जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी–493 दिनांकः–30/3/2022

–ःकार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 256वीं बैठक दिनांक 14.03.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन 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 256.1 (14.03.2022):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– ***भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022 को सम्पन्न हुई, कार्यवाही विवरण में लिये गये निर्णयों की क्रियान्विति की जा रही हैं।***

2. **एजेण्डा नम्बर 256.2 (14.03.2022)(जोन–04):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या ए–2, एयरपोर्ट प्लाजा एक्सटेंशन "ए ब्लॉक", टौंक रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1666.97 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी की कार्यवाही कर दिनांक 01.12.2020 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
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।	वाणिज्यिक भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	श्री राजीव जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, दिगम्बर कैफिन लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.10.2021 के अनुसार स्वामित्व विकासकर्ता के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.10.2021 के अनुसार "भूखण्ड के पेटे बकाया लीज 09/20 से 3/21 तक 6,68,524 रूपये, 4/2021 से 3/22 तक 11,46,042/– कुल राशि 18,14,566/– एवं एकमुश्त लीज राशि (ऐच्छिक) 1,83,36,672/– एवं फ्री होल्ड लीजराशि (ऐच्छिक) 2,29,20,840/– रूपये लेय हैं जिसके संबंध में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 31.12.2021 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.01.2022 को राशि जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई। पुर्नग्रहण लागू नहीं हैं। **प्रकरण में नवीनतम लेखा रिपोर्ट अपेक्षित हैं।** व्यावसायिक आरक्षित दर 55000/– प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.10.2021 के अनुसार पट्टे की शर्त संख्या 8 के अनुसार नीलामी में विक्रय किये गये भूखण्ड पर कब्जा पत्र जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण किया जाना आवश्यक हैं। प्रकरण में लीजडीड दिनांक 01.12.2020 को जारी की गई हैं। अतः निर्माण अवधि दिनांक 01.12.2023 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रिकी माथुर, सी.ए./24247

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

• 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	हां

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 08.10.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–।	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–।	6.00 मी.	6.00 मी.	नियमानुसार हैं।

Scanned by CamScanner

	पार्श्व–II	6.00 मी.	6.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर व C.C.Z.M. के अनुसार Red Zone एवं एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसार 27.69 मी.	0.62 मी. (प्लिन्थ) + 3.20 मी. (स्टिल्ट) + 22.85 मी. (07 तल) + 1.0 मी. (मशीन रूम) = 27.67 मी.	नियमानुसार हैं।
4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (3391.94 व.मी.)	3.24 (5402.87 व.मी.)	2010.93 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
5.	पार्किंग	90.03 ईसीयू 68 कार + 67.52 स्कूटर	91 ईसीयू 71 कार + 60 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	9790.56 व.मी.	
7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू है। क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
9.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	–
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
14.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू नहीं हैं।	–
15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
18.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
20.	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।	–
21.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
22.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–

Scanned by CamScanner

	23.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	25.	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 हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड के पूर्व में 30 मीटर डामर सडक उपलब्ध हैं। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार रेड ज़ोन में आ रहा हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 31.08.2021 को आवेदन किया गया हैं। प्रश्नगत भूखण्ड C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार रेड जोन में स्थित होने के कारण विकासकर्ता को एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने हेतु पत्र दिनांक 29.10.2021 द्वारा सूचित किया गया जिसके परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.11.2021 को पत्र के साथ 27.69 मीटर ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई हैं एवं तदानुसार ही संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये 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. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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 प्रस्तुत किया जावेंगा।
3. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तड़ित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
4. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र/तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
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 वर्षो के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के 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।
6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.24 (5402.87 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. मानक 2 (3391.94 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 2010.93 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत बैठक के एजेण्डा संख्या 256.5 में भवनों की ऊँचाई के संबंध में लिये गये निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।*

25/03/2022

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

Scanned by CamScanner

3. एजेण्डा नम्बर 256.3 (14.03.2022)(जोन–05):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 94, ग्राम सुखालपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के व्यावसायिक भूखण्ड पर आवासीय उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2165.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 9 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ)
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
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।	आवासीय (फ्लैट्स)
7.	आवेदक का नाम	श्री राजेश डूकिया, जरिये पार्टनर, मैसर्स सिद्धि गणेश होम्स एल.एल.पी.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.07.2021 के अनुसार स्वामित्व श्री राजेश डूकिया, जरिये पार्टनर, मैसर्स सिद्धि गणेश होम्स एल.एल.पी. के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.07.2021 के अनुसार भूखण्ड के पेटे आज दिनांक 15.07.2021 तक कोई राशि बकाया नहीं हैं। कब्जा पत्र दिनांक 26.04.2021 को जारी हैं, अतः प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 16,500/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ) की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड पर कब्जा पत्र जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण कराया जाना आवश्यक होगा।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ विद्याधर नगर भवन विनियमानुसार	दिनांक 29.11.2021 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (30 mtr. Road side)	12 मीटर	12 मीटर	12 मीटर	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
		सामने–II (09 mtr. Road side)	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	
		पार्श्व–I	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	
		पार्श्व–II	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	
		पीछे	6 मीटर	9 मीटर	9 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	26.31 प्रतिशत (569.69 व.मी.)	26.31 प्रतिशत (569.69 व.मी.)	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	42 मीटर (स्थल मानचित्रानुसार) एवं 76 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 4.11 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मी. कुल 39.41 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 4.11 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मी. कुल 39.41 मीटर (2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	2 (4330 व.मी.)	3.59 (7783.56 व.मी.)	3.59 (7783.56 व.मी.)	नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	5.	पार्किंग	74.44 ईसीयू 55.75 कार + 55.74 स्कूटर	74.66 ईसीयू 56 कार + 56 स्कूटर	102.66 ईसीयू 74 कार + 86 स्कूटर	नियमानुसार है।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	10,493.77 व.मी.	12,147.71 व.मी.	–
	7.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (216.50 व.मी.)	12.97 प्रतिशत (281.09 व.मी.)	12.97 प्रतिशत (281.09 व.मी.)	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार हैं।
	8	सार्वजनिक सुविधायें	2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो।	2.00 प्रतिशत 155.70 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)	2.00 प्रतिशत 155.70 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)	नियमानुसार है।

Scanned by CamScanner

			(स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)			
	09.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	आठवें तल पर 67.13 व.मी. प्रस्तावित हैं।	आठवें तल पर 67.13 व.मी. प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार 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 हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	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 हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	12.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	पूर्व में लागू नहीं थी।	लागू नहीं हैं।	–
	13.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
	16.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	–	लागू हैं।	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 नहीं था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	पूर्व में अंकित थी।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से संशोधन हेतु शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों मे प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	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 था।	लागू नहीं हैं।	–
	23.	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।	–	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	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 था।	लागू नहीं हैं।	–
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	पंजीकृत है।	संशोधित भवन मानचित्रों को रेरा पोर्टल पर अपलोड करवाये जाने हेतु स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जाना है।
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–	–
	27	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।	पूर्व में जमा हैं।	वर्तमान में बी.ए.आर. में वृद्धि नहीं की गई हैं। अतः राशि लेय नहीं हैं।	–
	28	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।

Scanned by CamScanner

	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा है।	विस्तार हेतु लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा है।	विस्तार हेतु लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।

13 **मौका रिपोर्ट:–** मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर निर्माण कार्य प्रगतिरत हैं जिसमें बेसमेन्ट का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर कार्य किया जा रहा हैं। भूखण्ड के पश्चिम में 30 मीटर एवं दक्षिण में एच.टी. लाईन के मध्य में 15.90 मीटर की सडक उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर 76 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 4 (अ) के अनुसार "वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नीलाम किये गये भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधि हेतु ही होगा तथा बिन्दु संख्या 5 के अनुसार भूखण्ड/सम्पत्ति का उपयोग निर्दिष्ट प्रयोजन के अतिरिक्त अनुमत नहीं होगा।"

विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 24.06.2021 को किया गया।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 29.11.2021 को भवन मानचित्र जारी किये गये।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 02.02.2022 को पत्र प्रस्तुत कर परियोजना में एक अतिरिक्त बेसमेन्ट प्रस्तावित करते हुए, संशोधित भवन मानचित्र हेतु 20,000/– रूपये जांच शुल्क जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत कर 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। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं:–

1. पूर्व में जारी स्वीकृति पत्र दिनांक 29.11.2021 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 17.06.2024 (दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 8 के अनुसार निर्माण अवधि 3 वर्ष) तक अनुज्ञेय थी। अतः संशोधित भवन मानचित्रों हेतु भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 17.06.2024 तक (लीजडीड के बिन्दु संख्या 8 के अनुसार) देय होगी।
2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
4. 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।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित विस्तार हेतु 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 वर्षो 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।
6. नियमानुसार लेय विस्तार हेतु अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
7. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा।
8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>**निर्णयः–**</u> *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत बैठक के एजेण्डा संख्या 256.5 में भवनों की ऊँचाई के संबंध में लिये गये निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।*

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

Scanned by CamScanner

4. एजेण्डा संख्या 256.4 (14.03.2022)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 3002/1891, 2977/1876, 2982/1890 एवं पार्ट 2980/1877, ग्राम कलवाडा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित वेयर हाउस के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	औद्योगिक (वेयर हाउस)
4.	आवेदक का नाम	पर्ल लोजिस्टिक्स, जरिये पार्टनर, श्री राजकुमार जैन
5.	वास्तुविद का नाम	श्री वी.के. अग्रवाल
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./79/5078
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	35778.40 व.मी.
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 21.01.2022 को औद्योगिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई हैं।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.01.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	वेयर हाउस
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.01.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	
14.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं जिस पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार डिमार्केशन किया गया हैं। भूखण्ड की नापें साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड के पूर्व में प्रस्तावित 30 मीटर जोनल प्लान सडक के स्थान पर 30 फीट चौडी डामर सडक एवं पश्चिम में 18 मीटर प्रस्तावित सडक के स्थान पर 12 फीट चौडा कच्चा रास्ता उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 129 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः–** उक्त भूखण्ड़ पर वेयर हाउस के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 14.02.2022 को किया गया। भवन विनियम 2020 की अनुसूची 01 के बिंदु संख्या 04 के अनुसार वेयर हाउस व गोदाम को औद्योगिक श्रेणी के भवनों के अर्न्तगत रखा गया हैं। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.2.4 (1) के अनुसार औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप रखें जाने बाबत् नियम उल्लेखित हैं। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण "रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 (दिनांक 24.09.2021 से प्रभावी)" के तहत निम्नानुसार हैं:–	

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	"रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 5.1 टेबिल 1 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबेक	साईट प्लान	रीको	
		सामने	90 मीटर	7.50 मीटर	90 मीटर
		पार्श्व–I	4.50 मीटर	4.50 मीटर	8.48 मीटर
		पार्श्व–II	4.50 मीटर	4.50 मीटर	9.32 मीटर
		पीछे	4.50 मीटर	4.50 मीटर	16.95 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर		सैटबैक क्षेत्र के अन्दर
	3.	अधिकतम ऊँचाई	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 7.2 के अनुसार एक मंजिला औद्योगिक भवन हेतु ऊँचाई की बाध्यता नहीं हैं एवं सी.सी.जेड.एम. अनुसार 129 मी.		1.20 मी. (प्लिन्थ) + 16.86 मी. = 18.06 मी. **(केवल एक ही मंजिल प्रस्तावित हैं)**
	4.	बी. ए. आर.	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के अनुसार 24 मी. से अधिक चौडी सडक पर स्थित भूखण्ड हेतु 1.75 (62,612.20 व.मी.)		0.473 (16,940.81 व.मी.)

Scanned by CamScanner

	5.	पार्किंग	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 9.1 के अनुसार प्रति 100 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्र पर One equivalent Car Parking Space 169.40 ईसीयू 127 कार + 127 स्कूटर	227 ईसीयू 170 कार + 171 स्कूटर
	6.	अग्निशमन गलियारा	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 5.2 के अनुसार 4.50 मीटर (न्यूनतम)	6 मीटर
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	17,151.43 व.मी.
	8.	**फैसेलिटी**		
		सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
		यू.जी. टेंक, फायर टेंक व पम्प हाउस	अनुज्ञेय है।	प्रस्तावित है।
		गार्डरूम व एच.टी. मीटर रूम	अनुज्ञेय है।	प्रस्तावित है।
		सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।
		सौलर वाटर हीटिंग सिस्टम	आवश्यक हैं।	प्रस्तावित है।
		पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	प्रस्तावित है।
		वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
		विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।

17. **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–

1. भवन अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी किये जाने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
2. भवन विनियम 2020 की तालिका 8 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार औद्योगिक (वेयर हाउसिंग) हेतु 1 ईसीयू/75 व.मी. गणना योग्य निर्मित क्षेत्र + 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान हैं जबकि रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 9.1 के अनुसार प्रति 100 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्र पर One equivalent Car Parking Space का प्रावधान हैं। यहां उल्लेखनीय हैं कि भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.2.4 (1) के अनुसार औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड ''रीको'' के प्रचलित नियमों/भवन विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप रखें जाने बाबत् नियम उल्लेखित हैं। अतः प्रकरण में रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 9.1 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान रखा जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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।
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।
6. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 4.3.1 के प्रावधान अनुसार अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज

Scanned by CamScanner

	ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 9. रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 4.3.3 के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने पर भवन मानचित्र प्रस्तुत करते समय पर्यावरण विभाग, राजस्थान सरकार/पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पंजीकृत पर्यावरण सलाहकार का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना आवश्यक हैं। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि उक्त प्रावधान अनुसार पर्यावरण सलाहकार का प्रमाण पत्र भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व प्रस्तुत कर दिया जावेंगा। अतः विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग, राजस्थान सरकार/पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पंजीकृत पर्यावरण सलाहकार का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 10. नियमानुसार शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत बैठक के एजेण्डा संख्या 256.5 में भवनों की ऊँचाई के संबंध में लिये गये निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।*

30/03/2022

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

Scanned by CamScanner

5. एजेण्डा संख्या 256.5 (14.03.2022)(जोन–09):–

विषयः– नई इमारतों को C.C.Z.M. के आधार पर दी जाने वाली ऊँचाई के संबंध में।

समन्वय प्रभारी/संयुक्त महाप्रबंधक (एटीएम), भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर से प्राप्त पत्र में नई इमारतों को C.C.Z.M. के आधार पर दी जाने वाली ऊँचाई के संबंध में मार्गदर्शन निम्नानुसार हैः–

