

भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण, भिवाडी

क्रमांक-1237-38/21

दिनांक-05/04/2021

भवन मानचित्र समिति की 11 बैठक दिनांक 22.03.2021 का

कार्यवाही विवरण

उद्योग विभाग (ग्रुप 1) के द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.05.2018 द्वारा गठित भिवाडी इन्टीग्रेटेड विकास प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति की 11 बैठक डी.एम.आई.सी. जयपुर बीडा के आदेश दिनांक 28.11.2018 की पालना में मुख्य कार्यकारी अधिकारी बीडा भिवाडी की अध्यक्षता में दिनांक 22.03.2021 को 03.00 बजे बीडा कार्यालय मे आयोजित की गई जिसमें निम्न अधिकारीगणों ने भाग लिया:-

- | | | | |
|----|-------------------------|--------------------------------|------------|
| 1. | श्री वी.के.नगायच | अधि. अभियन्ता,
बीडा भिवाडी | सदस्य |
| 2. | श्री पूर्णा राम बेनीवाल | वरि0 नगर नियोजक
बीडा भिवाडी | सदस्य सचिव |

समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा प्रकरणों पर विस्तृत विचार विमर्श किया गया तदुपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिये गये:

		बीपीसी (बीपी) संख्या	11
		दिनांक	22.03.2021
		एजेण्डा	01
1	विषय	श्री रामधन चौधरी पुत्र श्री भगत सिंह निवासी:- ग्राम आलमपुर तह. तिजारा जिला अलवर के राजस्व ग्राम आलमपुर के खसरा नम्बर 167 के भूखण्ड संख्या 2 किता 1 क्षेत्रफल 861.62 वर्गमीटर के आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत।	
2	आवेदक का नाम	श्री रामधन चौधरी पुत्र श्री भगत सिंह	
3	वास्तुविद का नाम	श्री मानसिंह मीणा	
4	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	CA/2010/49305	
5	भूखण्ड का क्षेत्रफल	861.62 वर्गमीटर	
6	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	30 मीटर	
7	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय	
8	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	श्री रामधन चौधरी पुत्र श्री भगत सिंह निवासी:- ग्राम आलमपुर तह. तिजारा जिला अलवर के राजस्व ग्राम आलमपुर के खसरा नम्बर 167 के भूखण्ड संख्या 2 किता 1 क्षेत्रफल 861.62 वर्गमीटर दिनांक 04.03.2015 लीजडीड जारी की गई है तथा साईट प्लान जारी किया जा चुका है।	
9	लेखा रिपोर्ट	चालान दिनांक 03.03.2021 द्वारा आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की कुल राशि 8917/- बीडा कोष में जमा करा दिया गया है।	
10	मौका रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट दिनांक 08.03.2021 के अनुसार मौके पर प्लॉट नं. 02 में कॉलोनी बनी हुई है, कमरों का निर्माण मौजूद है फ्रंट में भी निर्माण मौजूद है।	
11	तकनीकी विश्लेषण	बीडा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1	सैटबैक	
		सामने	6 मीटर
		पार्श्व- I	3 मीटर
		पार्श्व- II	3 मीटर
		पीछे	4.5 मीटर
	2	अधिकतम आच्छादन	Within Set Back
	3	अधिकतम ऊँचाई	12 मी0
	4	एफ.ए.आर./BAR	2.0 (1723.24 Sqmt)
	5	पार्किंग	22 ECU
	6	अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र	आवश्यक है
	7	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है
	8	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है
	8	सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल	आवश्यक है
	9	पर्यावरण अनापत्ती प्रमाण पत्र	आवश्यक नहीं है
	10	सेप्टिक टैंक/सीवर लाईन	आवश्यक है
12	प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु:-		
	01. प्रस्तावित मानचित्रों में स्वीकृत साईट प्लान अनुसार सैटबैक छोड़ते हुए एस+4 तल तक का भवन		

