

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2025/डी-1581

दिनांक:- 25/8/2025

कार्यवाही विवरण:-

विषय:-भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 329वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट-“1” पर है।

1. एजेण्डा नम्बर 329.1 (12.08.2025):-

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

2. एजेण्डा नम्बर 329.2 (12.08.2025)(जोन-09):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण		पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 336 व 337, योजना प्लॉट सिटी एन्क्लेव, तहसील सांगानेर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		2378.31 व.मी.		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		सामने 18 मीटर व पीछे 9 मीटर		
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		प्रकरण में दिनांक 31.07..2023 को फ्री होल्ड डी जारी की गई है।		
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित		पुर्नगठित		
6	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7	आवेदक का नाम		जय माता दी बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री दिलीप सिंह राठौड़		
8	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व जय माता दी बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री विनोद परवानी, श्री विनित राजपाल एवं श्री बरखा माखीजा के नाम है।		
9	लेखा रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड के पेटे कोई बकाया राशि लेय नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 12,000/- प्रति व.मी. है।		
10	निर्माण अवधि की दिनांक		भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री-होल्ड पट्टा दिनांक 31.07.2023 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 30.07.2026 तक है।		
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 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			भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 31.07.2025 अनुसार 68.66 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 30.07.2033 तक है।		
12	तकनीकी विश्लेषण		जयपुरा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I	9.0 मी.	9.60 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	6.0 मी.	9.14 मी.	
		पार्श्व-II	6.0 मी.	9.14 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9.14 मी.	

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved



2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मी. (भवन विनियम अनुसार) सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+9) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 31.07.2025 अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 30.07.2033 तक है।	0.99 मी. (फ्लिन्थ) + 4.33 मी. (स्टिल्ट) + 35.64 मी. (प्रथम तल से 12 तल) + 6.0 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 46.96 मी.	स्टिल्ट में 3.5 मीटर से अधिक प्रस्तावित ऊँचाई (0.83 मी.) को कुल ऊँचाई में शामिल कर गणना की गई है। नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	19,123.21 व.मी.	—
6.	बी.ए.आर.	2.00 (4756.62 व.मी.)	5.56 (13234.03 व.मी.)	क्षेत्रफल 8477.41 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	126.66 ईसीयू 95 कार + 95 स्कूटर	126.66 ईसीयू 95 कार + 95 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया (भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 8.1(i) अनुसार)	356.45 व.मी. (15%)	357.45 व.मी. (15.02%)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (264.68 व. मी.)	334.61 व.मी. (2.52%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
11.	आवासों की संख्या	—	72 आवास	—
12.	5.4(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xx):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग सकुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।		

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
25.	9.—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 वर्ग मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
28.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/ सामान्य/ 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30.	रेसा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
31.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
32.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति वर्ग फी. की दर से बी.एस.यू.बी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
33.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
34.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
35.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
36.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	मौका रिपोर्ट:— मौके पर भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है, जिसकी नार्पे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 60 फीट व 30 फीट चौड़ी ग्रेवल सड़क पर स्थित है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 31.07.2025 अनुसार 68.66 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 30.07.2033 तक है।			
14.	प्रकरण के तथ्य:— • विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लैट्स) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 15.07.2025 को आवेदन किया गया।			
15.	प्रस्ताव:— विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— 1. भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री-होल्ड पट्टा दिनांक 31.07.2023 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 30.07.2026 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2378.31 वर्ग मीटर अर्थात् 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैट्स का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रुपये 100/— प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (661.70 वर्गमी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रुपये प्रति वर्गफुट (7,119.90 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 5.56 (13234.03 वर्गमी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (4756.62 वर्गमी.) अनुज्ञेय है। भवन मानचित्र अतिरिक्त बी.ए.आर. 8477.41 वर्गमी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान में 5.3(vi) के			

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	अनुसार लेय बेटरमेन्ट का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी। 5. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविदि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 7. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.3(vi) अनुसार बेटरमेंट लेवी – विद्यमान योजनाओं में ऐसे पुर्नगठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार देय बेटरमेंट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेंट लेवी देय होगी, इस राशि का उपयोग संबंधित योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु ही उपयोग किया जावेगा, जिसकी पालना जोन/अगियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 8. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14 (vii) के अनुसार "स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। बहु आवास इकाई/फ्लेट्स/गुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट/स्टील्ट फ्लोर/अन्य पार्किंग फ्लोर) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना/भवन में प्रस्तावित कुल फ्लेट्स की संख्या से अधिक हो तथा ऐसी बेक टू बेक पार्किंग को एक ही फ्लेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग अनुज्ञेय नहीं की जावेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 9. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाएँ केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 10. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5 (xvii) के अनुसार "बहुमंजिला भवनो के अनुज्ञाधारी/विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।
--	---

