# जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2025 / डी–1469 दिनांकः– 08/8/2025

## –:कार्यवाही विवरण:–

**विषयः**–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 328वीं बैठक दिनांक 29.07.2025 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 328.1 (29.07.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 327वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 328.2 (29.07.2025)(जोन–04):–**

| भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:– | | |
|---|---|---|
| 1. | भूखण्ड का विवरण | खसरा नम्बर 3531 से 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570, ग्राम सांगानेर, तहसील सांगानेर एवं खसरा नम्बर 123, ग्राम खोखावास, तहसील सांगानेर, कुल क्षेत्रफल 73587.00 व.मी. भूमि में सृजित भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए एवं जी.एच. 2बी। |
| 2. | भूखण्ड का क्षेत्रफल | जी.एच. 2ए = 16677 वर्गमीटर<br>जी.एच. 2बी = 1523 वर्गमीटर<br>कुल क्षेत्रफल = 18200 वर्गमीटर |
| 3. | भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई | 18 मीटर |
| 4. | भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी क तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित | जोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 3531 से 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570, ग्राम सांगानेर तहसील सांगानेर एवं खसरा नम्बर 123, ग्राम खोखावास, तहसील सांगानेर कुल क्षेत्रफल 73587.00 वर्गमीटर की लीजडीड जविप्रा के कमांक 2097 दिनांक 14.08.2007 को मैसर्स रेडियन्ट होटल्स प्रा. लि. के पक्ष में जारी किया गया। तत्पश्चात इस कार्यालय के पत्र कमांक डी–2331 दिनांक 13.11.2019 के द्वारा मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा. लि. के पक्ष में भूखण्ड संख्या जी.एच. 2–ए क्षेत्रफल 13857.00 वर्गमीटर एवं जी.एच. 2–बी क्षेत्रफल 4343 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 18200 वर्गमीटर का उपविभाजन पत्र जारी किया गया। उपरोक्त भूखण्डों में से सुविधा क्षेत्र को विनिमय करते हुए इस कार्यालय के पत्र कमांक डी–695 दिनांक 10.06.2020 के द्वारा सुविधा क्षेत्र का विनिमय पत्र जारी किया गया। तत्पश्चात भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए की फ्रीहोल्ड लीजडीड जविप्रा के द्वारा क्रमांक डी– 4198 दिनांक 03.04.2025 को मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा. लि. के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अशोक कुमार लेखराज ओडवानी क्षेत्रफल 16677 वर्गमीटर का जारी किया गया है एवं भूखण्ड संख्या जी.एच. 2बी की फ्रीहोल्ड लीजडीड जविप्रा के द्वारा क्रमांक 39 दिनांक 16.05.2025 को मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा. लि. के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अशोक कुमार लेखराज ओडवानी क्षेत्रफल 1523 वर्गमीटर का जारी किया गया है। |
| 5. | पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित | उपविभाजित भूखण्ड |
| 6. | परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो। | ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्। |
| 7. | आवेदक का नाम | मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राकेश कुमार दाधीच |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | |
|---|---|---|
| 8. | स्वामित्व रिपोर्ट | जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए की फ्री होल्ड लीजडीड जविप्रा के द्वारा क्रमांक डी– 4198 दिनांक 03.04.2025 को मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा. लि. के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अशोक कुमार लेखराज ओडवानी क्षेत्रफल 16677 वर्गमीटर का जारी किया गया है एवं भूखण्ड संख्या जी.एच. 2बी की फी होल्ड लीजडीड जविप्रा के द्वारा क्रमांक 39 दिनांक 16.05.2025 को मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा. लि. के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अशोक कुमार लेखराज ओडवानी क्षेत्रफल 1523 वर्गमीटर का जारी किया गया है। वर्तमान में स्वामित्व मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा. लि. का है। । |
| 9. | लेखा रिपोर्ट | जोन की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 18000 रूपये प्रति वर्ग मीटर है। |
| 10 | निर्माण अवधि की दिनांक | लेखाकार की रिपोर्ट पैरा 11/एन अनुसार भूखंड GH –2A का उपविभाजन दिनांक 13.11.2019 को जारी किया गया है जिसमे भूखंड की निर्माण अवधि 03 वर्ष(13.11.2022) है चूँकि भूखंड वर्तमान में रिक्त है.अत प्रकरण में लेय पुनर्ग्रहण शुल्क दिनांक 13.11.2027 तक(5 वर्ष) 15,22,123/– है प्रकरण में भूखंड GH-2B में वर्तमान अनुमोदित मानचित्र अनुसार EWS/LIG निर्मित है .अत पुनर्ग्रहण की राशी लेय नही है .उक्त राशी मांग पत्र जारी करते समय लिया जाना प्रस्तावित है.प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा जारी है .अत बकाया राशी लीज के पेटे शून्य है। |
| 11 | वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक | श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030 |

| | |
|---|---|
| • नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 26.03.2025 के अनुसार 41.84 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है,जिसकी वैधता अवधि दिनांक 25.03.2033 तक प्रभावी है। |

**भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसारः–**

| 12 | तकनीकी विश्लेषण | जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार | | पूर्व में दिनांक 20.04.2023 को जारी मानचित्रानुसार | | आवेदक के प्रस्ताव अनुसार | | नियमानुसार हैं अथवा नहीं |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | सैटबैक | जी.एच. 2ए | जी.एच. 2बी | जी.एच. 2ए | जी.एच. 2बी | **जी.एच. 2ए** | जी.एच. 2बी | |
| | सामने–। | 9 मी. | 9 मी. | 9.14 मी. | 9.14 मी. | 64.60 मी. | 9.14 मी. | |
| | पार्श्व–। | 9 मी. | 6 मी. | 11.43 मी. | 6.10 मी. | 9.45–10.97 मी. | 6.10 मी. | |
| | पार्श्व–।। | 9 मी. | 6 मी. | 11.43 मी. | 6.10 मी. | 9.0–10.0 मी | 6.10 मी. | |
| | पीछे | 9 मी. | 6 मी. | 9.14 मी. | 6.10 मी. | 10.33–11.01 मी | 6.10 मी. | |
| 2. | अधिकतम आच्छादन | 40 प्रतिशत | | 29.76 प्रतिशत (5339.39 व.मी.) | | 37.49 प्रतिशत (6824.63 व.मी.) | | नियमानुसार हैं। |
| 3. | अधिकतम ऊँचाई | 91.60 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+64.60) | | 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.38 मी. (स्टिल्ट) + 30 मीटर (प्रथम से 10 तल) + 2.92 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर | | 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 39.0 मीटर (भूतल से 12 तल) + 2.23 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) | | प्लिन्थ व ममटी/मशीन रुम को छोडकर कुल ऊँचाई 41.83 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 26.03.2025 के अनुसार 41.84 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है,जिसकी वैधता अवधि दिनांक 25.03. 2033 तक प्रभावी है। | टैंक) कुल 36.80 मीटर | कुल 41.83 मीटर | आवश्यकता नहीं है। |
| 4. | कुल तलों की संख्या | – | भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए ब्लॉक ए– (01 बेसमेन्ट +स्टिल्ट + 6 तल) ब्लॉक बी एवं एफ– (01 बेसमेन्ट +स्टिल्ट + 8 तल) ब्लॉक सी एवं ई– (01 बेसमेन्ट +स्टिल्ट + 10 तल) ब्लॉक डी– (01बेसमेन्ट +स्टिल्ट + 10 तल) भूखण्ड संख्या जी.एच. 2बी ब्लॉक जी– (स्टिल्ट + 2 तल) | भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए टावर–01 एवं 02 (02बेसमेन्ट +भूतल से 8) टावर– 03 (02बेसमेन्ट +भूतल से10) टावर– 04 05 एवं 06 (02बेसमेन्ट +भूतल से12) भूखण्ड संख्या जी.एच.2बी ब्लॉक जी– (स्टिल्ट + 2 तल) | नियमानुसार हैं। |
| 5. | सकल निर्मित क्षेत्रफल | – | 66,480.90 व.मी. | 93,599.44 व.मी. | नियमानुसार हैं। |
| 6. | बी. ए. आर. | 2 (36,400 व.मी.) + 0.75 (प्रोत्साहन बी.ए.आर.) (13,650 व.मी.) कुल 50,050 व.मी. | 2.59 (46,587.90 व.मी.) | 3.69 (67,203.86 व.मी.) | निर्णय अपेक्षित है। |
| 7. | पार्किंग | 629.34 ईसीयू 472.0 कार + 472. 02 स्कूटर + 60 स्कूटर (ई.डब्ल्यू.एस. हेतु) | 654.33 ईसीयू 519 कार + 406 स्कूटर | 663.00 ईसीयू 474 कार + 567 स्कूटर | नियमानुसार हैं। |
| 8. | ग्रीन एरिया | 18% (3276.00 व. मी.) | खुले–2547.17 व.मी. (14. 19%) पोडियम–3408.64 व.मी. (19.00%) कुल–5955.81 व.मी. (33. 20%) | खुले–1728.69व.मी. (9. 49%) पोडियम–1646.68व.मी. (9.04%) कुल–3375.37 व. मी. (18.53%) | नियमानुसार हैं। |
| 9. | व्यावसायिक (रिटेल) | अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो) | 494.43 मी. (1.06%) | 672.03 मी. (1.00%) | नियमानुसार हैं। |
| 10. | क्लब एरिया | गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5% | 1152.79 मी. (2.47%) | 2150.42 मी. (3.19%) | |
| 11 | 5.4.(iii):–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी) | 24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु | परियोजना के आठवें तल क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया। | प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 12 | 5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र | पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं। | विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। | |
| 13 | 5.4(xii):–भवन मे अपेक्षित | पूर्णता प्रमाण पत्र के | विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय | स्वीकृति पत्र में उल्लेख | |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् | समय प्रस्तुत किया जाना हैं। | हैं। | किया जाना हैं। |
| 14 | 60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति | लागूं हैं। | लागू नहीं है। | नियमानुसार हैं। |
| 15 | 8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण | आवश्यक है। | मानचित्रों में चिन्हित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 16 | 7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग | 2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | STP प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 17 | 7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान | 10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | | |
| 18 | 8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण | आवश्यक है। | लागू है। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा। |
| 19 | 8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 20 | 6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 21 | 6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना | आवश्यक है। | विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| 22 | 6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | — |
| 23 | 6.14(v):—E.V Charging Facility | आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत | विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| 24 | 9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 25 | 15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त | 20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं। | विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| 26 | बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान | शपथ पत्र आवश्यक है। | विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| 27 | बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति | कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति | लागू नहीं है। | विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि उनके द्वारा किसी प्रकार का विक्रय, बुकिंग, करार आदि नहीं किया गया है |
| 28 | राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस | लागू है। | विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| 29 | रेरा में पंजीकरण | लागू है। | लागू है। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। |
| 30 | पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | — |
| 31 | ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं। | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | — |
| 32 | भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति | लागू नहीं है। | लेय नहीं हैं। | — |
| 33 | अग्निशमन शुल्क | लागू हैं। | लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | जाना हैं। |
| | 34 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल | आवश्यक हैं। | मूल परियोजना पर 10 ई. डब्ल्यू.एस. एवं 25 एल.आई. जी. कुल 35 यूनिट्स जिनका बी.ए.आर. 2141.56 व.मी .एवं Split location पर 13 ई. डब्ल्यू.एस. एवं 31 एल.आई. जी. कुल 44 यूनिट्स जिनका बी.ए.आर. 2080.34 व.मी. हैं,प्रस्तावित किये गये हैं | नियमानुसार है। |
| | 35 | सौर ऊर्जा का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |