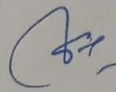
(X & /

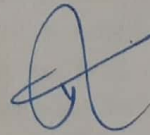
पु

- प्रस्तावित किया गया है। जिसमें स्टील तल पर पार्किंग प्रस्तावित की गई है तथा 1 से 4 तल पर, प्रत्येक तल पर 19 ईकाईया (1 बेडरूम+ टॉयलेट+पेन्ट्री) प्रस्तावित की गई है। अतः विचारार्थ।
02. प्रस्तावित मानचित्रों में सभी आवासीय ईकाईओं को पहुच मार्ग 1 मी0 चौड़ाई के Passage (Projection) से प्राप्त होता है। अतः विचारार्थ।
03. प्रस्तावित कुल ऊँचाई एस+4 (15.6 मीटर स्टील सहित) प्रस्तावित की गई है स्वीकृत साईट प्लान में अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर अनुज्ञेय की गई है। स्टील को छोडकर ऊँचाई 12 मीटर प्रस्तावित की गई है। एकीकृत भवन विनियम के अनुसार "स्टील को केवल पार्किंग का उपयोग मे लेने पर स्टील के उपर के तल को भू-तल माना जावेगा" का उल्लेख है। अतः ऊँचाई के संबंध में विचारार्थ।
04. मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सैटबेक क्षेत्र में निर्माण स्थित है। अतः पूर्व मे किए गये निर्माण को पूर्णतया हटाया जाना होगा। इस आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली, एजेण्डा बिन्दुओं तथा भवन मानचित्रों का अवलोकन कर सर्वसम्मति से विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

01. प्रस्तावित मानचित्रों में प्रत्येक तल पर 19 इकाईयों (1 बेडरूम+टॉयलेट+ पेन्ट्री) प्रस्तावित की गई है इस प्रकार का भवन जो बहुइकाई आवास की श्रेणी में आता है परन्तु आवासीय इकाईओं में रसोई घर दर्शाया जाना आवश्यक है। अतः प्रत्येक इकाई में पेन्ट्री के स्थान पर रसोई का प्रावधान कराते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त कर जारी किए जावें।
02. समस्त इकाइयों में प्रवेश हेतु एक मीटर चौड़ाई का Passage दर्शाया गया है। जो भवन विनियम अनुसार कम है जिसे न्यूनतम 1.5 मीटर कराते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त कर जारी किए जावें।
03. चूंकि स्टील फ्लोर को केवल पार्किंग हेतु उपयोग किया जाना प्रस्तावित है। जिसमें स्टील की ऊँचाई 3.6 मी0 है। अतः ऊँचाई भवन विनियम अनुसार एस+4 (15.6 मीटर स्टील सहित) अनुज्ञेय की जाती है।
04. मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सैटबेक क्षेत्र में निर्माण स्थित है। अतः पूर्व मे किए गये निर्माण को पूर्णतया हटाया जाना होगा। इस आशय का शपथ पत्र लिया जावें।
05. EWS/LIG के प्रावधान के पेटे नियमानुसार एवं समस्त देय शुल्क लेखा शाखा से जांच करवाकर वसूल किये जावे।
06. नेशनल ग्रीन ट्रिब्युनल कोर्ट द्वारा जारी गाइडलाईन्स की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जावेगी तथा इस बाबत विकासकर्ता से शपथ पत्र भी लिया जावेगा।