क्र. सं.	जविप्रा के पत्र दिनांक 04.02.2022 में चाहा गया मार्गदर्शन	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर से प्राप्त मार्गदर्शन	प्रस्ताव
1.	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर हवाई अड्डा, जयपुर से प्राप्त पत्र दिनांक 23.11.2021 के क्रम में जयपुर एयरपोर्ट के आसपास प्रत्येक निर्माण कार्य के लिए भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर हवाई अड्डा, जयपुर द्वारा ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करना अनिवार्य हैं, परन्तु कितनी दूरी के निर्माण कार्य (केवल रेड जोन में आने वाला क्षेत्र अथवा रेड जोन के बाहर स्थित कितने क्षेत्र) हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक हैं, बाबत उल्लेख नहीं किया गया हैं।	गत वर्ष जयपुर एयरपोर्ट पर रडार की स्थापना के पश्चात् जयपुर एयरपोर्ट के संबंध में Colour Coded Zoning Map (CCZM) में संशोधन का कार्य प्रगतिगत है, अतः नए CCZM के लागू होने तक Colour Code का निर्धरण संभवन नहीं है, अतः नए CCZM के जारी होने तक जयपुर एयरपोर्ट से **20 किमी की दूरी तक** प्रत्येक निर्माण कार्य के लिए भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति पत्र अनिवार्य रहेगा।	AAI से प्राप्त अनुसार समस्त प्रकरणों में AAI से ऊँचाई हेतु NOC प्राप्त किया जाकर ही जविप्रा द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जानी संभव है।
2.	नवीन C.C.Z.M. प्रस्तावित होने तक C.C.Z.M. वर्जन 2017 में अंकित रेड जोन में आने वाले समस्त प्रकरणों/परियोजनाओं हेतु भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त की जानी आवश्यक हैं अथवा नही।	चूँकि पूर्व में परिचालित CCZM मान्य नहीं है, अतः उससे संबंधित Colour Zone भी मान्य नहीं रहेंगे, अतः सभी नवीन प्रकरणों/परियोजनाओं को नए CCZM के प्रस्तावित होने तक भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति पत्र अनिवार्य रहेगा।	
3.	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर हवाई अड्डा, जयपुर से प्राप्त पत्र दिनांक 23.11.2021 में यह भी उल्लेख किया गया हैं कि वर्तमान में निर्माणधीन इमारतों का निर्माण कार्य भी, ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक तुरंत प्रभाव से स्थगित करवाये जायें। उक्त के संबंध में लेख है कि वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा C.C.Z.M वर्जन 2015 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई अनुसार भवन की ऊँचाई अनुज्ञेय की जाती हैं एवं C.C.Z.M में अंकित रेड जोन में आने वाले समस्त प्रकरणों/परियोजनाओं हेतु भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त होने के पश्चात ही आवेदित प्रकरणों में निर्माण की नियमानुसार स्वीकृति जारी की जाती है। जिन प्रकरणों में निर्माण स्वीकृति जारी की जा चुकी है,	उक्त के संदर्भ में **पूर्व में प्रचलित CCZM दिनांक 01.10.2021 से अमान्य है,** अतः 30.09.2021 तक CCZM version 2015 के अनुसार स्वीकृत प्रकरण/परियोजनाएं वैध रहेगी तथा दिनांक 01.10.2021 अथवा तदुपरान्त के सभी आवेदनों को भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति पत्र अनिवार्य रहेगा। उपरोक्त के संदर्भ में सूचित किया जाता है कि दिनांक 30.09.2021 के पश्चात् यदि किसी भी प्रकरण/परियोजना को पूर्व में प्रचलित CCZM के आधार पर स्वीकृत किया गया हो तो उन्हें तुरंत प्रभाव से निरस्त किया जाए।	दिनांक 01.10.2010 से आदिनांक तक कुल 29 प्रकरण स्वीकृत किए जाकर भवन मानचित्र जारी किए जा चुके है, (सूची संलग्न हैं) जिनको निरस्त करने पर विधिक वाद की सम्भावना रहेगी।

Scanned by CamScanner

	उनमें निर्माण कार्य रूकवाये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नही होता है। जविप्रा द्वारा निर्णित प्रकरणों के अलावा ऐसे प्रकरण जिनमें ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना ही निर्माण कार्य किया जा रहा है, ऐसे समस्त प्रकरण में निर्माण कार्य रूकवाये जाने के संबंध में विचार किया जा सकता है। परन्तु ऐसे प्रकरणों की सूची जविप्रा में संकलित ना होने के कारण, यदि भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर हवाई अड्डा, जयपुर में उपलब्ध हो तो, उक्त सूची को जविप्रा में उपलब्ध कराने का श्रम करावें।		

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं समन्वय प्रभारी/संयुक्त महाप्रबंधक (एटीएम), भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर से दिनांक 24.02.2022 को प्राप्त पत्र के क्रम में समिति को अवगत करवाया गया कि वर्तमान प्रक्रिया अनुसार C.C.Z.M. वर्जन 2015 लागू होने से पूर्व एयरपोर्ट से 2 किलोमीटर की परिधि के बाहर एवं 20 किलोमीटर तक 15 मीटर ऊँचाई के भवनों में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं था। C.C.Z.M. वर्जन 2017 में रेड जोन में आने वाले समस्त प्रकरणों/परियोजनाओं एवं C.C.Z.M. वर्जन 2017 में अंकित ऊँचाई से अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक हैं।*

उक्त उल्लेखित पत्र में वर्णित अनुसार बीपीसी—बीपी शाखा द्वारा दिनांक 01.10.2021 से आदिनांक तक कुल 29 प्रकरणों के भवन मानचित्र जारी किए जा चुके है, उन प्रकरणों को भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर से प्राप्त पत्र दिनांक 24.02.2022 के आधार पर विधिक रूप से निरस्त किया जाना जनहित के दृष्टिगत संभव नहीं हैं। साथ ही 20 किलोमीटर की परिधि में समस्त प्रकरणों में एयरपोर्ट की एन.ओ.सी. प्राप्त किया जाना संभव नहीं हैं क्योंकि इसमें जयपुर शहर का विकास बाधित होगा।

अतः उपरोक्त तथ्यों के क्रम में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि पूर्व में C.C.Z.M. वर्जन 2017 के आधार पर दिनांक 31.09.2021 के पश्चात जारी भवन मानचित्रों को निरस्त नहीं किया जावें एवं आमजन की सुविधा एवं विकास कार्यों के दृष्टिगत भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा नवीन C.C.Z.M. मानचित्र जारी होने तक C.C.Z.M. वर्जन 2017 के अनुसार देय ऊँचाई के आधार पर भवन मानचित्र संबंधित प्रकरणों का निस्तारण किया जावें एवं रेड जोन/C.C.Z.M. वर्जन 2017 में अंकित ऊँचाई से अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त की जावें। उपरोक्त निर्णय बाबत् समन्वय प्रभारी/संयुक्त महाप्रबंधक (एटीएम), भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर को पत्र द्वारा सूचित किया जावें। साथ ही उपरोक्त प्रक्रिया अपनाने हेतु समस्त जोन को पृथक से सूचित किया जावें।

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

Scanned by CamScanner

6. एजेण्डा संख्या 256.6 (14.03.2022)(जोन–06):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा संख्या 312/1, ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर, सीकर रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5000 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 फीट (सेक्टर सडक)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 12.08.2016 को लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
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।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स स्वास्तिक डवलपर्स जरिये साझेदार श्री पवन अग्रवाल
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.02.2022 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स स्वास्तिक डवलपर्स जरिये साझेदार श्री सुभाष अग्रवाल, श्री विकास अग्रवाल एवं श्री पवन अग्रवाल के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.02.2022 के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। आरक्षित दर 13,800/– प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.02.2022 के अनुसार जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 12.08.2016 की शर्त संख्या 6 अनुसार भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 12.08.2023 तक अनुज्ञेय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मुकेश नन्द किशोर शर्मा, सी.ए./2013/58750

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	हाँ

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव दिनांक 14.02.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12.0 मीटर	न्यूनतम 12.19 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	न्यूनतम 9.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	न्यूनतम 9.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	न्यूनतम 9.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	35.51 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	39 मीटर (भवन विनियमानुसार) (सडक का 1.5 गुणा + अग्र सेटबैक)	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 5.10 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (12 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) = कुल ऊँचाई 49.60 मी. (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से प्रस्तावित ऊँचाई के संबंध में एन.ओ.सी. प्राप्त करना आवश्यक होगा।
	4.	बी. ए. आर.	2 (10,000 व.मी.) + 0.75 (3750 व.मी.) (प्रोत्साहन बी.ए.आर.) कुल 2.75 (13,750 व.मी.)	4.717 (23,588.49 व.मी.)	नियमानुसार 9838.49 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	5.	पार्किंग	238.66 ईसीयू 171 कार + 203 स्कूटर	239 ईसीयू 171 कार + 204 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	31,416.15 व.मी.	–
	7.	ग्रीन एरिया	20% (1000 व.मी.)	खुले–502.83 व.मी. (10.05%) पोडियम– 508.46 व.मी. (10.16%) कुल 1011.29 व.मी. (20.22%)	नियमानुसार हैं।
	8	व्यावसायिक (रिटेल)	आवासीय बी.ए.आर. का अधिकतम 5% (1166.83 व.मी.)	251.76 व.मी. (1.078%)	नियमानुसार हैं।