**<u>पूर्व अनुमोदन के समय परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति (A)</u>**

- परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—46,587.90—2,285.72=44,302.17 व.मी.
- प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2,215.10 व.मी.
- प्रकरण में मूल परियोजना पर निम्नानुसार EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये हैः—

| क्र.सं. | आवासों की संख्या | बी.ए.आर. क्षेत्रफल |
|---|---|---|
| 01 | 37(10 EWS+ 27LIG) | 2285.72 व.मी. |

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदन के समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में EWS/LIG आवासों का प्रस्ताव मूल परियोजना में ही दिया गया था। तत्समय विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना में भूखण्ड संख्या जीएच 2ए पर 02 LIG आवास एवं भूखण्ड संख्या—जीएच 2बी पर 35 EWS/LIG आवास, कुल 37 आवास (10 EWS+ 27 LIG) प्रस्तावित किये गये है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड संख्या—जीएच 2बी पर पूर्व प्रस्तावित 35 EWS/LIG आवासों को यथावत् रखते हुये भूखण्ड संख्या जीएच 2ए पर पूर्व में दिये गये 02 LIG आवासों एवं वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त आवासीय बीएआर हेतु कुल 2080. 34 वर्गमीटर का प्रस्ताव Split location पर दिया गया है :—

**<u>वर्तमान में संशोधित भवन मानचित्रों में अतिरिक्त प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव (B)</u>**

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 18,000/— प्रति व.मी. है।
- Split location की आवासीय आरक्षित दर 7,500/— प्रति व.मी. है।
- प्रकरण में Split location पर निम्नानुसार EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये हैः—

| परियोजना में अतिरिक्त प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—67,203.86—2,141.56=65,062.30 व.मी. | | | |
|---|---|---|---|
| प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = (3,253.15—2,141.56=1,111.59व.मी) X 1.75 गुणा= 1,945.28 व.मी. | | | |
| **क्र.सं.** | Split Location | **आवासों की संख्या** | **क्षेत्रफल** |
| **1.** | खसरा नम्बर 473/403, 472/404, 405 एवं 423, ग्राम विमलपुरा, तहसील सांगानेर जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक—29.08.2017 (आवासीय आरक्षित दर 7,500/— प्रति व.मी.) | 13 EWS | 456.56 व.मी. |
| | | 31 LIG | 1623.78 व.मी. |
| | **प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल** | 44 EWS | **2080.34 व.मी.** |
| | प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल (A +B) | 79 (23 EWS+ 56 LIG) | 4221.90 व.मी. |

| | |
|---|---|
| 13 | **मौका रिपोर्टः—**मौके पर भूखण्डधारी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार ब्लॉक—G में सेटबैक छोड़कर कुल 35 यूनिट (G+2) का निर्माण कर फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है।ब्लॉक A ,B,C,D,E,F में निर्माण कार्य शुरू नहीं किया गया है उक्त ब्लॉक रिक्त है बाउंड्रीवाल निर्मित है। |
| 14 | **प्रकरण के तथ्यः—** 1. प्रकरण सर्वप्रथम बीपीसी बीपी की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में प्रस्तुत कर दिनांक 20.04.2023 को प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग उपयोग के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 19.04.2030 तक प्रभावी है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड संख्या—जीएच 2बी पर निर्मित भवन का वास्तुविद द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | 07.01.2025 को जारी किया जा चुका है।<br>3. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.05.2025 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखंड मोके पर रिक्त होने के कारण जविप्रा भवन विनियम–2025 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी गणना की गई है। |
| 15 | **मुख्यतः संशोधन :–**<br>पूर्व में भूखण्ड संख्या जीएच–2 पर ब्लॉक ए, बी, सी, डी, ई, एफ एवं भूखण्ड संख्या–जीएच 2बी पर ब्लॉक–जी अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड संख्या जीएच 2 पर ब्लॉक ए, बी, सी, डी, ई, एफ में पूर्णतयाः परिवर्तन कर इनके स्थान पर कुल 06 टॉवर प्रस्तावित किये गये है एवं भूखण्ड संख्या–जीएच 2बी पर पूर्व अनुमोदित ब्लॉक–जी को यथावत् रखा गया है। |
| 16. | **प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः<br>1. प्रश्नगत भूखंड जीएच–2 का उपविभाजन दिनांक 13.11.2019 को जारी किया गया है जिसमे भूखंड की निर्माण अवधि 03 वर्ष (13.11.2022) है। चूँकि भूखंड वर्तमान में रिक्त है। अत प्रकरण में लेय पुनर्ग्रहण शुल्क दिनांक 13.11.2027 तक (05 वर्ष) 15,22,123/– है। अत विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 05 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।<br>2. प्रकरण में दिनांक 20.04.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 19.04.2030 तक प्रभावी होगी।<br>3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।<br>4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।<br>5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार "भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल" के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>6. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।<br>7. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।<br>8. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।<br>9. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>10. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate |

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873

eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>11. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>12. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>13. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>14. विकासकर्ता द्वारा मानचित्रो में बेक टू बेक पार्किंग प्रस्तावित की गई है उक्त प्रस्तावित बेक टू बेक पार्किंग को एक ही पलेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा,इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।<br>15. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। |
| 17 | **विचारणीय बिन्दु :–**<br>1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदन के समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में EWS/LIG आवासों का प्रस्ताव मूल परियोजना में ही दिया गया था। तत्समय विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना में भूखण्ड संख्या जीएच 2 पर 02 LIG आवास एवं भूखण्ड संख्या–जीएच 2बी पर 35 EWS/LIG आवास, कुल आवास 37(10 EWS+ 27 LIG) प्रस्तावित किये गये थे।उक्त हेतु विकासकर्ता को तत्समय अनुमोदन के समय 0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर. देते हुए मानक बी.ए.आर. 2.0 (36,400 व.मी.) + 0.75 (प्रोत्साहन बी.ए.आर 13,650.00 व.मी.) कुल 50,050.00 व.मी. बिना बेटरमेन्ट लेवी अनुज्ञेय किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड संख्या–जीएच 2बी पर पूर्व प्रस्तावित 35 EWS/LIG आवासों को यथावत् रखते हुये भूखण्ड संख्या जीएच 2 पर पूर्व में प्रस्तावित 02 LIG आवासों सहित वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. (20,615.96 व.मी.) हेतु आवश्यक EWS/LIG आवासों का प्रस्ताव spilt location खसरा नम्बर 473/403, 472/404, 405 एवं 423, ग्राम विमलपुरा, तहसील सांगानेर जयपुर पर प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण में पूर्व अनुमोदन के समय दिये गए 0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर के सम्बन्ध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

**निर्णयः–** *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान आवेदक के प्रतिनिधि भी उपस्थित थे। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गये:–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में यह निर्णय लिया गया कि चूंकि विकासकर्ता द्वारा मूल ग्रुप हाउसिंग परियोजना का निर्माण प्रारम्भ नहीं किया गया है तथा वर्तमान में प्रस्तावित संशोधन के फलस्वरूप प्रस्तावित बी.ए.आर. हेतु नियमानुसार आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. ईकाईयों की पूर्ति मूल परियोजना में नहीं हो रही है। अतः प्रोत्साहन बी.ए.आर. देय नहीं है, प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2.0 (36400 व.मी.) से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की राशि ली जावें।*