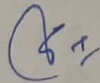
	बीपीसी (बीपी) संख्या	11
	दिनांक	22.03.2021
	एजेण्डा	02
1	विषय	मै0 शेखर होम डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री रजनेश कुमार अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री महेश चन्द, 1116 देविका टावर, 6 नेहरू प्लेस, नई दिल्ली द्वारा ग्राम बनवीरपुर तह0 तिजारा के ख0न0 303, 304, 306 एवं ग्राम कर्मपुर के खसरा नं0 67, 68, 69, 70, 74 एवं खसरा नं0 87, 76, 84, 85, 86, 89, 90 व 93 कुल किता 16 कुल रकबा 38074.43 वर्ग मी0 का मे स्वीकृत भवन मानचित्रों के समयावृद्धि बाबत।
2	आवेदक का नाम	मैसर्स शेखर होम डवलपर्स जरिये श्री रजनीश कुमार अग्रवाल
3	वास्तुविद का नाम	श्री दीपक मंगला
4	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	CA/97/21180
5	भूखण्ड का क्षेत्रफल	38074.43 वर्ग मी0
6	भूखण्ड के सामने सडक की चौड़ाई	60 मी
7	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय ग्रुप हाउसिंग
8	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	मै0 शेखर होम डवलपर्स जरिये श्री रजनीश कुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम कर्मपुर के खसरा नं0 67, 68, 69, 70, 74 एवं ग्राम बनवीरपुर के खसरा नं0 303, 304, 306 रकबा 16709.03 वर्ग मी0 भूमि की लीजडीड दिनांक 27.05.2013 को न्यास द्वारा जारी की जा चुकी है। पुनर्गठित कुल रकबा 38074.43 वर्ग मी0 का ले-आउट प्लान समिति की बैठक दिनांक 31.01.2014 को जारी किया गया था।
9	लेखा रिपोर्ट	रसीद संख्या 731/36 दिनांक 19.03.2021 द्वारा 20300 रुपये जमा कराये गये है।
10	मौका रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर स्वीकृत नक्शे अनुसार "जी" ब्लॉक में जी+8 निर्माण हो चुका है। टॉवर बी2 व बी3 में क्षा जी+14 तक डाली जा चुकी है। फिनिशिंग का कार्य प्रगति पर है। बी1 टॉवर में फुटिंग का कार्य प्रगति पर है। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का कोई निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया हुआ है।
11	विचारणीय बिन्दु एवं प्रकरण के तथ्य:-	<p>01. परियोजना के भवन मानचित्र बीडा अर्थात तत्समय न्यास की भवन मानचित्र समिति की 35वी बैठक दिनांक 22.08.2013 में रखा जाकर दिनांक 10.10.2013 को स्वीकृत कर जारी किये गये है। तथा दिनांक 01.01.2016 का संशोधित स्वीकृति जारी की गई है। परियोजना के दिनांक 10.10.2013 को स्वीकृत मानचित्रों की समयावृद्धि दिनांक 09.10.2018 को समाप्त हो चुकी है। अतः विचारार्थ।</p> <p>02. एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार भवन अनुज्ञा की अवधि में निर्माण नहीं पूर्ण होने पर भवन मानचित्र समिति द्वारा भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष बढ़ाई जा सकती है, बशर्तें चाही गई स्वीकृति में छोड आन्तरिक परिवर्तनों के अलावा फेर बदल नहीं किया गया हो। संयुक्त शासन सचिव, उद्योग विभाग के पत्र दिनांक 08.12.2020 के अन्तर्गत कार्यालय बीडा को मार्गदर्शन प्राप्त हुआ है जिसकी प्रति संलग्न है। अतः विचारार्थ।</p> <p>03. आवेदक ने ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का आवंटन समय पर नहीं होने के कारण, बाजार में मंदी के कारण 5 वर्ष की समयावृद्धि चाही है। अतः विचारार्थ।</p> <p>04. मौका रिपोर्ट अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासो का निर्माण निर्धारित समयावधि में पूर्ण नहीं किये जाने पर क्या कार्यवाही की जानी है। इस बाबत मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को एक अन्य प्रकरण में पत्र प्रेषित किया था जिसमें राज्य सरकार द्वारा कार्यालय बीडा को अपने स्तर पर कार्यवाही करने के निर्देश प्राप्त हुये है। नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु सं0 03</p>

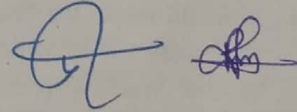
के अनुसार आदेश जारी होने से 2 वर्ष की अवधि में निर्माण पूर्ण कर आवासीय ईकाईयों संबंधित निकाय को हस्तान्तरित करनी होगी यदि इस अवधि में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी आवासो का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तो मूल परियोजना के अनुमोदित मानचित्र निरस्त कर दिये जावेगे व नगरीय निकाय के पक्ष में रहन रखे गये आवासो का विक्रय करने के लिये नगरीय निकाय स्वतंत्र होगा। अतः समयावृद्धि एवं ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की निर्धारित समयावधि में निर्माण पूर्ण नहीं करने की कार्यवाही के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