Scanned by CamScanner

9	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (आवासीय बी.ए.आर का) (1166.83 व.मी.)	606.02 व.मी. (2.596 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
10	10.3.2–शरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	Refuge area आठवें तल पर प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
11	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 है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
12	10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रो 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।
13	10.10(viii)–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
14	10.11.1–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
15	10.11.2–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक है।	STP प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
16	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डो पर आवश्यक है।		
17.	10.11.3–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
18.	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।
19.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों मे अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानो की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना है।
21.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत है।	नियमानुसार हैं।
22.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रो 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।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24.	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियो की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जाना है।
27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास मे कमरो/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. हैं। अतः लागू नहीं हैं।	–
29	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं है।	–
30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनाक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सैस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
31	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना है।
32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 23,336.73 व.मी. का 5 प्रतिशत (1166.83 व.मी.)	मूल परियोजना पर 6 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 13 एल.आई.जी. प्रस्तावित किये गये हैं जिनका कुल	नियमानुसार हैं।

Scanned by CamScanner

				सुपर बिल्ट अप एरिया 1206.17 व.मी. है	
	33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	प्रस्तावित है/प्रस्तावित है	नियमानुसार है

13 **मौका रिपोर्ट**:– मौके पर भूखण्ड के चारों ओर चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की उत्तर बाउण्ड्रीवाल से लगते हुए सड़क क्षेत्र में भूखण्ड के प्रवेश द्वार हेतु 32 फीट छोड़कर अन्य लोगों द्वारा दुकान व मकान आदि निर्मित है। भूखण्ड के सामने 60 फीट सेक्टर सड़क मौके पर 40 फीट चौड़ाई में उपलब्ध है एवं शेष 20 फीट सड़क में दुकान–मकान स्थित है। भूखण्ड के दक्षिण में एक 12 x 15 का टीनशेड व भूखण्ड के मध्य में 40 x 20 में कमरे आदि निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है।

14 **प्रकरण के तथ्य**:–

1. विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 15.02.2022 को आवेदन किया गया है। प्रकरण में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट दिनांक 22.02.2022 को प्राप्त हुई। प्राप्त रिपोर्ट में प्रश्नगत खसरा नम्बर 312/1 ग्राम इस्लामा, तहसील आमेर सीकर रोड, जयपुर की नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्रेषित की गई, जबकि द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार प्रश्नगत खसरा के मध्य में खसरा नम्बर 311 का अंकन किया गया है, परन्तु रिपोर्ट दिनांक 22.02.2022 में खसरा नम्बर 311 के संबध में रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई जिसके सबंध में उपायुक्त जोन से बाबत रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 24.02.2022 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, उपायुक्त जोन द्वारा दिनांक 12.03.2022 को रिपोर्ट प्रेषित की गई, प्राप्त रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 311 की किस्म गैर मुमकिन ढ़ाण किस्म होने के कारण भू–रूपान्तरण नहीं किया जा सकता है इस कारण से 312/1 का पट्टा 311 नम्बर खसरा छोड़कर जारी किया गया है। उक्त खसरा नम्बर 311 का स्वामित्व म्याद्यिक खातेदारी जरिये साझेदार श्री सुभाष अग्रवाल, श्री विकास अग्रवाल, श्री पवन अग्रवाल व साझेदार की कम्पनियों का है। खसरा नम्बर 311 अब्दुल रहमान वाद से प्रभावित नहीं है एवं अन्य इस पर किसी प्रकार का वाद विवाद नहीं है।
2. भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य है। विकासकर्ता द्वारा 23,336.73 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. हेतु प्रस्तावित किया गया है जिसका 5 प्रतिशत (1166.83 व.मी.) होता है जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर ही 6 ई.डब्ल्यू.एस. (261.72 व.मी.) एवं 13 एल.आई.जी. (944.45 व.मी.) प्रस्तावित किये गये हैं जिनका कुल सुपर बिल्ट अप एरिया 1206.17 व.मी. है।

15. **प्रस्ताव**:– विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य है। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:–

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.02.2022 के अनुसार जारी लीजडीड दिनांक 12.08.2016 की शर्त संख्या 4 अनुसार भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 12.08.2023 तक देय होगी। अतः दिनांक 12.08.2023 तक नियमानुसार निर्माण नहीं करने पर पुर्नग्रहण शुल्क देय होगा।
2. भवन अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन सबंधी आवश्यक मानदण्डों 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 सबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य है एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है उन मामलात में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. 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 ब्याज के साथ श्रम विभाग में जमा कराये जाने से सबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में आवेदक से प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तड़ित चालक का प्रावधान N.B.C के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
8. नियमानुसार देय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या [illegible], Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIB0CCH274 में संस्था द्वारा जमा करवाया जायेगा।
9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार इसमें तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई है तो, उसका अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

Scanned by CamScanner

10. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
12. भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य हैं। विकासकर्ता द्वारा 23,336.73 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. हेतु प्रस्तावित किया गया हैं जिसका 5 प्रतिशत (1166.83 व.मी.) होता हैं जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर ही 6 ई.डब्ल्यू.एस. (261.72 व.मी.) एवं 13 एल.आई.जी. (944.45 व.मी) प्रस्तावित किये गये हैं जिनका कुल सुपर बिल्ट अप एरिया 1206.17 व.मी. हैं, जो कि नियमानुसार प्रस्तावित हैं।
13. भूखण्ड के दक्षिण में एक 12' x 15' का टीनशेड व भूखण्ड के मध्य में 40' x 26' में कमरें आदि निर्मित हैं जिन्हें हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित हैं।
14. खसरा नम्बर 311, जो कि प्रश्नगत परियोजना के मध्य स्थित हैं एवं जिसका जोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा नम्बर 311 की किस्म गैर मुमकिन झेरा किस्म होने के कारण भू–रूपान्तरण नहीं किया जा सकता हैं इस कारण से 312/1 का पट्टा 311 नम्बर खसरा छोडकर जारी किया गया हैं। उक्त खसरा नम्बर 311 का स्वामित्व स्वास्तिक डवलपर्स जरिये साझेदार श्री सुभाष अग्रवाल, श्री विकास अग्रवाल, श्री पवन अग्रवाल व साझेदार की पत्नियों का हैं। खसरा नम्बर 311 अब्दुल रहमान वाद से प्रभावित नहीं हैं एवं अन्य इस पर किसी प्रकार का वाद विवाद नहीं हैं। अतः खसरा नम्बर 311 की भूमि पर भविष्य में किसी प्रकार का स्थाई/अस्थाई निर्माण विकासकर्ता द्वारा नहीं करवाया जावेंगा एवं इसे हरित क्षेत्र रखा जावेंगा, के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.717 (23,588.49 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (10,000 व.मी.) + 0.75 (3750 व.मी.) (प्रोत्साहन बी.ए.आर.) कुल 2.75 (13,750 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 9,838.49 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
16. भूखण्ड की अग्र बाउण्ड्रीवाल से लगते हुए सडक क्षेत्र में भूखण्ड के प्रवेश द्वार हेतु 32 फीट छोडकर अन्य लोगों द्वारा दुकान व मकान आदि निर्मित कर रखें हैं जिन्हें हटायें जाने के संबंध में उपायुक्त जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित हैं।
17. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर 0.75 मी. (प्लिन्थ) + 5.10 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (12 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) = 49.60 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की गई हैं। संयुक्त महाप्रबंधक (एटीएम), भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर से प्राप्त पत्र क्रमांक भाविप्रा/जेपी/प्रचालन(एनओसी–25)/2022/97/665–67 दिनांक 24.02.2022 के अनुसार *सभी नवीन प्रकरणों/परियोजनाओं को नए* C.C.Z.M. *के प्रस्तावित होने तक भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति पत्र प्राप्त किये जाने का उल्लेख हैं।* अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
18. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र/तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
19. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की अग्र बाउण्ड्रीवाल से लगते हुए सडक क्षेत्र में भूखण्ड के प्रवेश द्वार हेतु 32 फीट छोडकर अन्य लोगों द्वारा दुकान व मकान आदि निर्मित हैं। भूखण्ड के सामने 60 फीट सेक्टर सडक मौके पर 40 फीट चौडाई में उपलब्ध हैं एवं शेष 20 फीट सडक में दुकान–मकान स्थित हैं। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 13.03.2019 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार "दिनांक 12.08.2015 के उपरान्त के प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत सामान्य प्रकरणों में मौके पर भूखण्ड तक विद्यमान पहुंच सडक की चौडाई न्यूनतम 12 मीटर सुनिश्चित होने की स्थिति में अनुमोदित साईट प्लान/ले–आउट प्लान/सेक्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/मास्टर प्लान में अंकित सडक की प्रस्तावित चौडाई के आधार पर भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार भवन की ऊँचाई व अन्य मानदण्ड स्वीकृत किये जावें।" अतः प्रकरण में सामने की प्रस्तावित 60 फीट सडक के आधार पर गणना की गई हैं।
20. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत बैठक के एजेण्डा संख्या 256.5 में भवनों की ऊँचाई के संबंध में लिये गये निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।*