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी स्वीकृति के अनुसार कुल 37 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. ईकाईयों का निर्माण स्वीकृति जारी होने से 24 माह अर्थात दिनांक 19.04.2025 तक किया जाना था। आवेदक द्वारा उक्त 37 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. ईकाईयों में से 35 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. ईकाईयों का निर्माण किया जा चुका है। उक्त ईकाईयों का पूर्णता प्रमाण पत्र वास्तुविद द्वारा दिनांक 17.01.2025 को जारी किया जा चुका है। उपरोक्त 37 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. ईकाईयों में से निर्माण से शेष 02 एल.आई.जी. आवासों सहित वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. ईकाईयों का प्रस्ताव विकासकर्ता द्वारा Split location पर प्रस्तावित किया गया है। उक्त Split location का पूर्णता प्रमाण पत्र वास्तुविद द्वारा दिनांक 23.08.2022 को जारी किया जा चुका है। विकासकर्ता द्वारा Split location का एग्रीमेन्ट दिनांक 21.07.2025 को प्रस्तुत किया गया है। अतः नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के प्रावधानानुसार निर्माण से शेष 2 एल.आई.जी. आवासों हेतु 5000/- प्रति आवास के अनुसार शास्ति लिये जाने का निर्णय लिया गया।

उपरोक्त के अतिरिक्त एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावें।

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

3. **एजेण्डा नम्बर 328.3 (29.07.2025):–(जोन–07)**

| **भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–** | | |
|---|---|---|
| 1. | भूखण्ड का विवरण | भूखण्ड संख्या 49 व 50, खसरा नम्बर 88/2, स्कीम नम्बर 4, रत्नापुरी, ग्राम मदरामपुरा, सोडाला, अजमेर रोड, जयपुर। |
| 2. | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 2396.44 व.मी.<br>713.63 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) |
| 3. | भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई | 160 फीट, 40 फीट |
| 4 | भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित | प्रकरण में दिनांक 04.10.2023 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई। |
| 5 | पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित | एकल पट्टा |
| 6 | परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो। | व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्। |
| 7 | आवेदक का नाम | श्री शिवेन्द्र कुमार मुकीम, श्री भूपेन्द्र कुमार मुकीम, श्री पुष्पेन्द्र कुमार मुकीम पुत्रान श्री बसन्ती लाल मुकीम एवं मुकीम रीयल एस्टेट प्रा.लि. |
| 8 | स्वामित्व रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री शिवेन्द्र कुमार मुकीम, श्री भूपेन्द्र कुमार मुकीम, श्री पुष्पेन्द्र कुमार मुकीम पुत्रान श्री बसन्ती लाल मुकीम एवं मुकीम रीयल एस्टेट प्रा.लि. के नाम है। |
| 9 | लेखा रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में दिनांक 04.10.2023 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई। व्यावसायिक आरक्षित दर 34,500/– प्रति व.मी. है। |
| 10 | निर्माण अवधि की दिनांक | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 04.10.2023 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 03.10.2030 तक देय है। |
| 11 | वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक | श्री पुनीत दुआ, सी.ए./2005/35530 |

**भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–**

| | |
|---|---|
| • नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं | हां |
| • एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 20.11.2024 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 19.11.2032 तक प्रभावी है। |

| 12 | तकनीकी विश्लेषण | | जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार | आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार | नियमानुसार हैं अथवा नहीं |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1. | सैटबैक | | | |
| | | सामने–I (160'-00") | 4.50 मी. | 10.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पार्श्व–I (40'-00") | 6.00 मी. | 10.00 मी. | |
| | | पार्श्व–II (40'-00") | 6.00 मी. | 10.00 मी. | |
| | | पीछे | 6.00 मी. | 10.02 मी. | |
| | 2. | अधिकतम आच्छादन | सेटबैक क्षेत्र के अन्दर | सेटबैक क्षेत्र के अन्दर | नियमानुसार हैं। |
| | 3. | अधिकतम ऊँचाई | 82 मी.<br>(भवन विनियम अनुसार)<br>सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक | 0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (भूतल) + 4.00 मी. (अपर ग्राउण्ड) + 31.50 मी. (प्रथम से 09 तल) + 5 | नियमानुसार हैं। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | (48X1.5+10)<br>एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 20.11.2024 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 19.11.2032 तक प्रभावी है। | मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 45.75 मी. | |
| | 4. | कुल तलों की संख्या | — | (03 बेसमेन्ट + भूतल + अपर ग्राउण्ड + प्रथम से 09 तल) | — |
| | 5. | सकल निर्मित क्षेत्रफल | — | 17,202.61 व.मी. | — |
| | 6. | बी. ए. आर. | भवन विनियमानुसार 2.00 (4792.88 व.मी.)+ 713.63 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 5506.51 व.मी. | 3.92<br>(9393.73 व.मी.) | नियमानुसार 3887.22 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं। |
| | 7. | पार्किंग | 162.33 ईसीयू<br>123 कार + 118 स्कूटर | 162.66 ईसीयू<br>113 कार + 10 मैकेनिकल + 119 स्कूटर | नियमानुसार हैं। |
| | 8 | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल | टैरेस तल का 25 प्रतिशत 250.65 व.मी. | 228.93 व.मी. | नियमानुसार हैं। |
| | 9 | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई | 4 मीटर (अधिकतम) | 3.75 मीटर | नियमानुसार हैं। |
| | 10 | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग | 1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स | 20 सीट्स हेतु<br>5 ईसीयू | नियमानुसार हैं। |
| | 11. | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट<br>हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी. | आवश्यक हैं। | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 20.11.2024 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 19.11.2032 तक प्रभावी है। | — |
| | 12. | 10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)<br>नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी। | 24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु | षष्ठम तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। | नियमानुसार हैं। |
| | 13. | 10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतुस्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र | अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | — |
| | 14. | 10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् | अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा। |
| | 15. | 10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति | लागू नहीं हैं। | — | — |
| | 16. | 10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 17. | 10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग | 5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं। | STP प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 18. | 10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान | 10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं। | | |
| | 19. | 10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण | आवश्यक हैं। | लागू हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा। |
| | 20. | 10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। | | | |
| | 21. | 12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में अंकित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 22. | E.V Charging Facility | आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत | विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग पर ही E.V Charging Facility का प्रावधान भी दर्शाया गया है। शपथ पत्र प्रस्तुत है। | — |
| | 23. | 12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना | आवश्यक हैं। | शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है। | — |
| | 24. | 12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 25. | 14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 26. | 17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त | 20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू नहीं है। | — |
| | 27. | बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान | 18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | — |
| | 28. | बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति | लागू नहीं हैं। | — | — |
| | 29 | रेरा में पंजीकरण | लागू है। | लागू हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 30 | पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या | लागू नहीं हैं। | — | — |
| | 31 | ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/—प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं। | लागू नहीं हैं। | — | — |
| | 32 | भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति | लेय हैं अथवा नहीं। | लेय नहीं हैं। | — |
| | 33 | राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस | आवश्यक हैं। | लेय है। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 34 | अग्निशमन शुल्क | आवश्यक हैं। | लेय है। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 35 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु | लागू नहीं है। | — | — |
| | 36 | सौर ऊर्जा का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |

13 **मौका रिपोर्टः—** मौके पर भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है, जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने 48 मीटर चौडी सडक के मध्य में स्थित मिडियन में एलिवेटेड रोड़ निर्मित है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित सड़क की चौडाई का ROW 48 मीटर में उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 20.11.2024 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 19.11.2032 तक प्रभावी है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 03.10.2024 को आवेदन किया गया।

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नविवि/भवन विनियम—2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम—2025" लागू किये गये है एवं उक्त मॉडल भवन विनियम 2025 की क्रियान्विति सुनिश्चित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | है:—''इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें'' अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है। |
| 15. | **प्रस्तावः—** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः—<br>1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 04.10.2023 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 03.10.2030 तक देय होगी।<br>2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।<br>3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।<br>4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।<br>5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 3.92 (9393.73 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक भवन विनियमानुसार 2.00 (4792.88 व.मी.)+ 713.63 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 5506.51 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 3887.22 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।<br>6. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 10 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 10 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।<br>7. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।<br>8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।<br>9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। |
| 16 | **विचारणीय बिन्दुः—**<br>1. प्रश्नगत भूखण्ड आर्मी एरिया की सीमा से 500 मीटर से कम दूरी पर स्थित है। नविवि के आदेश दिनांक 03.09.2021 के अनुसार '' रक्षा मंत्रालय द्वारा स्थापित रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से लगते हुये क्षेत्र में निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में भवन विनियम—2020 के प्रावधान संख्या 10.6 निम्नानुसार है—''रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/ Installations) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करने के सबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्र में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत् रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय—समय पर जारी आदेश के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।'' नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.02.2020 द्वारा यह स्पष्ट किया जा चुका है कि राज्य के नगरीय क्षेत्रो में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/ Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणो की स्वीकृति बाबत रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी। आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installations) की सीमा से 100 मीटर के अन्दर किसी भी प्रकार के निर्माण हेतु तथा 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में चार मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है।''<br>रक्षा मंत्रालय की गाईडलाईन दिनांक 23.12.2022 के बिन्दु संख्या 02 (i) के अनुसार ''In places where local municipal laws require consultation with the Station Commander before a building plan is approved, the Station Commander may convey its views after seeking approval from next higher authority |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | not below the rank of Brigadier or equivalent within four months of receipt of such requests or within the specified period, if any, required by law. Objection I views I NOC will be conveyed only to State Government agencies or to Municipal authorities, and under no circumstances shall be conveyed to builders/private parties." अतः आर्मी विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त होने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।<br>2. प्रकरण में दिनांक 10.01.2025, 21.05.2025, 22.05.2025 व 04.06.2025 को शिकायतें प्राप्त हुई है, जिसके क्रम में जोन–07 को दिनांक 23.01.2025 व 11.07.2025 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये। उक्त शिकायतों के निस्तारण के क्रम में जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है। प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