05. सी.ए.जी. (सामान्य एवं सामाजिक क्षेत्र) वर्ष 2018-19 में समावृष्टि अनुच्छेद 3.11 में विकासकर्ता से 47,56,215 रु. लेबर सेस की वसूली तथा महालेखाकार अंकेक्षण प्रतिवेदन वर्ष 04/2016 से 03/2018 के आक्षेप संख्या 1 में अंकित विकासकर्ताओं से 44,62,059 रु. बैटरमेंट लेवी की वसूली की जानी है। वरिष्ठ लेखाधिकारी के पत्रांक 2737/20 दिनांक 03.11.2020 में वसूली से संबंधित विकासकर्ताओं के आगामी किसी भी स्वीकृति के समय उक्त वसूली राशी वसूल किये बिना स्वीकृति जारी नहीं किये जाने का उल्लेख है। अतः विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली, एजेण्डा बिन्दुओं तथा भवन मानचित्रों का अवलोकन कर सर्वसम्मति से विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

01. सी.ए.जी.(सामान्य एवं सामाजिक क्षेत्र) वर्ष 2018-19 में समावृष्टि अनुच्छेद 3.11 में विकासकर्ता से 47,56,215 रु. लेबर सेस की वसूली तथा महालेखाकार अंकेक्षण प्रतिवेदन वर्ष 04/2016 से 03/2018 के आक्षेप संख्या 1 अनुसार विकासकर्ता से 44,62,059 रु. बैटरमेंट लेवी की वसूली की जानी है। विकासकर्ता के उक्त वसूली राशि वसूल किये बिना समयावृद्धि नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता को सूचित किया जावे।
02. परियोजना में EWS/LIG का निर्माण प्रारंभ नहीं किया गया। जिस पर नियमानुसार लेखा शाखा से गणना कर शास्ति वसूल की जावें।
03. उक्त समस्त देय शुल्क जमा कराए जाने पर ही 5 वर्ष की अनुज्ञा अवधि को 7 वर्ष किये जाने तथा भवन विनियमानुसार राशि लिया जाकर 2 वर्ष की समयावृद्धि किये जाने तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.09.2020 के अनुसार कोविड-19 के मध्येनजर 1 वर्ष समयावृद्धि अतः कुल 5 वर्ष की समयावृद्धि बैंक गारण्टी लिया जाकर जारी किया जावें।





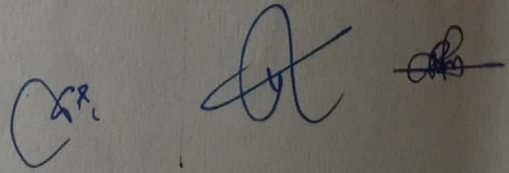
एजेण्डा नोट 03:-

ग्रेटर भिवाडी भवन विनियम 2013 के तहत स्वीकृत परियोजनाओं के भवन मानचित्रों की भवन अनुज्ञा अवधि पांच वर्ष के स्थान पर 7 वर्ष तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.09.2020 के बिंदु 4 अनुसार कोविड-19 के मद्देनजर एक वर्ष अर्थात कुल तीन वर्ष स्वतः (बिना आवेदन किए) बढ़ाए जाने के क्रम में क्रेडाई भिवाडी-नीमराणा का अभ्यावेदन।