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

3. एजेण्डा नम्बर 329.3 (12.08.2025):- (जोन-11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 376, 377, 378, 1895/863, 1896/864, 866, 867, 872, 873, 874, 876, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।			
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	43,209.98 व.मी. (साईट प्लान अनुसार) 39,212.90 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार) 1779.75 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)			
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मीटर			
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 22.03.2010 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है।			
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा			
6	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।			
7	आवेदक का नाम	मैसर्स शिवज्ञान राजलक्ष्मी बिल्डर्स एवं डवलपर्स जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री हर्षवर्धन सिंह			
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स शिवज्ञान राजलक्ष्मी बिल्डर्स एवं डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री सुरेश सांवलका, श्रीमती विमला सांवलका, श्री कैलाश चन्द शर्मा, श्री विष्णु कुमार गुप्ता, श्री अक्षय नन्दवाना के नाम है।			
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।			
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।			
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066			
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		भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.02.2025 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.02.2033 तक है।			
12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं	
	1.	सैटबैक			
		सामने-I (60 mt. wide road)	18.0 मी.	18.15 मी.	
		पार्श्व-I	9.0 मी.	9.23 मी.	
		पार्श्व-II	9.0 मी.	9.23 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9.23 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (13,724.52 व.मी.)	13.26 प्रतिशत (5198.53 व.मी.)	*नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की गणना योग्य ऊँचाई (36.85 मी.) का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं। नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौड़ाई का डेढ गुणा + अग्र सैटबैक (60X1.5+18.15=108.15 मी.) (भवन विनियमानुसार) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.02.2025 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है,	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 3.00 मी. (स्टिल्ट) + 36.85 मी. (प्रथम से 11 तल) +7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 48.20 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

			जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.02.2033 तक है।		
4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	—	
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	39,825.77 व.मी.	—	
6.	बी. ए. आर.	2 (78,425.80 व.मी.) + 1779.75 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 80,205.55 व.मी.	0.795 (31,181.48 व.मी.)	नियमानुसार हैं।	
7.	पार्किंग	305.33 ईसीयू 229 कार + 229 स्कूटर	454 ईसीयू 381 कार (जिसमें भविष्य विस्तार हेतु 100 कार प्रस्तावित है) + 264 स्कूटर	नियमानुसार हैं।	
8.	ग्रीन एरिया	5881.94 व.मी. (15%)	कुल 6071.38 व.मी. (15.48%)	नियमानुसार हैं।	
9.	सार्वजनिक सुविधायें (भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (घ)(v))	न्यूनतम 2 प्रतिशत (311.81 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1559.07 व.मी.)	3.54% (1388.30 व.मी.)	नियमानुसार हैं।	
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (घ)(vi)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (311.81 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (1559.07 व.मी.) (बी.ए.आर. का)	2.55% (1001.88 व.मी.)	नियमानुसार हैं।	
11.	आवासों की संख्या	—	176 सामान्य आवास	—	
12.	10.3.2—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नबिबि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार वहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं हैं।	—	
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नहीं हैं।	—	
14.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—	
15.	10.10(viii)—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—	
16.	10.11.1—वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
17.	10.11.2—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
18.	10.11.2(4) सीवरेंज ट्रीटमेन्ट प्लांट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
19.	10.11.3—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।	
20.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
21.	12.1.2—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।	
22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—	
23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—	
24.	12.1.18—पार्किंग सकुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