**निर्णयः–** *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान आवेदक के प्रतिनिधि भी उपस्थित थे। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में आर्मी विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त होने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में शिकायतों के संबंध में माननीय जविप्रा अपीलीय अधिकरण, जयपुर में विचाराधीन वाद के क्रम में जोन से रिपोर्ट प्राप्त कर तदानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
3. *उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 व 02 पर उल्लेखित निर्णय की अनुपालना उपरान्त एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावें।*

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

4. एजेण्डा नम्बर 328.4 (29.07.2025):–(जोन–07)

| भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः– | | |
|---|---|---|
| 1. | भूखण्ड़ का विवरण | खसरा नम्बर 202/18, 205/17, 207/19, 209/20, ग्राम लालरपुरा, जयपुर। |
| 2. | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 4661.00 व.मी.<br>743 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) |
| 3. | भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई | 60 मीटर व 24 मीटर |
| 4 | भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित | प्रकरण में दिनांक 07.01.2025 को मिश्रित प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई। |
| 5 | पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित | एकल पट्टा |
| 6 | परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो। | मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्। |
| 7 | आवेदक का नाम | श्रीमती सुनीता अग्रवाल, श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल |
| 8 | स्वामित्व रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्रीमती सुनीता अग्रवाल, श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल के नाम है। |
| 9 | लेखा रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड के पेटे बकाया राशि शून्य है। आवासीय आरक्षित दर 17250/– प्रति व.मी. है। |
| 10 | निर्माण अवधि की दिनांक | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 07.01.2025 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 06.01.2032 तक देय है। |
| 11 | वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक | श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066 |

**भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–**

| | |
|---|---|
| • नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है। |

| 12 | | तकनीकी विश्लेषण | जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार | आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार | नियमानुसार हैं अथवा नहीं |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1. | सैटबैक | | | |
| | | सामने–I (24 Mtr.) | 4.50 मी. | 12.02 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पार्श्व–I | 9.00 मी. | 10.66 मी. | |
| | | पार्श्व–II | 9.00 मी. | 10.00 मी. | |
| | | पीछे | 9.00 मी. | 10.46 मी. | |
| | 2. | अधिकतम आच्छादन | 40 प्रतिशत (1864.40 व.मी.) | 35.23 प्रतिशत (1642.17 व.मी.) | नियमानुसार हैं। |
| | 3. | अधिकतम ऊँचाई | 48.00 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24X1.5+9.14) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी | 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 40 मी. (भूतल से 11 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 48.95 मी. | नियमानुसार हैं। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है। | | |
| | 4. | कुल तलों की संख्या | – | (2 बेसमेन्ट + भूतल से 11 तल) | – |
| | 5. | सकल निर्मित क्षेत्रफल | – | 29,363.41 व.मी. | – |
| | 6. | बी. ए. आर. | भवन विनियमानुसार 2.00 (9322 व.मी.) + 743 (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 10065 व.मी. | आवासीय–15329.54 व.मी. (78.39%) व्यावसायिक–4224.08 व.मी. (21.61%) कुल 4.19 (19,553.62 व.मी.) | नियमानुसार 9488.62 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं। |
| | 7. | पार्किंग | 306.26 ईसीयू 230 कार + 230 स्कूटर | 307 ईसीयू 194 कार + 36 मैकेनिकल + 231 स्कूटर | नियमानुसार हैं। |
| | 8 | ग्रीन एरिया | भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (466.10 व.मी.) | 504.66 व.मी. (10.83%) | नियमानुसार हैं। |
| | 9 | व्यावसायिक (रिटेल) | लागू नहीं है। | लागू नहीं हैं। | – |
| | 10. | सार्वजनिक सुविधायें | 2% (391.02 व.मी.) | 428.34 व.मी. (2.20%) | – |
| | 11. | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल | टैरेस तल का 25 प्रतिशत 472.88 व.मी. | 394.87 व.मी. | नियमानुसार हैं। |
| | 12. | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई | 4 मीटर (अधिकतम) | 4 मीटर | नियमानुसार हैं। |
| | 13. | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग | 1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स | 40 सीट्स हेतु 10 ईसीयू | नियमानुसार हैं। |
| | 14. | रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी. | आवश्यक हैं। | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है। | – |
| | 15. | 10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी। | 24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु | परियोजना के चौथे, पाचवें, सातवें, आठवें, नवें, दसवें व ग्यारहवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। | नियमानुसार हैं। |
| | 16. | 10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र | अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | – |
| | 17. | 10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् | अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 18. | 10.10(viii):–60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति | लागू हैं। | लागू नहीं हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 19. | 10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 20. | 10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग | 2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं। | STP प्रस्तावित है। | – |
| | 21. | 10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान | 10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं। | | |
| | 22. | 10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण | आवश्यक हैं। | लागू हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 23. | 10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 24. | 12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना | आवश्यक नहीं हैं। | लागू नहीं हैं। | — |
| | 25. | E.V Charging Facility | आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |
| | 26. | 12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना | आवश्यक हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |
| | 27. | 12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 28. | 14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 29 | 17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त | 20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |
| | 30 | बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान | 18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |
| | 31 | बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति | कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति | लागू नहीं हैं। | — |
| | 32 | रेरा में पंजीकरण | लागू है। | लागू हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 33 | पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या | लेय हैं अथवा नहीं। | लागू नहीं हैं। | — |
| | 34 | ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं। | लेय हैं अथवा नहीं। | बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 35 | भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति | लेय हैं अथवा नहीं। | लेय नहीं हैं। | — |
| | 36 | राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस | आवश्यक हैं। | भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 37 | अग्निशमन शुल्क | आवश्यक हैं। | लेय है। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 38 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु | आवश्यक हैं अथवा नहीं। | लागू नहीं हैं। | — |
| | 39 | सौर ऊर्जा का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 13 | **मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड रिक्त है एवं चारदीवारी निर्मित है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है। | | | | |
| 14 | **प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 15.03.2025 को आवेदन किया गया।<br>नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नविवि/भवन विनियम—2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम—2025" लागू किये गये है एवं उक्त मॉडल भवन विनियम 2025 की क्रियान्विति सुनिश्चित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार हैः—"इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों | | | | |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें" अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है। |
| 15. | **प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–<br>1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 07.01.2025 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 06.01.2032 तक देय होगी।<br>2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।<br>3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।<br>4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।<br>5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.19 (19,553.62 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. भवन विनियमानुसार 2.00 (9322 व.मी.) + 743 (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 10065 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 9488.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।<br>6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 36 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 36 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।<br>7. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।<br>8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।<br>9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। |
| 16. | **विचारणीय बिन्दुः–**<br>1. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–<br>(i) बहु मंजिले भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन मे लिफ्ट, सीढ़ीयों, अग्नि शम्न एवं शरण क्षेत्र (Refuge Area) आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। 24 मी. एवं इससे अधिक के समस्त बहुमंजिला भवनों में शरण क्षेत्र (Refuge area) का निम्नानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा–<br>(अ) संबंधित तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा न्यूनतम 15 वर्गमीटर।<br>(ब) 24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 24 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र।<br>(स) 39 मी. से अधिक भवन ऊँचाई पर 39 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 39 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र तथा उससे ऊपर ऊँचाई होने पर प्रत्येक 15 मी. ऊँचाई पर एक अतिरिक्त शरण क्षेत्र।<br>(द) बहुमंजिला आवासीय भवनों में यदि डबल हाईट टेरेस (दो ओर से खुली) अथवा खुली बालकनी (न्यूनतम तीन ओर से खुली) होने पर पृथक से शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।<br>विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में चौथे तल पर 102.25 व.मी., पाचवें तल 113.06 व.मी., सातवें तल पर 102.77 व.मी., आठवें तल पर 198.06 व.मी., नवें तल पर 102.25 व.मी., दसवें तल पर 113.06 व.मी. व 11वें तल पर 198.06 व.मी. कुल 929.51 व.मी. क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो कि आठवें तल के अलावा अन्य तलों पर तल के क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से कम है। उक्त के संबंध में तथ्य प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।<br>2. प्रश्नगत भूखण्ड 60 मीटर व 24 मीटर मीटर का कॉर्नर भूखण्ड है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित किये हुए है :– |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | ***10.14 Special Conditions***<br>*Commercial and Mixed landuse areas*<br>*Certain cases in which development permission granted under Master Development Plan-2011, such cases shall be honoured.*<br>*All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land Use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.*<br>विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ कुल ऊँचाई 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 40 मी. (भूतल से 11 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी /वाटर टैंक) कुल 48.95 मी. के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं। अतः उपरोक्त के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