प्रकरण के तथ्य एवं विचारणीय बिन्दु:-

01. क्रेडाई भिवाडी एन.सी.आर (भिवाडी-नीमराणा) के पत्र दिनांक 22.02.2021 द्वारा ग्रेटर भिवाडी भवन विनियम-2013 के तहत स्वीकृत भवन मानचित्रों की भवन अनुज्ञा अवधि पाँच वर्ष के स्थान पर मॉडल राजस्थान भवन विनियम 2020 के बिंदु 8.11 अनुसार दो वर्ष तथा नगरीय विकास कोविड-19 के मद्देनजर एक वर्ष अर्थात कुल तीन वर्ष स्वतः (बिना आवेदन किए) बढ़ाये जाने के क्रम में पत्र प्राप्त हुआ है। अतः विचारार्थ।
02. क्रेडाई भिवाडी एन.सी.आर (भिवाडी-नीमराणा) द्वारा ग्रेटर भिवाडी भवन विनियम 2013 के तहत स्वीकृत भवन मानचित्रों की भवन अनुज्ञा 5 वर्ष के स्थान पर 7 वर्ष तथा 1 वर्ष कोविड के मद्देनजर कुल 3 वर्ष स्वतः समयावृद्धि बिना आवेदन किए बढ़ाए के क्रम में अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया है। अतः विचारार्थ।
03. उद्योग (गुप-1) विभाग के पत्र दिनांक 08.12.2020 (प्रति संलग्न) द्वारा ग्रेटर भिवाडी 2013 के तहत स्वीकृत परियोजनाओं एवं वर्ष 2017 से पुराने प्रकरणों में भवन निर्माण की अनुज्ञा अवधि 5 वर्ष एवं 2 वर्ष देय समयावृद्धि कुल 7 वर्ष की अनुज्ञा अवधि प्रदान करने तथा निर्माण पूर्ण नहीं होने पर 2 वर्ष की समयावृद्धि भवन मानचित्र समिति द्वारा केवल आवेदन की कीमत एवं जाँच फीस लेकर किए जाने की स्वीकृति प्रदान की जा चुकी है। अतः विचारार्थ।
04. कोविड-19 के मद्देनजर न.वि.वि. के आदेश दिनांक 23.09.2020 द्वारा पट्टा/लीजडीड, भू-उपयोग परिवर्तन आदेश एवं भवन निर्माण अनुज्ञा में निर्धारित की गई भवन निर्माण की समयावधि को 1 वर्ष तक बढ़ाया गया है। (प्रति संलग्न)। अतः विचारार्थ।
05. वर्तमान में मानचित्र समयावृद्धि के प्रकरण विकासकर्ताओं द्वारा आवेदन किए जाने पर भवन मानचित्र समिति के स्तर से निर्णय लिया जाकर निस्तारित किए जाते हैं। 5 वर्ष की अनुज्ञा अवधि को 7 वर्ष तक मान्य किए जाने तथा 1 वर्ष कोविड के दृष्टिगत समयावृद्धि बिना शुल्क/राशि के किया जाता है। उसके अतिरिक्त 2 वर्ष की समयावृद्धि भवन विनियमानुसार राशि लेकर किए जाते हैं। अतः विचारार्थ।
06. उद्योग विभाग के पत्र दिनांक 08.02.2020 में प्रदान किए गये मार्गदर्शन में एन/1(3) में वर्ष 2017 पूर्व के किसी प्रकरण में यदि राज्य सरकार की स्वीकृति पश्चात भवन अनुज्ञा/निर्माण स्वीकृति जारी की गई हो तो उनमें राज्य सरकार स्वीकृति पश्चात ही निर्धारित शुल्क जमा किया जाकर निर्माण अवधि बढ़ाये जाने का उल्लेख है। अतः विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता के आवेदन करने पर प्रकरण में कोई देय राशि शेष नहीं होने की स्थिति में तथा EWS/LIG निर्माण की स्थिति की मौका से जाँच करा कर तथा EWS/LIG का निर्माण प्रगति नियमानुसार होने पर 5 वर्ष की अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष मान्य की जा सकेगी तथा 1 वर्ष कोविड के दृष्टिगत अनुज्ञेय किया जा सकेगा अर्थात कुल 3 वर्ष की अतिरिक्त अनुज्ञा कार्यालय स्तर पर दी जा सकेगी।



बीपीसी (बीपी) संख्या	11
दिनांक	22.03.2021
एजेण्डा	4
विषय	श्रीमती नीता बंसल एवं श्री समीर बंसल ग्राम मोहलडिया के खसरा नं० 360 से 368 रकबा 48495 वर्ग मी० पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ परियोजना के स्वीकृत मानचित्रों की समयावृद्धि बढ़ाने हेतु।
आवेदक का नाम	श्रीमती नीता बंसल एवं श्री समीरबंसल
वास्तुविद का नाम	श्री अमित गहलोत
वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	COA No/97/21659
भूखण्ड का क्षेत्रफल	48495 वर्ग मी०
भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	100 मी (एन.एच. 08)
भूखण्ड का उपयोग	पर्यटन ईकाई (रिसोर्ट)
लेखा रिपोर्ट	रसीद संख्या 727/21 दिनांक 04.02.2021 द्वारा राशि 60300/- रुपये जमा कराये गये हैं।
मौका रिपोर्ट	अभियान्त्रिकी शाखा की मौका रिपोर्ट दिनांक 08.02.2021 के अनुसार मौके पर दो भवन निर्मित हैं। निर्मित भवनों के सेटबैक सही हैं एवं स्वीकृत नक्शों के अनुसार हैं। भवन का आरसीसी Slab कार्य पूर्ण नहीं हुआ है एवं दोनों भवनों का फिनिशिंग कार्य शेष है। भूखण्ड में कोई आन्तरिक सड़क निर्मित नहीं है। भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित है।
प्रकरण की वर्तमान स्थिति	उपरोक्त परियोजना के भवन मानचित्र दिनांक 17.10.2013 को स्वीकृत किये गये तत्पश्चात संशोधित भवन मानचित्र स्वीकृति दिनांक 04.12.2013, 28.07.2013 एवं 29.03.2016 को जारी की गई है।