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

Scanned by CamScanner

7. एजेण्डा संख्या 256.7 (14.03.2022)(जोन–08):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 242, 242/627, 245 एवं 244पार्ट, ग्राम सुखिया, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6268.65 वर्गमीटर 67.35 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर एवं 48 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 22.02.2013 को लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
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।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स सन्तुष्टि हाउसिंग एल.एल.पी. जरिये अधिकृत साझेदार श्री ललित मेघनानी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.02.2022 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स सन्तुष्टि हाउसिंग एल.एल.पी. जरिये अधिकृत साझेदार श्री ललित मेघनानी के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.02.2022 के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। दिनांक 31.12.2019 तक ही गणना किये जाने से पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं हैं। आरक्षित दर 11,500/– प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.02.2022 के अनुसार जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 22.02.2013 के अनुसार भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 21.02.2020 तक अनुज्ञेय एवं राज्य सरकार द्वारा निर्माण अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट देय हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

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	प्रस्तुत हैं।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव दिनांक 10.02.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (60 mtr. road)	15.0 मीटर	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II (48 mtr. road)	15.0 मीटर	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	10.74 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	10.74 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	30.84 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	105 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं एयरपोर्ट एन.ओ.सी. के अनुसार 62 मीटर अनुज्ञेय हैं।	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.20 मी. (स्टिल्ट) + 41.30 मी. + 6 मीटर (मशीन रूम) कुल 50.95 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 13 तल)	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	2 (12537.30 व.मी.) + 0.75 (4701.48 व.मी.) (प्रोत्साहन बी.ए.आर.) कुल 2.75 (17,238.78 व.मी.) + 67.35 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 17306.13 व.मी.	4.60 (28881.27 व.मी.)	नियमानुसार 11,575.14 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	5.	पार्किंग	291.66 ईसीयू 209 कार + 248 स्कूटर	323.66 ईसीयू 291 कार + 92 स्कूटर	नियमानुसार हैं।

Scanned by CamScanner

	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	38,879.22 व.मी.	—
	7.	ग्रीन एरिया	15% (940.29 व.मी.)	948.84 व.मी. (15.13%)	नियमानुसार हैं।
	8	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल, अधिकतम 5% (कॉमर्शियल)	304.79 व.मी. (1.05 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
	9	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	609.94 व.मी. (2.11%)	नियमानुसार हैं।
	10.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	Refuge area प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	11.	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 हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	12.	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 जावेंगा।
	13.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं।
	14.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	17.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	18.	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।
	19.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	21.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	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।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	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।	—
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. से अधिक हैं। अतः लागू नहीं हैं।	—

Scanned by CamScanner

	29	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नही।	लेय नहीं हैं।	–
	30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस. / एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 28576.48 व.मी. का 5 प्रतिशत (1428.82 व.मी.)	मूल परियोजना पर 13 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 13 एल.आई.जी. प्रस्तावित किये गये हैं जिनका सुपर बिल्टअप एरिया 1622.14 व.मी. हैं।	नियमानुसार हैं।
	33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं, जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित हैं। भूखण्ड के पूर्व में सेटबैक क्षेत्र में लेबर क्वार्टर निर्मित हैं। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड के पश्चिम में 60 मीटर डामर सडक उपलब्ध हैं एवं पूर्व में प्रस्तावित 48 मीटर सेक्टर सडक वर्तमान में निर्मित नहीं हैं। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. के अनुसार 62 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 10.02.2022 को आवेदन किया गया हैं।
2. भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य हैं। विकासकर्ता द्वारा 28,576.48 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं जिसका 5 प्रतिशत (1428.82 व.मी.) होता हैं जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर ही 13 ई.डब्ल्यू.एस. (553.41 व.मी.) एवं 13 एल.आई.जी. (1068.73 व.मी.) अर्थात् कुल सुपर बिल्टअप एरिया 1622.14 व.मी. प्रस्तावित किये गये हैं।

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

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.02.2022 के अनुसार जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 22.02.2013 के अनुसार भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 21.02.2020 तक अनुज्ञेय एवं राज्य सरकार द्वारा निर्माण अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट देय हैं। उक्त निर्माण अवधि में विकासकर्त्ता द्वारा नियमानुसार भू–आच्छादन का 1/5 निर्माण किया जाना संभव नही है। अतः जोन में दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 (एक वर्ष में नियमानुसार निर्माण ना होने की स्थिति में आगामी वर्ष में भी) तक नियमानुसार **पुनर्ग्रहण राशि विकासकर्त्ता द्वारा जमा करवाई जानी होगी। पुनर्ग्रहण राशि जमा होने के पश्चात् निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी।**

   नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 02.11.2021 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के 1/5 भाग पर निर्माण केवल भूतल पूर्ण होने से हैं। उक्तानुसार निर्माण होने के पश्चात निर्माण अवधि विस्तार एवं पुर्नग्रहण शुल्क अपेक्षित नहीं हैं। उक्त अवधि (दिनांक 31.03.2023 तक) में यदि भू–आच्छादन का 1/5 निर्माण नहीं करवाया जाता हैं तो नियमानुसार जोन स्तर से पुर्नग्रहण शुल्क लिया जाना होगा।
2. भवन अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. 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 वर्षो के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर

Scanned by CamScanner

पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।

7. 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 जायेगा।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091360994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार शरण क्षेत्र/तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होंगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
12. भवन विनियम 2020 के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य हैं। विकासकर्ता द्वारा 28,576.48 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. हेतु प्रस्तावित किया गया हैं जिसका 5 प्रतिशत (1428.82 व.मी.) होता हैं जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर ही 13 ई.डब्ल्यू.एस. (553.41 व.मी.) एवं 13 एल.आई.जी. (1068.73 व.मी.) अर्थात् कुल सुपर बिल्टअप एरिया 1622.14 व.मी. प्रस्तावित किये गये हैं।
13. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 44.50 मीटर है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा।
14. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.60 (28,881.27 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (12537.30 व.मी.) + 0.75 (4701.48 व.मी.) (प्रोत्साहन बी.ए.आर.) कुल 2.75 (17,238.78 व.मी.) + 67.35 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 17,306.13 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 11,575.14 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
15. भूखण्ड के पूर्व में सेटबैक क्षेत्र में लेबर क्वार्टर निर्मित हैं जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित हैं।
16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत बैठक के एजेण्डा संख्या 256.5 में भवनों की ऊँचाई के संबंध में लिये गये निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।*