**निर्णयः—** प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान आवेदक के प्रतिनिधि भी उपस्थित थे। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः—

1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी पट्टे का अवलोकन उपरान्त यह तथ्य नोट किया गया कि उक्त भूखण्ड कॉर्नर भूखण्ड नहीं है। अतः नियमानुसार मिश्रित प्रयोजनार्थ (पट्टे में उल्लेखित 41.44 प्रतिशत व्यावसायिक व 58.56 प्रतिशत आवासीय का अनुपात अनुसार) एवं विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में आवासीय (78.39 %) व व्यावसायिक (21.61 %) अनुपात केभवन मानचित्र जारी किये जावें।

एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावें।

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

5. <u>एजेण्डा नम्बर 328.5 (29.07.2025):–(जोन–11)</u>

| **भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–** | | |
|---|---|---|
| 1. | भूखण्ड का विवरण | खसरा नम्बर 64 (पार्ट), 65 (पार्ट), 72, 73, 81, 82, 83, 84 (पार्ट), 85, 86, 799, 800, 805, 808, 811 तथा 812, ग्राम–बगरू खुर्द एवं ठिकरिया, तहसील–सांगानेर, जयपुर। |
| 2. | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 26300.00 वर्ग मीटर<br>47.00 प्रतिशत भूमि का कुल क्षेत्रफल 12404.00 वर्ग मीटर |
| 3. | भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई | 30 मीटर |
| 4. | भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित | 90बी की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 06.09.2013 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं। |
| 5. | पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित | एकल पट्टा |
| 6. | परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो। | ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्। |
| 7. | आवेदक का नाम | श्री पारस कुमार जैन, अधिकत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. |
| 8. | स्वामित्व रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.के नाम है। |
| 9. | लेखा रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। 1/5 भूमि पर पूर्व में निर्माण हो जाने के कारण पुर्नग्रहण शुल्क की देयता नहीं है। योजना की वर्तमान आरक्षित दर 7700/–रू. प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है। |
| 10 | निर्माण अवधि की दिनांक | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार योजना में 1/5 भूमि पर पूर्व में निर्माण हो जाने के कारण पुर्नग्रहण शुल्क की देयता नहीं है। |
| 11 | वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक | श्री तुषार सोगानी, सी.ए./2000/26333 |

| **भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–** | |
|---|---|
| • नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं | एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.10.2023 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.10.2031 तक प्रभावी है। |

| 12 | तकनीकी विश्लेषण | जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार | दिनांक 14.08.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार | आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार | नियमानुसार हैं अथवा नहीं |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | सैटबैक | | | | |
| | सामने–I | 3.0 मी. | 9.0 मीटर | 9.0 मीटर | नियमानुसार हैं। |
| | पार्श्व–I | 3.0 मी. | 9.0 मीटर | 9.0 मीटर | |
| | पार्श्व–II | 3.0 मी. | 9.0 मीटर | 9.0 मीटर | |
| | पीछे | 3.0 मी. | 9.0 मीटर | 9.0 मीटर | |
| 2. | अधिकतम आच्छादन | 35 प्रतिशत (4341.40 व.मी.) | 26.78 प्रतिशत (3321.79 व.मी.) | 27.77 प्रतिशत (3444.59 व.मी.) | नियमानुसार हैं। |
| 3. | अधिकतम ऊँचाई | **54 मीटर** (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.10.2023 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि | 39.50 मी. | 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 6.60 मी. (भूतल + 1 तल) + 2.55 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 9.75 मी. | नियमानुसार हैं। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | दिनांक 16.10.2031 तक प्रभावी है। | | | |
| | 4. | सकल निर्मित क्षेत्रफल | — | 46,633.21 व.मी. | 39,313.12 व.मी. | — |
| | 5. | बी. ए. आर. | एफ.ए.आर. 3.60 X 1.50 = 5.40 (66,981.60 व.मी.) | 3.35 (41,498.34 व.मी.) | 2.84 (35,254.34 व.मी.) | नियमानुसार हैं। |
| | 6. | पार्किंग | 337.20 ईसीयू 253 कार + 253 स्कूटर | 462.67 ईसीयू 351 कार + 335 स्कूटर | 394.33 ईसीयू 294 कार + 301 स्कूटर | नियमानुसार हैं। |
| | 7. | ग्रीन एरिया | भूखण्ड क्षेत्रफल का 15%(1860.60 व.मी.) | 15% (1860.66 व.मी.) | 15.13% (1876.66 व.मी.) | लागू नहीं हैं। |
| | 8 | व्यावसायिक क्षेत्रफल | | प्रस्तावित नहीं था। | 1.58% (196.16 व.मी.) | — |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 9 | 10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी। | 24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु | लागू नहीं हैं। | — |
| | 10 | 10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र | अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। | लागू नहीं हैं। | — |
| | 11 | 10.3.2(X) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् | अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू नहीं हैं। | — |
| | 12 | 10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति | लागू नहीं है। | लागू नहीं हैं। | — |
| | 13 | 10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण | आवश्यक है। | मानचित्रों में चिन्हित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 14 | 10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग | 2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | लागू नहीं हैं। | — |
| | 15 | 10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान | 10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | | |
| | 16 | 10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण | आवश्यक है। | — | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा। |
| | 17 | 10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 18 | 12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 19 | 12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना | आवश्यक है। | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |
| | 20 | 12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | — |
| | 21 | E.V Charging Facility | आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |
| | 22 | 14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 23 | 17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त | 20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं। | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा। |
| | 24 | बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान | शपथ पत्र आवश्यक है। | शपथ पत्र प्रस्तुत हैं। | — |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 25 | बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति | कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति | लागू है। | विचारणीय बिन्दु में उल्लेख है। |
| | 26 | राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस | लागू है। | भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 27 | रेरा में पंजीकरण | लागू है। | लागू नही हैं। | – |
| | 28 | पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | – |
| | 29 | ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं। | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | – |
| | 30 | भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति | लागू नहीं है। | लेय नहीं हैं। | – |
| | 31 | अग्निशमन शुल्क | लागू हैं। | लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 32 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल | लागू नहीं है। | लागू नहीं हैं। | – |
| | | सौर ऊर्जा का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |

14 **मौका रिपोर्टः–** विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार मौके पर ब्लॉक –1 एवं ब्लॉक–2 में Basement + Stilt + First To 9 Floor का निर्माण किया हुआ है जिसमें रहवास किया जा रहा है। ब्लॉक–3 में Basement + Stilt + First To 12 th floor का निर्माण किया हुआ है। ब्लॉक–2, 3 में कुछ पार्किंग के स्थान पर साईट ऑफिस, स्टोर रूम का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड के अग्र सैटबैक में ट्रांसफार्मर हेतु मानचित्र अनुसार उपयोग लिया जा रहा है। भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तावित ब्लॉक –4 रिक्त है जिसमे बेसमेंट की खुदाई की हुई है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.10.2023 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.10.2031 तक प्रभावी है।

15 **प्रकरण के तथ्यः–**प्रकरण में दिनांक 22.09.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। तदोपरान्त दिनांक 14.08.2018 को पुनः संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.06.2025 को पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में चतुर्थ ब्लॉक को हटाते हुए उसके स्थान पर भूतल + 1 तल के 8 ब्लॉक्स तथा एक नवीन व्यावसायिक ब्लॉक प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र एवं भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है।

भवन विनियम 2025 के प्रावधान 3.4.7 में निम्न उल्लेख हैः– ''पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन/विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन/विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें।''

16 **मुख्यतः संशोधनः–**

1. विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में चतुर्थ ब्लॉक को हटाते हुए उसके स्थान पर भूतल + 1 तल के 8 ब्लॉक्स तथा एक नवीन व्यावसायिक ब्लॉक प्रस्तावित किया गया है।

