिलिपि- निम्न को सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मा. महापौर महोदय, नगर निगम, जयपुर।
2. अध्यक्ष, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
3. मुख्य कार्यकारी अधिकारी महोदय, नगर निगम, जयपुर।
4. श्री अनिल बन्, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
5. श्री भगवान दास मनवानी, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
6. श्रीमती मीना यादव, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
7. श्रीमती सरोज अग्रवाल, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
8. श्रीमती आशा काला, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
9. श्री रामजी लाल कोली, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
10. श्री सुरेश बागडा, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
11. श्री राजकुमार रोडिल्ला, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
12. श्री गोखन शर्मा, सदस्य, भवन निर्माण एवं संकर्म समिति, नगर निगम, जयपुर।
13. आयुक्त (आयोजना), नगर निगम, जयपुर।
14. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर निगम, जयपुर।
15. गार्ड फाईल।

गोखन शर्मा
मा. सदस्य


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


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