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

Scanned by CamScanner

8. <u>एजेण्डा संख्या 256.8 (14.03.2022)(जोन–14)</u>:–

विषयः– खसरा नम्बर 619/1, 623/1, 624/1, ग्राम टीलावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– मैसर्स संकल्प बिल्डर्स, जरिये मुख्यत्यानामा हस्ताक्षरकर्ता, श्रीमती सीमा जैन ।

प्रकरण के तथ्यः– प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2210 व.मी. हैं, की 90बी की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 19.09.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 251वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में प्रस्तुत किया गया जाकर **आवासीय (फ्लैट्स)** प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र दिनांक 02.02.2022 को 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 2.90 मी. (स्टिल्ट–1) + 2.90 मी. (स्टिल्ट–2) +34.80 मी. (स्टिल्ट + अपर स्टिल्ट + 12 तल) कुल 41.05 मीटर ऊँचाई एवं समस्त इकाईयों का क्षेत्रफल 90 व.मी., से कम के (आवेदन अनुसार) जारी किये गये। उक्त जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक दी गई।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 07.02.2022 को पत्र प्रस्तुत कर निर्माण अवधि बढायें जाने का उल्लेख किये जाने का निवेदन किया गया हैं।

मौका रिपोर्टः– मौके पर भूखण्ड़ पर स्टिल्ट फ्लोर तक छत डाली जा चुकी हैं, जो कि भू–आच्छादन का 37.34 प्रतिशत हैं अर्थात नियमानुसार 20 प्रतिशत से अधिक भू–आच्छादन हैं।

<u>प्रस्तावः</u>–

1. उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में परियोजना के स्वीकृति पत्र दिनांक 02.02.2022 में भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि 33,350/– जो कि जमा करा दी गई हैं। अतः भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

Scanned by CamScanner

65

9. **एजेण्डा संख्या 256.9 (14.03.2022)(जोन–14):–**

	भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–	
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा संख्या 251, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 266 एवं 618, ग्राम राजावास, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1,21,200 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 24 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड रियायती दर पर आवंटित कर संशोधित आवंटन पत्र दिनांक 02.03.2016 को जारी किया गया एवं दिनांक 29.03.2016 को कब्जा पत्र जारी किया गया तथा दिनांक 21.05.2019 को लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन /एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
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।	हॉस्पिटल एवं विश्वविद्यालय (संस्थानिक) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	डॉ. सुधांशु शर्मा, मंत्री, साहित्य सदावर्त समिति
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.02.2022 के अनुसार स्वामित्व डॉ. सुधांशु शर्मा, मंत्री, साहित्य सदावर्त समिति के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.02.2022 के अनुसार भूखण्ड के पेटे लेय राशि यथा: नजराना राशि लीज राशि एवं एकमुश्त शहरी जमाबंदी (8 वर्षीय) जमा दर्ज हैं। कोई राशि बकाया नहीं हैं। संस्थानिक आरक्षित दर 8250/– प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.02.2022 के अनुसार जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 21.05.2019 की शर्त संख्या 8 अनुसार भूखण्ड का निर्माण कार्य आवंटन पत्र की तिथि से 6 माह की अवधि में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार प्रारम्भ किया जावेगा एवं 2 वर्ष की अवधि में पूर्ण कर लिया जावेगा। पुर्नग्रहण राशि जमा होने पर नविवि के संशोधित आदेश दिनांक 01.10.2021 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक बढाई गई हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	सुश्री रितु सिंह, सी.ए./2001/27423

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	हाँ

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा 24.12.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (30 mtr. wide road)	15 मी.	12 मीटर	न्यूनतम 25.17 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II(24 mtr. wide road)	9 मी.	9 मी.	न्यूनतम 21.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9 मी.	9 मी.	न्यूनतम 11.71 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9 मी.	9 मी.	न्यूनतम 15.51 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35%	40%	16.60% (20,134.71 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	–	सडक की चौडाई का 1.5 + अग्र सेटबैक (25.17 मी.) 30 X 1.5 + 25 मी = 70 मी.	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 39.55 मी. + 3.7 मी. (ममटी) कुल 43.70 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	–	3 (3,63,600 व.मी.)	1 (1,21,500.25 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	5.	पार्किंग	863 ईसीयू 560 कार + 29 बस (87 ईसीयू) + 648 स्कूटर		864 ईसीयू 561 कार + 29 बस (87 ईसीयू) + 649 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		1,56,002.29 व.मी.	

Scanned by CamScanner

	7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	तीन तरफ खुली बालकनी एवं Refuge area प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	9.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	14.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	18.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	20.	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 हैं। संस्था से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	21.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	22.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	23.	रेरा में पंजीकरण	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	25.	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 है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	27.	बेटरमेन्ट लेवी	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014	लागू है अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Scanned by CamScanner

		दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस			
	29	अग्निशमन शुल्क	लागू है अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

14 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड में एक गार्डरूम व चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित हैं इसके अलावा भूखण्ड शेष रिक्त हैं। भूखण्ड के मध्य से साईट प्लान अनुसार दो एच.टी. लाईन गुजर रही हैं। भूखण्ड की नापें साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। साईट प्लान में दर्शित भूखण्ड के मध्य में 24 मीटर सेक्टर सडक मौके पर उपलब्ध हैं जिस पर डब्ल्यू.एम.एम. कार्य किया गया हैं।

15 **प्रकरण के तथ्यः–** संस्था द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं। प्रकरण में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 27.09.2021 एवं 04.01.2022 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये एवं संस्था द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में कमियां पाई जाने पर संस्था को दिनांक 03.11.2021 को पत्र प्रेषित किया गया जिसके परिपेक्ष्य में संस्था द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। उपायुक्त जोन द्वारा दिनांक 07.02.2022 को स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट प्रेषित की गई।

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

1. जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड दिनांक 21.05.2019 की शर्त संख्या 8 अनुसार *''भूखण्ड का निर्माण कार्य आवंटन पत्र की तिथि से 6 माह की अवधि में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार प्रारम्भ किया जावेगा एवं 2 वर्ष की अवधि में पूर्ण कर लिया जावेगा।''* एवं शर्त संख्या 9 अनुसार *''भूखण्ड़ आवंटन के 2 वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करना अनिवार्य होगा अन्यथा आवंटन निरस्त किया जा सकता हैं। प्राधिकरण निर्माण की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए 2 वर्ष की अतिरिक्त छूट प्रदान कर सकते हैं व राज्य सरकार स्तर पर एक वर्ष की अतिरिक्त छूट प्रदान की जा सकती हैं।''*

   निर्माण अवधिः– जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.02.2022 के अनुसार पुर्नग्रहण राशि जमा होने पर नविवि के संशोधित आदेश दिनांक 01.10.2021 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक बढाई गई हैं।

   उक्त निर्माण अवधि में विकासकर्त्ता द्वारा नियमानुसार भू–आच्छादन का 1/5 निर्माण किया जाना संभव नही है। अतः जोन में दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 (एक वर्ष में नियमानुसार निर्माण ना होने की स्थिति में आगामी वर्ष में भी) तक नियमानुसार **पुनर्ग्रहण राशि विकासकर्त्ता द्वारा जमा करवाई जानी होगी। पुनर्ग्रहण राशि जमा होने के पश्चात् निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी।**

   नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 02.11.2021 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के 1/5 भाग पर निर्माण केवल भूतल पूर्ण होने से हैं। उक्तानुसार निर्माण होने के पश्चात निर्माण अवधि विस्तार एवं पुर्नग्रहण शुल्क अपेक्षित नहीं हैं। उक्त अवधि (दिनांक 31.03.2023 तक) में यदि भू–आच्छादन का 1/5 निर्माण नहीं करवाया जाता हैं तो नियमानुसार जोन स्तर से पुर्नग्रहण शुल्क लिया जाना होगा।

   भवन अनुज्ञा अवधिः– जविप्रा द्वारा लीजडीड दिनांक 21.05.2019 को जारी की गई थी। भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार ***''भवन अनुज्ञा की अवधि, लीजडीड में उल्लेखित अवधि या सात वर्ष जो भी कम हो, देय होगी।''*** नविवि के संशोधित आदेश दिनांक 01.10.2021 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक बढाई गई हैं। अतः भवन अनुज्ञा अवधि भी स्वतः ही दिनांक 31.03.2022 तक होती हैं।

   चूंकि भूखण्ड रियायती दर पर आवंटित किया गया था एवं लीजडीड की शर्त संख्या 9 के अनुसार *प्राधिकरण निर्माण की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए 2 वर्ष की अतिरिक्त छूट प्रदान करने हेतु अधिकृत हैं।* ***अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार*** **राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा की अवधि दो वर्ष अर्थात् दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2024 तक बढाया जाना प्रस्तावित हैं।**

   यदि संस्था द्वारा दिनांक 31.03.2024 तक भी निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता हैं तो भवन अनुज्ञा अवधि में अतिरिक्त 1 वर्ष की अवधि हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी होगी।
2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. संस्था द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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।
4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
5. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चिता किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा।

Scanned by CamScanner

6. संस्था 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 वर्षो 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।
7. 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 जायेगा।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जायेगा।
9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र/तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
12. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 39.55 मी. + 3.7 मी. (ममटी) कुल 43.70 मी.ऊँचाई प्रस्तावित की गई हैं। संयुक्त महाप्रबंधक (एटीएम), भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण, जयपुर से प्राप्त पत्र क्रमांक भाविप्रा/जेपी/प्रचालन(एनओसी–25)/2022 /97/665–67 दिनांक 24.02.2022 के अनुसार *सभी नवीन प्रकरणों/परियोजनाओं को नए C.C.Z.M. के प्रस्तावित होने तक भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी ऊँचाई से संबंधित अनापत्ति पत्र प्राप्त किये जाने का उल्लेख हैं।* अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः–*प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि ऐसे समस्त भूखण्ड जिनका रियायती दर पर आवंटन किया गया हैं एवं जिनमें नियमानुसार समयावधि में निर्माण एवं आवंटन की शर्तो की पालना पूर्ण नहीं की गई हो, ऐसे प्रकरणों में कार्यवाही बाबत पूर्व में राज्य सरकार द्वारा सूची प्रेषित किये जाने के आदेश प्रदान किये गये हैं। चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड का भी रियायती दर पर आवंटन किया गया हैं। अतः प्रश्नगत भूखण्ड उपरोक्त उल्लेखित सूची में शामिल हैं अथवा नहीं, बाबत जाँच संबंधित जोन द्वारा की जाकर समस्त तथ्यों सहित, प्रकरण को आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

31.03.2022

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

Scanned by CamScanner

10. एजेण्डा संख्या 256.10 (14.03.2022)(जोन–12):–

विषय:– खसरा नम्बर 664, 669, 672, 675, 676, 677, ग्राम मोटू का वास, तहसील आमेर, सीकर रोड़, जयपुर के अनुमोदित भवन मानचित्र (अनुमोदित 36 ब्लॉक्स में से मौके पर निर्मित 01 Y टाईप टॉवर को छोडकर) निरस्त किये जाने बाबत्।

विकासकर्ता का नाम:– श्री दीक्षान्त शर्मा, निदेशक, एलायंस बिल्डर प्रा. लि.

प्रकरण के तथ्य:–

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 58वीं बैठक दिनांक 29.03.2007 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता को दिनांक 30.03.2007 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	1,33,12,519/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3.	पूर्व में जमा राशि	रू0	4,00,000/–
	शेष राशि (लेने योग्य)	**रू0**	**1,29,22,519/–**

2. उपरोक्त मांग पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.03.2007 को चालान नम्बर 3490 द्वारा राशि 1,29,22,519/– रूपये जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई। तत्पश्चात दिनांक 24.01.2011 को कुल 36 ब्लॉक्स (X Type=8, Y Type =15 & Z Type =13) के भवन मानचित्र जारी किये गये।
3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.10.2013 को भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया जिसके क्रम में विकासकर्ता को मौका स्थिति अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 27.01.2014 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.03.2014 को मौका स्थिति अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 160वीं बैठक दिनांक 17.06.2014 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:–

   "स्वीकृत मानचित्र से परिवर्तन होने के कारण नवीनीकरण किया जाना सम्भव नहीं है। अतः मौका स्थिति अनुसार विकासकर्ता से संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें।"

   उपरोक्त निर्णय अनुसार विकासकर्ता को पत्र दिनांक 26.06.2014 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिसके क्रम में विकासकर्ता को सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 08.09.2015 द्वारा सूचित किया गया।
4. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.07.2021 को पत्र प्रस्तुत कर भूखण्ड पर निर्मित Y टाईप टॉवर (4074.68 वर्गगज) को छोडकर शेष भूखण्ड पर अनुमोदित ब्लॉक्स के भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।
5. विकासकर्ता को दिनांक 04.02.2022 को पत्र प्रेषित कर दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाशन करने एवं वांछित शपथ पत्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.02.2022 को पत्र के साथ समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञप्ति की प्रति प्रस्तुत की गई। प्रकाशित विज्ञप्ति के पश्चात आज दिनांक तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। साथ ही विकासकर्ता द्वारा निरस्त किये जाने वाले ब्लॉक्स में किसी प्रकार की बुकिंग/बेचान/अन्य भूखण्ड के पेटे कोई आवास रहन नहीं रखें गये हैं एवं भविष्य में कोई वाद–विवाद होता है तो सम्पूर्ण जिम्मेदारी के संबंध में शपथ पत्र एवं किसी प्रकार का बैंक से लोन आदि बकाया नहीं होने एवं अन्य किसी विभाग से कोई छूट आदि प्राप्त नहीं की गई हैं, के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं।
6. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.02.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि "उक्त भूखण्ड पर बाजार की परिस्थितियों को देखते हुए फ्लैट्स के निर्माण कार्य के स्थान पर विभिन्न प्रकार के भूखण्ड सृजित कर आवासीय कॉलोनी का निर्माण करना चाहते हैं। इस संबंध में हमारे द्वारा निर्मित एक Y टाईप टॉवर को यथावत रखते हुए मानचित्र अनुमोदन हेतु भवन निर्माण समिति (ले–आउट प्लान) में प्रस्तुत कर दिये गये हैं जिसकी प्रति पत्र के साथ संलग्न हैं।"
7. विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय योजना के ले–आउट प्लान (सब–डिविजन प्लान) में मौके पर निर्मित Y टाईप टॉवर के भवन को समाहित करते हुए नवीन भूखण्ड़ क्षेत्रफल 3743.19 वर्गमीटर सृजित किया गया हैं तथा सामने की सडक 24 मीटर प्रस्तावित की गई हैं। उक्त प्रस्तावित नवीन भूखण्ड पर विद्यमान Y टाईप टॉवर के पूर्व में भवन मानचित्र भवन विनियम 2000 के तहत अनुमोदन किया गया था एवं तदानुसार वर्तमान में भी भवन विनियम 2000 के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं:–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	नवीन प्रस्तावित भूखण्ड
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3743.19 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर एवं 12 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रस्तावित योजना का ले–आउट प्लान (सब–डिविजन प्लान) अनुमोदन हेतु बीपीसी–एलपी प्रकोष्ठ में प्रक्रियाधीन हैं।
5.	परियोजना–समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
6.	आवेदक का नाम	श्री दीक्षान्त शर्मा, निदेशक, एलायंस बिल्डर प्रा0 लि