25.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।																								
26.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—																								
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—																								
28.	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।	—																								
29.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।																								
30.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—																								
31.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.पी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—																								
32.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शारित	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—																								
33.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नवि/2020 पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।																								
34.	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।																								
35.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू है। 31181.48 व.मी. के 5 प्रतिशत 1559.07 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG का प्रस्ताव Split location पर 1707.55 व. मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।	नियमानुसार हैं।																								
36.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।																								
13	परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIGकी स्थिति - मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 10,925/—रुपये प्रति व.मी. है। - Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 26,000/—रुपये प्रति व.मी. है। - प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये हैं:- <table><tr><td colspan="5">परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:-31181.48 व.मी.</td></tr><tr><td colspan="5">प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1559.07 व.मी.</td></tr><tr><th>क्र.सं.</th><th>Split Location</th><th>आवासों की संख्या</th><th>क्षेत्रफल</th><th>टिप्पणी</th></tr><tr><td>1.</td><td>खसरा नम्बर 747/3, 733, ग्राम ठिकरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक-19.01.2024 (आवासीय आरक्षित दर 26000/- प्रति व.मी.)</td><td>22 EWS</td><td>1707.55 व.मी.</td><td rowspan="2">विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेंट प्रस्तुत किया गया है।</td></tr><tr><td colspan="2">प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल</td><td>22 EWS</td><td>1707.55 व.मी.</td></tr></table>				परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:-31181.48 व.मी.					प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1559.07 व.मी.					क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी	1.	खसरा नम्बर 747/3, 733, ग्राम ठिकरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक-19.01.2024 (आवासीय आरक्षित दर 26000/- प्रति व.मी.)	22 EWS	1707.55 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेंट प्रस्तुत किया गया है।	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल		22 EWS	1707.55 व.मी.
परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:-31181.48 व.मी.																												
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1559.07 व.मी.																												
क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी																								
1.	खसरा नम्बर 747/3, 733, ग्राम ठिकरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक-19.01.2024 (आवासीय आरक्षित दर 26000/- प्रति व.मी.)	22 EWS	1707.55 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेंट प्रस्तुत किया गया है।																								
प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल		22 EWS	1707.55 व.मी.																									
13	मौका रिपोर्ट:- भूखण्ड प्रस्तावित 60 मीटर सड़क पर स्थित है, जिसका ROW-36 मीटर उपलब्ध है। भूखण्ड की बाउंड्रीवॉल निर्मित है, भूखंड रिक्त है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.02.2025 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.02.2033 तक है।																											
14	प्रकरण के तथ्य:- - विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 10.03.2025 को आवेदन किया गया। - नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नवि/भवन विनियम-2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम-2025" लागू किये गये हैं एवं उक्त मॉडल भवन मानचित्र 2025 को मानचित्र प्रमाणित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) निम्नानुसार है																											

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	:-“इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेंगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होंगे” अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है।
15	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. जोन से लेखा/पुनर्ग्रहण शुल्क, भवन निर्माण अवधि आदि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है एवं रिपोर्ट प्राप्ति के उपरान्त ही तदानुसार मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 5. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाएं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।
16	विचारणीय बिन्दु:- 1. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित एच., आई., जे. व के. ब्लॉक के मध्य में एक्पेंशन जोईन्ट तथा डेड वॉल प्रस्तावित की गई है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(iv) के अनुसार “समीपवर्ती दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी उन दो ब्लॉक में से ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 होगी, लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों/रसोईघर/शौचालय आदि की खिड़कियां वातायान हेतु प्रस्तावित नहीं होने पर अर्थात् Dead wall होने की अवस्था में दो ब्लॉक्स के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नहीं होगा” का उल्लेख है। अतः उपरोक्त के क्रम में प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्रों को स्वीकृत किये जाने बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को मान्य करते हुए यह निर्णय लिया गया कि एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

4. एजेण्डा नम्बर 329.4 (12.08.2025):-(जोन-11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण		खसरा नम्बर 226/246, 229/2, 284/255, 295/226, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		2926.12 व.मी. 75 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		18 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		प्रकरण में दिनांक 23.04.2025 को फ्री होल्ड डीड जारी की गई है।		
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित		एकल पट्टा		
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		आवासीय स्टूडियो प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम		श्री विपिन अग्रवाल, पार्टनर, एम.एस. रुबी ओक स्पेस डवलपर्स एल.एल.पी.		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व एम.एस. रुबी ओक स्पेस डवलपर्स एल.एल.पी. के नाम है।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 9500/- प्रति व.मी. है।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक		भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री-होल्ड पट्टा दिनांक 23.04.2025 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 22.04.2028 तक है।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री अशोक मिश्रा, सी.ए./91/13916		
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			भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 25.07.2025 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.07.2033 तक है।		
12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I	3.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	9.0 मी.	9.0 मी.	
		पार्श्व-II	9.0 मी.	9.0 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	38.11 प्रतिशत (1115.19 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौड़ाई का डेढ गुणा + अग्र सैटबैक (18x1.5+9) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ. सी. दिनांक 25.07.2025 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई	0.61 मी. (फ्लिन्थ) + 6.10 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (प्रथम तल से 12 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.46 मी.	नियमानुसार हैं।
					Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

			अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.07.2033 तक है।		
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	18,132.36 व.मी.	—
	6.	बी.ए.आर.	2.00 (5852.24 व.मी.) + 75 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित) कुल 5,927.24 व.मी.	4.57 (13,391.38 व.मी.)	क्षेत्रफल 7464.14 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	116.44 ईसीयू 88 कार + 88 स्कूटर	127.66 ईसीयू 87 कार + 12 मैकेनिकल कार + 86 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया	292.61 व.मी. (10%)	294.87 व.मी. (10.07%)	नियमानुसार हैं।
	9.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (267.82 व.मी.) अथवा 50 व.मी. जो भी कम हो।	54.88 व.मी. (0.41%)	नियमानुसार हैं।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (घ)(vi)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	11.	आवासों की संख्या	—	344 आवास	—
	12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविय के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	आठवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	14.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.10(viii):—60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	16.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईफिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का रोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	24.	12.1.18:—पार्किंग सकुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

26.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 ब.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं हैं।	—
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
28.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
31.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति वर्ग फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
32.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शारित	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
33.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नवि/2020 पार्ट-III दिनांक 10. 08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
34.	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
35.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
36.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	मौका रिपोर्ट:- भूखण्ड की नार्पे/सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड में 03 कमरें, हॉल, किचन, स्वीमिंग पूल, गार्ड रूम का पुराना निर्माण किया हुआ है। शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 25.07.2025 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24. 07.2033 तक है।			
14.	प्रकरण के तथ्य:- - विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 24.04.2025 को आवेदन किया गया। - नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नवि/भवन विनियम-2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम-2025" लागू किये गये हैं एवं उक्त मॉडल भवन विनियम 2025 की क्रियान्विति सुनिश्चित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार है :- "इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेंगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होंगे" अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है।			
15.	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. भूखण्ड में 03 कमरें, हॉल, किचन, स्वीमिंग पूल, गार्ड रूम का पुराना निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री-होल्ड पट्टा दिनांक 23.04.2025 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 22.04.2028 तक देय होगी। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2926.12 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैट्स का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रुपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (669.56 वर्गमीटर) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

100/- रुपये प्रति वर्गफुट (7207.08 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.57 (13,391.38 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (5852.24 व.मी.) + 75 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित) कुल 5,927.24 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 7464.14 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
6. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 12 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रुपये प्रति कार के हिसाब से कुल 12 लाख रुपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाएँ तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

5. एजेण्डा नम्बर 329.5 (12.08.2025):--(जोन-11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-						
1.	भूखण्ड का विवरण		खसरा नम्बर 785, 790, 791, ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।			
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		4277.67 व.मी.			
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		30 मीटर			
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		प्रकरण में दिनांक 27.09.2011 को लीजडीड जारी की गई है।			
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित		एकल पट्टा			
6	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		आवासीय स्टूडियों अपार्टमेन्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।			
7	आवेदक का नाम		श्री किशोर आहूजा, निदेशक, ग्रीन लीफ टाउनशिप प्रा.लि.			
8	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व ग्रीन लीफ टाउनशिप प्रा.लि. के नाम है।			
9	लेखा रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 10,450/- प्रति व.मी. है।			
10	निर्माण अवधि की दिनांक		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक 27.09.2011 से 10 वर्ष तक है। दिसम्बर 2025 तक का पुर्नग्रहण शुल्क जमा है।			
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री तुषार सोगानी, सी.ए./2000/26333			
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 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			भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 11.07.2025 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 10.07.2033 तक है।			
12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	दिनांक 22.07.2014 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने-I	15.0 मी.	15.24 मी.	15.24 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	9.0 मी.	9.22 मी.	10.10 मी.	
		पार्श्व-II	9.0 मी.	9.22 मी.	10.06 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9.22 मी.	10.06 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40.00 प्रतिशत (1711.07 व.मी.)	32.60 प्रतिशत (1394.72 व.मी.)	31.12 प्रतिशत (1331.44 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मी. (भवन विनियम अनुसार) सड़क की चौड़ाई का डेढ गुणा + अग्र सैटबैक (18x1.5+15) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ. सी. दिनांक 11.07. 2025 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.35 मी. (स्टिल्ट) + 26.10 मी. (प्रथम तल से 9 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 37.70 मी.	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.60 मी. (स्टिल्ट) + 39.60 मी. (प्रथम तल से 13 तल) + 5.0 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 48. 65 मी.	नियमानुसार हैं।
Signature valid						