17 **प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. प्रकरण में दिनांक 14.08.2018 को जारी मानचित्रानुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 05.09.2020 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। तत्पश्चात प्रशासन शहरों के संग अभियान में राज्य सरकार द्वारा जारी निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022, 31.03.2023 एवं 30.09.2023 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2024 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः दिनांक 31.03.2024 के पश्चात भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2026 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।
2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

| | |
|---|---|
| | 4. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।<br>5. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। |
| 18 | **विचारणीय बिन्दुः—**<br>1. विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि ''भूमि का ग्रुप हाउसिंग पट्टा प्राप्त कर कुल भूमि 26300 व.मी. में से 47 प्रतिशत भूमि पर कम्पनी द्वारा वर्ष 2014 में मानचित्र अनुमोदित करायें जाकर, वर्ष 2018 में मानचित्र रिवाईज करते हुए तथा वर्ष 2020 व 2023 में टाईम एक्सटेन्शन कराते हुए तीन बहुमंजिला टॉवर्स बना लिये है, जिनमें से दो टावर्स का निर्माण वर्ष 2016 में रेरा आने से पहले ही पूर्ण कर लिया गया था तथा तीसरे बहुमंजिला टॉवर का निर्माण भी वर्ष 2024 में पूर्ण कर लिया था। सर्वप्रथम रेरा में टॉवर तीन एवं टॉवर चार एक साथ रजिस्टर्ड थे जिसमें 216 फ्लैट्स थे लेकिन बाद में बाजार की परिस्थितियों की वजह से चौथे टॉवर में निर्माण नहीं किया गया और ना ही बुकिंग ली गई। अतः रेरा में रजिस्टर्ड चौथे टॉवर को अलग कर दिया गया और रेरा रजिस्ट्रेशन केवल तीसरे टॉवर के लिए रखा गया जिसका रेरा ऑथोरिटी द्वारा हमारे प्रार्थना पत्र संख्या 2023—285 दिनांक 28.11.2023 के क्रम में दिनांक 03.06.2024 को स्प्लिटिंग स्वीकार कर अप्रव्बूल दिया गया जिसमें केवल 96 फ्लैट्स ही रह गये है जिसका निर्माण वर्ष 2024 में पूर्ण कर लिया। वर्तमान बाजार की परिस्थितियों एवं मांग को देखते हुए चौथे टॉवर के स्थान पर विला प्लान कर संशोधित नक्शें अनुमोदन करने हेतु जविप्रा में प्रस्तुत किये गये है जिसमें कोई भी बुकिंग या आवंटी नहीं है और यह टॉवर रेरा में रजिस्टर्ड भी नहीं है। अतः संशोधित नक्शें अनुमोदित होने के बाद इन विलाज का रेरा में विधिवत रजिस्ट्रेशन करवा कर ही हम विक्रय करेंगे।'' अतः उपरोक्त के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

**निर्णयः—** *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता से सम्पूर्ण परियोजना हेतु दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्राप्त की जावें। तदानुसार परीक्षण उपरान्त प्रकरण पुनः बीपीसी—बीपी की बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जावें।*

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

RajKaj Ref No.:
17061873
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

6. <u>एजेण्डा नम्बर 328.6 (29.07.2025):—(जोन—11)</u>

| भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:— | | |
|---|---|---|
| 1. | भूखण्ड का विवरण | खसरा नम्बर 493/554, 502, 503, 501/1, ग्राम चिरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर। |
| 2. | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 25188.37 व.मी.<br>1786.63 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)<br>1325.00 (5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि) |
| 3. | भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई | 48 मीटर |
| 4. | भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित | प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 20.09.2017 को जारी की गई है। |
| 5. | पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित | एकल पट्टा |
| 6. | परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो। | रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्। |
| 7. | आवेदक का नाम | मैसर्स राजस्थान मेगा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गिरधर साबू |
| 8. | स्वामित्व रिपोर्ट | जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है। |
| 9. | लेखा रिपोर्ट | जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है। |
| 10 | निर्माण अवधि की दिनांक | जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है। |
| 11 | वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक | श्री अर्चना गोयल, सी.ए./98/ |

**भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:—**

| | |
|---|---|
| • नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं | C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है। |

| 12 | तकनीकी विश्लेषण | | जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार | आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार | नियमानुसार हैं अथवा नहीं |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1. | सैटबैक | | | |
| | | सामने—। | 30.00 मी. | 30.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पार्श्व—। | 15.00 मी. | 15.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पार्श्व—।। | 15.00 मी. | 15.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पीछे | 15.00 मी. | 15.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | 2. | अधिकतम आच्छादन | 20.00 प्रतिशत (5037.67 व.मी.) | 19.50 प्रतिशत (4911.90 व.मी.) | नियमानुसार हैं। |
| | 3. | अधिकतम ऊँचाई | 15 मीटर C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है। | **एडमिन ब्लॉक**<br>1.20 मी. (प्लिन्थ) + 13.80 मी. (भूतल + 03 तल)+ 2.85 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 17.85 मी.<br>**होटल ब्लॉक**<br>1.20 मी. (प्लिन्थ) + 9.90 मी. (भूतल + 02 तल)+ 2.85 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 13.95 मी.<br>**कॉटेज—1, 2 व 3 ब्लॉक**<br>1.20 मी. (प्लिन्थ) + 6.60 मी. (भूतल + 01 तल) कुल 7.80 मी. | — |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 4. | कुल तलों की संख्या | – | **एडमिन ब्लॉक** (बेसमेन्ट + भूतल + 03 तल) **होटल ब्लॉक** (बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल) **कॉटेज ब्लॉक–1, 2, 3** (भूतल + 01 तल) | – |
| | 5. | सकल निर्मित क्षेत्रफल | – | 15,397.31 व.मी. | – |
| | 6. | बी. ए. आर. | 0.75 (18,891.28 व.मी.) | 0.55 (13,990.07 व.मी.) | नियमानुसार हैं। |
| | 7. | पार्किंग | 195.11 ईसीयू 147 कार + 147 स्कूटर | 196 ईसीयू 168 कार + 84 स्कूटर | नियमानुसार हैं। |
| | 8. | 10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी। | 24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु | लागू नही हैं। | – |
| | 9. | 10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र | अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 10. | 10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् | अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 11. | 10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति | लागू हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 12. | 10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण | आवश्यक है। | मानचित्रों में चिन्हित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 13. | 10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग | 2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | – |
| | 14. | 10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान | 10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | लागू नही हैं। | – |
| | 15. | 10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण | आवश्यक है। | – | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा। |
| | 16. | 10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 17. | 12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 18. | 12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना | आवश्यक है। | शपथ पत्र / अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है। | – |
| | 19. | 12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | – |
| | 20. | E.V Charging Facility | आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | – |
| | 21. | 14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 22. | 17.1:–Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त | 20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 23. | बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान | शपथ पत्र आवश्यक है। | लागू नही हैं। | – |
| | 24. | बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति | कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति | लागू नहीं है। | – |


Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 25. | राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–IIIदिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस | लागू है। | भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 26. | रेरा में पंजीकरण | लागू है। | लागू नही हैं। | – |
| | 27. | पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | – |
| | 28. | ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं। | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | – |
| | 29. | भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति | लागू नहीं है। | लेय नहीं हैं। | – |
| | 30 | अग्निशमन शुल्क | लागू हैं। | लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 31 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु | प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5% | लागू नहीं है। | – |
| | 32 | सौर ऊर्जा का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |

13 **मौका रिपोर्टः–**भूखण्ड की मौका स्थिति पी.टी. सर्वे अनुसार है। भूखण्ड मास्टर प्लान की 48 मीटर चौडी सडक पर स्थित है, जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. 17 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। भूखण्डधारी द्वारा सडक सीमा में समर्पित भूमि में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित है एवं भूखण्ड रिक्त है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 02.11.2024 को आवेदन किया गया। प्रकरण में ऑनलाईन बिल्डिंग अप्रव्यूल सिस्टम पर प्रक्रियाधीन थी, जिस पर आवेदन के क्रम में सिस्टम द्वारा Drawing file format is not supported अंकित कर वापिस आवेदक को लौटा दी गई है। प्रश्नगत पत्रावली भवन मानचित्र समिति–बीपी प्रकोष्ठ पर लम्बित नहीं होकर आवेदक स्तर पर लम्बित थी। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में दिनांक 23.06.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है।

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नविवि/भवन विनियम–2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम–2025" लागू किये गये है एवं उक्त मॉडल भवन विनियम 2025 की क्रियान्विति सुनिश्चित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार हैः–"इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेंगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें" अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है।

15 **प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. भूखण्डधारी द्वारा सडक सीमा में समर्पित भूमि में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में उपायुक्त जोन से प्रश्नगत भूखण्ड की नवीनतम लेखा/स्वामित्व/भवन निर्माण अवधि/पुर्नग्रहण शुल्क आदि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| 16 | **विचारणीय बिन्दुः—** |
|---|---|
| | 1. भूखण्डधारी द्वारा सडक सीमा में समर्पित भूमि में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है तथा प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं है। विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति अनुसार प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार भवन मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये जाकर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति से विपरीत जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार प्रस्तुत मानचित्रों की स्वीकृति के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

**निर्णयः—** *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान आवेदक के प्रतिनिधि भी उपस्थित थे। समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में निर्णय लिया गया कि सडक मार्गाधिकार में निर्मित चारदीवारी को हटवाया जावें।*
2. *जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं है। विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति अनुसार प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुरूप कब्जाशुदा क्षेत्रफल अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें। तत्पश्चात प्रकरण पुनः बीपीसी—बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें।*

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

7. **एजेण्डा नम्बर 328.7 (28.07.2025):—(जोन—13)**

| **भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—** | | |
|---|---|---|
| 1. | भूखण्ड का विवरण | खसरा नम्बर 1331/6803, 1952/6801, 1952/6802, ग्राम अचरोल, तहसील आमेर, जयपुर। |
| 2. | भूखण्ड का क्षेत्रफल | 74,388.00 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार)<br>70,571.64 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार) |
| 3. | भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई | 30 मीटर |
| 4. | भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित | प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 07.01.2015 को मैसर्स जयपुर हिल्टन बिल्ड एस्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुरेन्द्र भण्डारी के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 31.01.2025 को आर.चन्द्राज होटल्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री मुकेश सैनी के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया है। |
| 5. | पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित | एकल पट्टा |
| 6. | परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो। | रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्। |
| 7. | आवेदक का नाम | आर.चन्द्राज होटल्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री मुकेश सैनी |
| 8. | स्वामित्व रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आर.चन्द्राज होटल्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री मुकेश सैनी के नाम है। |
| 9. | लेखा रिपोर्ट | जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में पट्टा दिनांक 02.01.2015 एवं नाम हस्तानान्तरण पत्र दिनांक 31.01.2025 को जारी किया गया है। एकमुश्त शहरी जमाबन्दी 8 वर्ष जमा दर्ज है। आवासीय आरक्षित दर राशि 7000/— प्र.व.मी. है। |
| 10 | निर्माण अवधि की दिनांक | जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है। |
| 11 | वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक | श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196 |

**भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः—**

| | |
|---|---|
| • नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं | मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2011 में ईकोलोजिकल भू—उपयोग, मास्टर विकास योजना 2025 में जी—1 (वाटरबॉडी), जी—2 एवं रिक्रियेशनल भू—उपयोग दर्शित है एवं नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन सीमा से बाहर है। |
| • आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं | नहीं |
| • एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं | C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है। |

| 12 | तकनीकी विश्लेषण | | जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार | आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार | नियमानुसार हैं अथवा नहीं |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1. | सैटबैक | | | |
| | | सामने—I | 30.00 मी. | 30.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पार्श्व—I | 15.00 मी. | 15.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | | पार्श्व—II | 15.00 मी. | 15.00 मी. | नियमानुसार हैं। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | पीछे | 15.00 मी. | 15.00 मी. | नियमानुसार हैं। |
| | 2. | अधिकतम आच्छादन | 20.00 प्रतिशत (14114.32 व.मी.) | 15.29 प्रतिशत (10793.34 व.मी.) | नियमानुसार हैं। |
| | 3. | अधिकतम ऊँचाई | 15 मीटर C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है। | लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 02 तल = 15 मीटर + 4.50 मी. (मशीन रूम/ममटी /आर्किटेक्चरल फीचर) कुल 19.50 मी. | – |
| | 4. | कुल तलों की संख्या | – | **मुख्य होटल ब्लॉक** (बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 2 तल) **पिछला होटल ब्लॉक** (बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 2 तल) **विला** (भूतल + 01 तल) **स्टाफ क्वार्टर** (भूतल) **एडमिन ब्लॉक** (भूतल + 01 तल) **कॉटेज** (भूतल) | – |
| | 5. | सकल निर्मित क्षेत्रफल | – | 30,032.84 व.मी. | – |
| | 6. | बी. ए. आर. | साईट प्लान अनुसार एफ.ए.आर. 0.20 x 1.5= 0.3 (21,171.49 व.मी.) भवन विनियमानुसार 0.75 (52,928.73 व.मी.) | 0.413 (29,194.43 व.मी.) | अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल 8,022.93 व.मी. पर नियमानुसार बेटमरेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। |
| | 7. | पार्किंग | 428.18 ईसीयू 321 कार + 321 स्कूटर | 429.33 ईसीयू 322 कार + 322 स्कूटर | नियमानुसार हैं। |
| | 8. | 10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी। | 24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु | लागू नही हैं। | – |
| | 9. | 10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र | अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 10. | 10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् | अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 11. | 10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति | लागू हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 12. | 10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण | आवश्यक है। | मानचित्रों में चिन्हित हैं। | नियमानुसार हैं। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 13. | 10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग | 2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | – |
| | 14. | 10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान | 10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र | लागू हैं। | – |
| | 15. | 10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण | आवश्यक है। | – | स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा। |
| | 16. | 10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 17. | 12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 18. | 12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना | आवश्यक है। | शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है। | – |
| | 19. | 12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | – |
| | 20. | E.V Charging Facility | आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत | शपथ पत्र प्रस्तुत है। | – |
| | 21. | 14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान | आवश्यक है। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| | 22. | 17.1:–Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त | 20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं। | लागू नही हैं। | – |
| | 23. | बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान | शपथ पत्र आवश्यक है। | लागू नही हैं। | – |
| | 24. | बीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति | कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति | लागू नहीं है। | – |
| | 25. | राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस | लागू है। | भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 26. | रेरा में पंजीकरण | लागू है। | लागू नही हैं। | – |
| | 27. | पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | – |
| | 28. | ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं। | लागू नहीं है। | लागू नहीं है। | – |
| | 29. | भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति | लागू नहीं है। | लेय नहीं हैं। | – |
| | 30 | अग्निशमन शुल्क | लागू हैं। | लेय हैं। | मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं। |
| | 31 | प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु | प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5% | लागू नहीं है। | – |
| | 32 | सौर ऊर्जा का प्रावधान | आवश्यक हैं। | मानचित्रों में प्रस्तावित हैं। | नियमानुसार हैं। |
| 13 | **मौका रिपोर्टः–** आवेदित भूखण्ड की मोका स्थिति P T SURVEY अनुसार है। भूखण्ड 30 मीटर सड़क पर स्थित है। भूखण्ड की बाउंड्रीवॉल निर्मित है, भूखंड रिक्त है। भूखण्ड में से इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है। भूखण्डधारी द्वारा 30 मीटर रोड सीमा में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है। | | | | |
| 14 | **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रकरण में कुल 74,388.00 | | | | |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | व.मी. की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी दिनांक 07.01.2015 को जारी की गई है। विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति एवं कब्जा स्थिति अनुसार 70,571.64 व.मी. क्षेत्रफल पर आवेदन किया गया है। |
| 15 | **प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–<br>1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।<br>2. प्रकरण में उपायुक्त जोन से प्रश्नगत भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।<br>3. मास्टर प्लान से प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं, के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।<br>4. भूखण्डधारी द्वारा 30 मीटर रोड सीमा में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।<br>5. भूखण्ड में से इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।<br>6. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (v) के अनुसार *''रिसोर्ट में यदि कमरों/कोटेजे/विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय कॉमन फैसिलिटी) का स्वामित्व विकासकर्ता/भू–स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों/कोटेजे/विला का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा। परन्तु कोटेजे/विला का पृथक–पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।''* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।<br>7. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vi) के अनुसार *''क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों/कोटेजे/विला की संरचना में किसी भी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा।''* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।<br>8. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vii) के अनुसार *''विकासकर्ता द्वारा कमरों/कोटेजे/विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास/निर्माण कार्य एवं रख–रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता/भू–स्वामी की होगी।''* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।<br>9. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (viii) के अनुसार *''रिसोर्ट में कमरों/कोटेजे/विला आदि का बेचान हेतु प्रचार–प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा नियम–2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।''* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।<br>10. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।<br>11. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।<br>12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। |
| 16 | **विचारणीय बिन्दुः–**<br>1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार एफ.ए.आर. 0.20 x 1.5= 0.3 (21,171.49 व.मी.) एवं भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 0.75 (52,928.73 व.मी.) अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 0.413 (29,194.43 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। अतः जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में उल्लेखित मानक एफ.ए.आर./बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

| | |
|---|---|
| | 2. प्रकरण में मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2011 में ईकोलोजिकल भू–उपयोग, मास्टर विकास योजना 2025 में जी–1 (वाटरबॉडी), जी–2 एवं रिक्रियेशनल भू–उपयोग दर्शित है एवं नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन सीमा से बाहर है। प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 07.01.2015 को जारी की गई। अतः उक्त संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। |

**निर्णयः–** *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः–*

*1. प्रकरण में जोन द्वारा विकासकर्ता से शेप फाईल प्राप्त कर जोन से उक्त पट्टेशुदा भूमि का मास्टर विकास योजना–2011, मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान–13 के अनुसार भू–उपयोग के क्रम में परीक्षण करवाया जावें एवं तदानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।*

*2. प्रकरण में मानक एफ.ए.आर./बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने का निर्णय लिया गया।*

*एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावें।*

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

8. **एजेण्डा नम्बर 328.8 (28.07.2025):–(जोन–04)**

**विषयः– खसरा नम्बर 181/2, 186/1 व 200, ग्राम सूरजपुरा घाटी, तहसील सांगानेर, जयपुर के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**

**प्रार्थीः– श्री गौरव बरड़िया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया, जरिये पार्टनर, श्री राधागोविन्द एस्टेट एल.एल.पी.,**

**प्रकरण के तथ्यः–**

1. प्रकरण में पूर्व में बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 मे प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 13.07.2020 को व्यावसायिक भूखण्ड (मौका स्थिति अनुसार क्षेत्रफल 6541.19 व.मी) के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये।
2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा पुनर्गठन पश्चात् 7037.30 वर्गमीटर व्यावसायिक भूखण्ड के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.07.2024 प्रस्तुत किये गए, जिनको बी.पी.सी. (बी.पी.) की 317वीं बैठक दिनांक 28.01.2025 मे प्रस्तुत किया जाकर कुल ऊँचाई 36.70 मीटर ममटी/मशीन रूम सहित (3 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल) के भवन मानचित्र के संबंध में निम्न निर्णय लिये गयेः–
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में निर्णय लिया गया कि सेटबैक क्षेत्र से बाहर किये गये अवैध निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जावें।
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 03 को स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 04 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नगत प्रकरण केवल होटल से संबंधित है, इसलिए विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में अंकित व्यवसायिक/होटल/ऑफिस/रेस्टोरेन्ट के स्थान पर केवल होटल प्रयोजनार्थ ही माने जाने बाबत निवेदन किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 6583.25 व.मी. क्षेत्रफल हेतु ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. पर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, परन्तु पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत नहीं की गई है।

     अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. अनुसार नवीन ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्राप्त किये जाने बाबत विकासकर्ता को सूचित किया जावें एवं विकासकर्ता को उक्त एन.ओ.सी. प्राप्त होने के उपरान्त तदानुसार विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाकर उक्त संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (नगर आयोजना) से करवाया जावें।
3. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.02.2025 भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. अनुसार नवीन ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. एवं होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
4. भवन मानचित्र समिति के निर्णय के क्रम में अग्रिम कार्यवाही के दौरान प्रश्नगत प्रकरण के पर्यटन इकाई के रूप में मानचित्र अनुमोदन बाबत आपत्ति प्राप्त हुई है। प्राप्त आपत्ति के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भवन की वेबसाईट (empyrealclub-in) के परीक्षण उपरान्त यह तथ्य सामने आया है कि प्राधिकरण में विकासकर्ता द्वारा पर्यटन इकाई के रूप में पंजीकृत होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। परन्तु उक्त भवन/परियोजना का प्रचार प्रसार Empyreal club के रूप में किया जा रहा है जिसमें विकासकर्ता द्वारा Membership के आवेदन प्राप्त किये जा रहे है, जो कि पर्यटन नीति के अन्तर्गत निर्धारित उपयोग नहीं हैं। अतः प्राप्त आपत्ति के क्रम में उक्त परियोजना का क्लब प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु पर्यटन इकाई का पंजीकरण प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को दिनांक 06.03.2025 को सूचित किया गया था।
5. तत्पश्चात् प्रकरण को नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के क्रम में बीपीसी–बीपी की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में रखा जाकर निर्णय लिया गया कि "प्रश्नगत भूखण्ड का पुर्नगठन पश्चात पुर्नगठित क्षेत्रफल 7037.30 व.मी. है तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण (होटल + क्लब) को व्यावसायिक प्रकृति का मानते हुए निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जानी है। अतः उक्त भूखण्ड के पुनर्गठन से पूर्व दिनांक 13.07.2020 को भूखण्ड (मौका स्थिति अनुसार क्षेत्रफल 6541.19 व.मी) के होटल प्रयोजनार्थ जारी भवन मानचित्रों के समय पर्यटन ईकाई के तहत् प्रकरण में बीएआर हेतु बेटरमेन्ट राशि में दी गई छूट वर्तमान परिपेक्ष्य में प्रकरण व्यावसायिक प्रकृति का होने के कारण देय नही है। भवन विनियम 2020 के अनुसार वाणिज्यिक भूखण्डों पर देय मानक बीएआर 2.00 है। अतः उक्त पुनर्गठित भूखण्ड पर

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

मानक बी.ए.आर. (7037.30 व.मी. x 2) = 14,074.60 व.मी. बनता है। अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्रों में अंकित कुल बीएआर पर उपरोक्त मानक बीएआर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की राशि ली जावें। शेष समस्त शर्तें पूर्व में बैठक दिनांक 28.01.2025 में लिये गये निर्णय अनुसार ही कायम की जावें।"

6. उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 15.07.2025 को मांग पत्र जारी किया गया। उक्त मांग पत्र में बीपीसी–बीपी की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में विकासकर्ता **को** यह भी सूचित किया गया कि एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.02.2013 के अनुसार 36.70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी नवीनीकरण की वैधता अवधि दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी थी। अतः आप द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड हेतु नवीन एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत करने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे।
7. उक्त मांग पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि:–
   - प्रार्थी द्वारा संशोधित मानचित्रों के अनुरूप दिनांक 28.01.2025 से पूर्व ही अपने प्रोजेक्ट का संपूर्ण निर्माण पूर्ण कर लिया था एवं बीपीसी (बीपी) की बैठक दिनांक 28.01.2025 में प्रार्थी द्वारा किये गये निर्माण के संबंध में पैनल्टी आरोपित की गई थी जिसे प्रार्थी जविप्रा कोष में जमा करा चुका है ऐसी स्थिति में प्रार्थी को एयरपोर्ट ऑथोरिटी की नवीनतम एनओसी प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है।
   - बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को निरस्त करते हुये पर्यटन विभाग की एनओसी दिनांक 06.09.2019 एवं 12.02.2025 में मिलने वाली छूट का लाभ देते हुये प्रकरण से संबंधित सभी विचाराधीन बिन्दुओं पर उचित निर्णय लेते हुये प्रकरण के निस्तारण हेतु निवेदन किया गया है।
   - वर्तमान में राजस्थान पर्यटन पॉलिसी 2024 प्रभावी है। उक्त पॉलिसी के बिन्दु संख्या–03 Definition of tourism unit से संबंधित है, जिसमें सभी ट्यूरिज्म गतिविधियों का उल्लेख किया गया है। प्रार्थी द्वारा ट्यूरिज्म गतिविधियों में से Health resort, Hotel Indoor/Outdoor Play zone, MICE/Convention Centre/Conference hall, resort, restaurant/Cafeteria and sports resorts को सम्मिलित किया गया है। प्रार्थी द्वारा उपरोक्त सभी गतिविधियां होटल व क्लब के माध्यम से एक ही परिसर में आगन्तुकों/मैम्बर्स को प्रदान की जावेगी। इसलिये प्रार्थी का प्रोजेक्ट पूर्णतया ट्यूरिज्म यूनिट में कवर होता है।
8. बीपीसी–बीपी की 317वीं बैठक दिनांक 28.01.2025 के समय कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट (पैरा–108/एन, दिनांक 26.11.2024) के अनुसार भूखण्ड में B1+B2+B3+Ground + Six floor की RCC Slab Casting का कार्य किया जा रहा है। भूखण्ड के Revised Map के Site Plan में दर्शित Hatching Part में भूखण्डधारी द्वारा सेटबैक में रेम्प के ऊपर ग्राउंड फ्लोर पर Column खड़े कर RCC Slab Casting की हुई है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.02.2013 के अनुसार 36.70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी नवीनीकरण की वैधता अवधि दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी है।
9. प्रश्नगत भूखण्ड हेतु बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 मे उक्त परियोजना के व्यावासायिक प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदित किये जाने का लिया गया। उक्त भूखण्ड 60 मीटर एवं 30 मीटर सड़क का कॉर्नर भूखण्ड है। वर्तमान में कॉर्नर भूखण्ड हेतु मास्टर विकास योजना–2025 के प्रावधान 10.14 के परिपेक्ष्य में मास्टर विकास योजना–2025 की अधिसूचना से पूर्व में जारी लीजडीड के प्रकरणों पर ही व्यावसायिक निर्माण स्वीकृति दी जा रही है। प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 12.02.2015 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है, जो कि मास्टर विकास योजना–2025 की अधिसूचना के पश्चात् जारी की गई है। परन्तु उक्त भूखण्ड के भाग (पुर्नगठन से पूर्व) पर पूर्व में बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में व्यावसायिक होटल प्रयोजनार्थ भवन की स्वीकृति प्रदान की गई है।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

**निर्णयः**– *एजेण्डा नोट के अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः–*

*1. भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जारी मांग पत्र में विकासकर्ता को नवीनतम एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया गया था। चूंकि प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित प्रस्ताव अनुसार सम्पूर्ण ऊँचाई का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 में किया जा चुका है। तत्समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी थी। अतः उपरोक्त के क्रम में*

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को स्वीकार करते हुए नवीनतम एयरपोर्ट एन.ओ.सी. नहीं लिये जाने का निर्णय लिया गया।

2. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्य "बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को निरस्त करते हुये पर्यटन विभाग की एनओसी दिनांक 06.09.2019 एवं 12.02.2025 में मिलने वाली छूट का लाभ देते हुये प्रकरण से संबंधित सभी विचाराधीन बिन्दुओं पर उचित निर्णय लेते हुये प्रकरण के निस्तारण हेतु निवेदन किया गया है" के क्रम में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को यथावत कायम किये जाने का निर्णय लिया गया।
3. भूखण्ड 60 मीटर एवं 30 मीटर सड़क का कॉर्नर भूखण्ड है तथा प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 12.02.2015 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है, जो कि मास्टर विकास योजना–2025 की अधिसूचना के पश्चात् जारी की गई है। परन्तु उक्त भूखण्ड के भाग (पुर्नगठन से पूर्व) पर पूर्व में बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में व्यावसायिक होटल प्रयोजनार्थ भवन की स्वीकृति प्रदान की गई है। अतः उपरोक्त के क्रम में उक्त कॉर्नर भूखण्ड पर पूर्व में प्रदत्त व्यावसायिक स्वीकृति को मान्य करते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी– 1469

दिनांक 08/8/2025

**प्रतिलिपी : निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–**

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (समस्त), जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त उपायुक्त, जोन ..................जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

**परिशिष्ठ–"1"**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 328वीं बैठक दिनांक 29.07.2025 को दोपहर 12.00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

| | |
|---|---|
| 1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर। | अध्यक्ष |
| 2. डॉ. निशान्त जैन, सचिव, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 3. श्रीमती प्रीति गुप्ता, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 4. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 5. श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य सचिव |

**बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–**

1. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07 व 13, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

**सदस्य सचिव एवं**
**अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,**
**भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),**
**जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।**

RajKaj Ref No.: 17061873
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.08 15:28:35 IST
Reason: Approved