Scanned by CamScanner

7.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.12.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स बिल्डर्स एलायंस प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री दीक्षान्त शर्मा के नाम हैं।
8.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.12.2021 के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 6600/– प्रति व.मी. हैं।
9.	भवन अनुज्ञा अवधि	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.12.2021 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 24.12.2009 को जारी की गई थी। प्रकरण में 90बी पश्चात जारी लीजडीड में निर्माण अवधि 10 वर्ष निर्धारित हैं। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 02.11.2021 के अनुसार 10 वर्ष पश्चात दिनांक 31.12.2019 तक का पुर्नग्रहण शुल्क जमा हैं। उक्त आदेशानुसार दिनांक 31.12.2019 तक के पुर्नग्रहण शुल्क जमा पश्चात दिनांक 31.03.2022 तक निर्माण अवधि मान्य हैं।
10	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

• 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	नहीं
• विधानसभा के 100 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–

तकनीकी विश्लेषण		भवन विनियम 2000 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 25.02.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक			
	सामने–I	12 मीटर	12 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	9 मीटर	9 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9 मीटर	9.27 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	21.77 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	जविप्रा भवन विनियम 2000 के बिन्दु संख्या 8.11 के अनुसार 24 मीटर अथवा उससे अधिक चौडी सडक पर स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊँचाई 30 मीटर तक देय होगी। पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई गणना से मुक्त हैं।	0.30 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मीटर (स्टिल्ट) + 27 मी. कुल 30.30 मीटर (प्रथम तल से 09 तल)	नियमानुसार हैं।
4.	एफ. ए. आर.	मानक एफ. ए. आर. 1.8 (6737.74 व.मी.)	1.61 (6059.51 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
5.	पार्किंग	100.99 ईसीयू 76 कार + 75 स्कूटर	102 ईसीयू 77 कार + 75 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	ग्रीन एरिया	–	16.22% (607.19 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	9,115.46 व.मी.	नियमानुसार हैं।

8.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर मूल ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के पूर्वी भाग में एक ब्लॉक 37.60 X 50.00 पर निर्माण किया हुआ हैं। भवन पर स्टिल्ट + 09 तल निर्मित हैं। दक्षिण–पूर्वी कोने पर अण्डरग्राउण्ड वाटर टैंक निर्मित हैं। दक्षिणी सीमा के पास टीनशेड निर्मित हैं। भूखण्ड के मध्य में 3.00 X 5.00 मीटर पुराना मकान निर्मित हैं। निर्मित ब्लॉक के दक्षिण में 12.00 मीटर रोड निर्मित हैं। सडक के दक्षिण में 3.00 x 5.00 मीटर टीनशेड निर्मित हैं। शेष भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं।
9	**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. प्रश्नगत परियोजना के दिनांक 24.01.2011 को जारी भवन मानचित्रानुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह दिसम्बर–2013 तक प्रभावी थी व तदानुसार विकासकर्ता द्वारा एक टॉवर का निर्माण किया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा मौके पर निर्मित टॉवर में अनुमोदित मानचित्रों में आंशिक परिवर्तन किया गया हैं। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार विकासकर्ता से शुल्क लिया जाकर चरणबद्ध रूप से माह दिसम्बर 2023 तक भवन अनुज्ञा अवधि बढाया जाना प्रस्तावित हैं। 2. विकासकर्ता द्वारा मौके पर निर्मित टॉवर में अनुमोदित मानचित्रों में आंशिक परिवर्तन किया गया हैं। अतः भवन विनियम 2020 की अनुसूची 02 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैं। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2000 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों 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।

Scanned by CamScanner

	5. 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। 6. दक्षिणी सीमा के पास टीनशेड, भूखण्ड के मध्य में 3.00 X 5.00 मीटर पुराना मकान एवं सड़क के दक्षिण में 3.00 x 5.00 मीटर टीनशेड निर्मित हैं जिन्हें हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
10	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.12.2021 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 24.12.2009 को जारी की गई थी। प्रकरण में 90बी पश्चात जारी लीजडीड में निर्माण अवधि 10 वर्ष निर्धारित हैं। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 02.11.2021 के अनुसार 10 वर्ष पश्चात दिनांक 31.12.2019 तक का पुर्नग्रहण शुल्क जमा हैं। उक्त आदेशानुसार दिनांक 31.12.2019 तक के पुर्नग्रहण शुल्क जमा पश्चात दिनांक 31.03.2022 तक निर्माण अवधि मान्य हैं। विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर कुल अनुमोदित 36 ब्लॉक्स में से केवल एक ही टॉवर का निर्माण किया गया हैं, जो कि भूखण्ड के क्षेत्रफल से 1/5 कम हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड का सब–डिविजन प्लान का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं तथा निर्मित टॉवर को समाहित करते हुए नवीन भूखण्ड सृजित किया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा मूल ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड का सब–डिविजन किया जाकर निर्मित टॉवर हेतु एक पृथक भूखण्ड सृजित कर शेष भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानानुसार आवासीय भूखण्डों की योजना सृजित की जानी प्रस्तावित हैं। अतः निम्न कार्यवाही अपेक्षित हैं:– 1. दिनांक 24.01.2011 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त किया जाना प्रस्तावित हैं, परन्तु Y टाईप टॉवर हेतु जारी भवन मानचित्र में मौके पर किये गये संशोधन को स्वीकार करते हुए संशोधित साईट प्लान व बिल्डिंग प्लान अनुमोदित किये जाने प्रस्तावित हैं। 2. बीपीसी–एल.पी. की बैठक में सब–डिविजन व पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में निर्णय उपरान्त स्वीकृति सक्षम स्तर पर प्राप्त होने के पश्चात ही Y टाईप टॉवर के संशोधित भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।

निर्णयः– एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर कुल अनुमोदित 36 टॉवर में से मौके पर केवल एक ही टॉवर का निर्माण किया गया हैं। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये:–

1. *विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार मौके पर निर्मित टॉवर को छोडते हुए शेष टॉवरों के भवन मानचित्र निरस्त किया जावें।*
2. *प्रकरण में मौके पर निर्मित टॉवर को न्यूनतम 80 फीट चौडा पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाते हुए तथा निर्मित टॉवर की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 सेटबैक का प्रावधान रखते हुए उपविभाजन एवं शेष भूमि के ले–आउट प्लान का अनुमोदन बीपीसी–एल.पी. द्वारा किया जावें।*
3. *मौके पर निर्मित टॉवर का उपविभाजन प्लान में उपरोक्तानुसार नवीन सृजित भूखण्ड के परिपेक्ष्य में तकनीकी परीक्षण कर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें।*
4. *बीपीसी–एल.पी. की बैठक में सब–डिविजन व पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में निर्णय उपरान्त स्वीकृति सक्षम स्तर पर प्राप्त होने के पश्चात ही Y टाईप टॉवर के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी–493
दिनांक 30/3/2022

प्रतिलिपि 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 (पी.आर.एन)/(प्रशासन), 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
वरिष्ठ नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

Scanned by CamScanner

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 256वीं बैठक दिनांक 14.03.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1.श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2.श्रीमती विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्री रिंकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री नानूराम सैनी, उपायुक्त जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री बलवन्त सिंह लीगरी, उपायुक्त जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री नवल किशोर, पी.आर.ओ., जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Scanned by CamScanner