विचारणीय बिन्दु:-

- उपरोक्त परियोजना में 2 ब्लॉक X एवं Y प्रस्तावित किये गये थे। जिसको न्यास की भवन मानचित्र समिति की 34 बैठक दिनांक 24.07.2013 में रखा जाकर ब्लॉक X (होटल) के भवन मानचित्रों को स्वीकृति प्रदान की गई थी। इस संबंध में आवेदक द्वारा B+G+8 मंजिल (29.77) मी० ऊँचाई प्रस्तावित की गई थी जिसका FAR 15040.96 वर्ग मी० प्रस्तावित किया गया था जिसके भवन मानचित्र दिनांक 17.10.2013 को जारी किये गये थे।
- ब्लॉक Y (व्यवसायिक) भवन मानचित्रों को न्यास की भवन मानचित्र समिति की 38 बैठक दिनांक 23.10.2013 में रखा जाकर अनुमोदित किया गया था। इस ब्लॉक में आवेदक द्वारा B+G+3 मंजिल (16.80 मी०) ऊँचाई प्रस्तावित की गई थी जिसका FAR 9932.90 वर्ग मी० प्रस्तावित किया गया था। इस संबंध में भवन मानचित्र न्यास द्वारा दिनांक 04.12.2013 को जारी किये गये थे।
- ब्लॉक Y (व्यवसायिक) संशोधित मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रकरण भवन मानचित्र समिति की 41वीं बैठक दिनांक 10.04.2014 में रखा गया जिसमें B+G+मैजेनाइन+6 मंजिल (29.92) मी० ऊँचाई प्रस्तावित कि गई है। इस ब्लॉक में कुल FAR 17361.02 sq.m प्रस्तावित किया गया है। इस प्रकार दोनों ब्लॉक X एवं Y में कुल FAR 32401.10 sq.m प्राप्त होता है। सम्पूर्ण योजना में दुकानों हेतु 4.59 प्रतिशत एवं ऑफिस हेतु 5.97 प्रतिशत क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है तथा भवन मानचित्र दिनांक 28.07.2014 में जारी किये गये हैं। पुनः आवेदन किये जाने पर दिनांक 29.03.2016 को पुनः संशोधित स्वीकृति जारी की गई।
- वर्तमान में आवेदक द्वारा दिनांक 04.02.2021 को आवेदन प्रस्तुत कर 7+2 वर्ष समयावृद्धि 1 वर्ष कोविड के मध्ये समयावृद्धि चाही गई है। साथ ही, आवेदक द्वारा परियोजना में विक्रय की अनुमति बाबत भी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। सन्दर्भित परियोजना सम्पत्तिवर्तित भूमि है तथा पर्यटन नीति के तहत पर्यटन ईकाई यथा होटल हेतु स्वीकृत की गई है। जिसमें विक्रय आदि के संबंध में उल्लेख नहीं है। इस संबंध में आवेदक के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर राज्य सरकार को विक्रय अनुमति के संबंध में दिनांक 13.09.2017 एवं 15.09.2017 को पत्र प्रेषित किया गया है। जिसके क्रम में कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। अतः विचारार्थ।
- परियोजना के स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार सड़क के मध्य से 50 मीटर दूरी तक निःशुल्क समर्पित की गई है। मौका रिपोर्ट अनुसार एनएच -8 के मध्य से लगभग 39.10 मीटर दूरी पर चारदीवारी निर्मित है जो सड़क सीमा में है विकासकर्ता को सड़क सीमा से चारदीवारी हटाने हेतु नोटिस जारी किये गये हैं। अतः विचारार्थ।


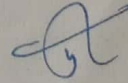

1. समिति द्वारा पत्रावली, एजेण्डा बिन्दुओं तथा भवन मानचित्रों का अवलोकन कर सर्वसम्मति से विचार विमर्श कर प्रकरण में स्वीकृत मानचित्रों की समयावधि एकीकृत भवन विनियम के नियमानुसार राशि जमा कराकर 2 वर्ष बढ़ाये जाने तथा

नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.09.2020 के अनुसार 1 वर्ष कुल 3 वर्ष की समयावृद्धि करने का निर्णय लिया गया तथा तदानुसार आगामी 3 वर्ष हेतु बैक गारन्टी भी प्राप्त की जावे।

2. पूर्व में विक्रय अनुमति के सम्बन्ध में पत्र नगरीय विकास विभाग को प्रेषित किया गया है। परन्तु कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। अतः राज्य सरकार (उद्योग विभाग)को आवेदक के आवेदन के क्रम में पर्यटन इकाई यथा रिपोर्ट में पर्यटन नीति के तहत विक्रय अनुमति के संबंध में मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया जावे।
3. मौका रिपोर्ट अनुसार एनएच -8 के मध्य से लगभग 39.10 मीटर दूरी पर चारदीवारी निर्मित है जो सड़क सीमा में है विकासकर्ता को सड़क सीमा से चारदीवारी हटाने हेतु नोटिस जारी किये गये हैं। उक्त बाबत आवेदक को पुनः नोटिस जारी किया जावे तथा सड़क सीमा से चारदीवारी हटाने पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही की जावे।

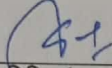
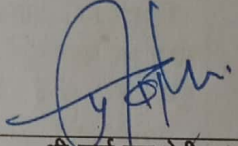
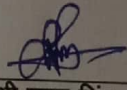
Dr. [Signature]

	बीपीसी (बीपी) संख्या	11
	दिनांक	22.03.2021
	एजेण्डा	05
1	विषय	मै0 बेरी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम मिरचूनी तह0 तिजारा के खसरा नं0 93 से 98, 100, 100/339, 101 से 107 एवं 74 एवं ग्राम धिरियावास के खसरा नं0 626, 630 क्षेत्रफल 45250.43 वर्ग मी0 परियोजना में स्वीकृत मानचित्रों में समयावधि बढ़ाने हेतु
2	आवेदक का नाम	मै0 बेरी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0
3	वास्तुविद का नाम	श्री शम्भू प्रसाद भारद्वाज
4	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	CA/2002/29464
5	भूखण्ड का क्षेत्रफल	45250.43 वर्ग मी0
6	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मी. (राज्य राजमार्ग 25), 45 मी0
7	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
8	मौका रिपोर्ट	अभियान्त्रिकी शाखा की मौका रिपोर्ट दिनांक 08.03.2021 के अनुसार मौके पर वर्तमान में Tower F-1 से Tower F-11 में कुछ खुदाई का कार्य हुआ है। A-3 Tower में G+5 तक छत डाली जा चुकी है। Convenient Shops कुछ G+1 villas के Column का निर्माण कार्य प्रगति पर है।
9	प्रकरण की वर्तमान स्थिति	मै0 बेरी डवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम मिरचूनी तह0 तिजारा के खसरा नं0 93 से 98, 100, 100/339, 101 से 107 एवं 74 एवं ग्राम धिरियावास के खसरा नं0 626, 630 क्षेत्रफल 45250.43 भूमि की लीजडीड दिनांक 02.07.2013 को जारी की गई है।
10	लेखा रिपोर्ट	चालान दिनांक 19.02.2021 के द्वारा आवेदन शुल्क एवं जॉच शुल्क की कुल राशि 20300/- बीडा कोष में जमा करा दिया गया है।
10	प्रकरण के तथ्य :-	01. परियोजना के भवन मानचित्र, बी0पी0सी की 36वी बैठक दिनांक 12/09/2013 में रखा जाकर दिनांक 12.11.2013 को बीडा अर्थात तत्समय बीडा द्वारा स्वीकृत कर जारी किये गये हैं तथा परियोजना के फ्यूचर एक्सपेंशन भाग में नवीन ब्लॉक प्रस्तावित करने पर प्रकरण भवन मानचित्र समिति की 58वी बैठक दिनांक 07.04.2017 में रखे जाकर नवीन ब्लॉक के मानचित्र दिनांक 27.03.2018 को स्वीकृत कर जारी किये गये हैं। परियोजना में भवन मानचित्र समिति की 6वी बैठक दिनांक 06/03/2020 में रखे जाकर दिनांक 09/07/2020 को संशोधित मानचित्र जारी किए गये हैं।
		02. परियोजना बी0पी0सी कि द्वितीय बैठक में स्वीकृत मानचित्रों की समयावधि एकीकृत भवन विनियम के अनुसार राशि जमा कराकर दो वर्ष बढ़ाए जाने का निर्णय लिया गया। परियोजना के दिनांक 12.11.2013 को पूर्व स्वीकृत मानचित्रों की समयावधि दिनांक 11.11.2020 को समाप्त हो रही है। आवेदक द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में भवन निर्माण समयावधि बढ़ाने हेतु आवेदन किया गया है।
		03. एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार भवन अनुज्ञा की अवधि में निर्माण नहीं पूर्ण होने पर भवन मानचित्र समिति द्वारा 2 वर्ष बढ़ाई जा सकती है। बशर्ते चाही गई स्वीकृति में छोटे आन्तरिक परिवर्तनों के अलावा फेर बदल नहीं किया गया हों। अतः विचारार्थ।
		04. परियोजना में मूल स्वीकृति से 7+2 वर्ष तथा कोविड 19 के तहत 1 वर्ष कुल 10 वर्ष की समयावधि हेतु आवेदन किया है। अतः विचारार्थ
		05. सी.ए.जी. (सामान्य एवं सामाजिक क्षेत्र) वर्ष 2018-19 में समावष्टि अनुच्छेद 3.11 में विकासकर्त्ता से 49,00,702 रु. लेबर सेस की वसूली की जानी है। वरिष्ठ लेखाधिकारी के पत्रांक 2737/20 दिनांक 03.11.2020 में वसूली से संबंधित विकासकर्त्ताओं के आगामी किसी भी स्वीकृति के समय उक्त वसूली राशी वसूल किये बिना स्वीकृति जारी नहीं किये जाने का उल्लेख है। अतः विचारार्थ।

निर्णय:- समिति द्वारा पत्रावली, एजेण्डा बिन्दुओं तथा भवन मानचित्रों का अवलोकन कर सर्वसम्मति से विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

01. सी.ए.जी. (सामान्य एवं सामाजिक क्षेत्र) वर्ष 2018-19 में समावृष्टि अनुच्छेद 3.11 अनुसार विकासकर्त्ता से 49,00,702 रु. लेबर सेस की वसूली की जानी है। वरिष्ठ लेखाधिकारी के पत्रांक 2737/20 दिनांक 03.11.2020 में वसूली से संबंधित विकासकर्त्ताओं के आगामी किसी भी स्वीकृति के समय उक्त वसूली राशि वसूल किये बिना स्वीकृति जारी नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया। अतः उक्तानुसार देय राशि जमा कराने पश्चात् ही समयवृद्धि स्वीकृति जारी की जावें। इस सम्बन्ध में विकासकर्त्ता को सूचित किया जावे।
02. उक्त समस्त देय शुल्क जमा कराए जाने पर ही 2 वर्ष की समयवृद्धि की स्वीकृति भवन विनियमानुसार शुल्क लिया जाकर तथा न.वि.वि के आदेश दिनांक 29.09.2020 के अनुसार 1 वर्ष कोविड के दृष्टिगत कुल 3 वर्ष की अतिरिक्त स्वीकृति जारी किया जावें।

 श्री विनित कुमार नगायच अधिसाषी अभियन्ता (सदस्य)	 श्री पूर्णा राम बेनीवाल वरिष्ठ नगर नियोजक (सदस्य सचिव)	 श्री प्रताप सिंह मुख्य कार्यकारी अधिकारी (अध्यक्ष)
--	---	---