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

			है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 10.07.2033 तक है।			
4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 9 तल)	(2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 13 तल)	—	
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	15427.08 व.मी.	24,088.89 व.मी.	—	
6.	बी.ए.आर.	2.00 (8555.30 व.मी.)	एफ.ए.आर. 2.54 (10,874.29 व.मी.)	बी.ए.आर. 4.06 (17,373.55 व.मी.)	क्षेत्रफल 8818.25 व.मी. की बेसमेन्ट लेवी लेय है।	
7.	पार्किंग	150.38 ईसीयू 113 कार + 113 स्कूटर	184 ईसीयू 137 कार + 141 स्कूटर	220.20 ईसीयू 169 कार + 154 स्कूटर	नियमानुसार हैं।	
8.	ग्रीन एरिया	427.76 व.मी. (10%)	—	654.81 व.मी. (15.03%)	नियमानुसार हैं।	
9.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (347.53 व.मी.) अथवा 50 प्रतिशत जो भी कम हो।	206.68 व.मी.	828.55 व.मी. (4.74%)	नियमानुसार हैं।	
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (घ)(vi)	लागू नहीं है।	202.43 व.मी.	लागू नहीं है।	—	
11.	आवासों की संख्या	—	—	440 आवास	—	
12.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं है।	नियमानुसार हैं।		
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।		
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।		
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।		
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिह्नित हैं।	नियमानुसार हैं।		
17.	7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।		
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र				
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाएगा।		
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।		
21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।		
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।		
23.	6.14(xxii):—पार्किंग संकुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—		
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10	मांग पत्र प्रस्तुत हैं।			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

		प्रतिशत		
25.	9-विशेष योग्यजनों हेतु प्रदेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 वर्ग मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	-
28.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	-
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	-
32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति वर्ग मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	-
33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	-
34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	मौका रिपोर्ट:- भूखण्ड की नार्पे/सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के चारदीवारी निर्मित है एवं भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 11.07.2025 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 10.07.2033 तक है।			
14	प्रकरण के तथ्य:- • पूर्व में दिनांक 22.07.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार स्टूडियो अपार्टमेंट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 31.05.2025 को आवेदन किया गया।			
15	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 31.12.2025 तक पुनर्ग्रहण शुल्क जमा है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2025 तक देय होगी। उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा कराये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम-2025 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 साईट अग्निशमन प्रमाण पत्र भी जमा किया जाना			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

होगा, अतः उपरोक्त के संबंध 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 पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. भवन विनियम-2025 के प्रावधान संख्या-5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाएं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 10. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4277.67 वर्ग मीटर अर्थात् 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैट्स का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रुपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (868.67 वर्गमी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रुपये प्रति वर्गफुट (9,346.96 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.06 (17,373.55 वर्गमी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (8555.30 वर्गमी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 8818.25 वर्गमी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 13. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 14. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 15. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।
--

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में पूर्व में दिनांक 22.07.2014 को जारी मानचित्रों को निरस्त किया जावे एवं तदानुसार पूर्व में जमा राशि को समायोजित करते हुए एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

सदस्य सचिव एवं
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
Signature and Seal

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

6. एजेण्डा नम्बर 329.6 (12.08.2025):- (जोन-11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 18/2 ग्राम बीड हथोड, तहसील जयपुर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9573.74 व.मी. (जारी लीजडीड अनुसार) 9542.61 व.मी. (भवन विनियमानुसार रेडियस क्षेत्रफल कम करने के उपरांत) (30 मीटर एवं 18 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=540.25 व.मी.		
3.	भूखण्ड के सामने सडक की चौडाई	30 मीटर एवं 18 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/ रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 17.06.2015 को श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया के पक्ष में आवासीय लीजडीड जारी की गई है।		
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा		
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/पलैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम	श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का पट्टा आवेदक श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया क्षेत्रफल 9573.74 वर्ग मीटर का दिनांक 17.06.2015 को जारी किया गया है।		
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त लीज राशि जमा है तथा पुनर्ग्रहण शुल्क बकाया नहीं है तथा आवासीय आरक्षित दर 11550/- वर्गमीटर है।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।		
11.	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		सीसीजेडएम-2023 के अनुसार 63.85 मीटर उंचाई अनुज्ञेय है।		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार:-				
12.	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक			
	सामने-I	15 मी.	15.24 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-I	9 मी.	9.14 मी.	
	पार्श्व-II	9 मी.	9.14 मी.	
	पीछे	9 मी.	9.14 मी.	
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (3817.04 व.मी.)	20.77 प्रतिशत (1982.34 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	60.24 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30X1.5+15.24) सीसीजेडएम-2023 के अनुसार 63.85 मीटर उंचाई अनुज्ञेय है।	1.83 मी. (फ्लिन्थ) + 23.45 मीटर (भूतल से 06 तल) + 6.00 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 31.28 मीटर	1.20 मीटर फ्लिन्थ व ममटी/मशीन रूम को छोडकर कुल ऊंचाई 24.08 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	-	(बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 06 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	17464.58 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2 (19085.22 व.मी.) + 540.25 (सडक मार्गाधिकर में समर्पित भूमि).	108 (5630.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

		कुल 19625.47 व.मी.		
7.	पार्किंग	151.85 ईसीयू 113.88 कार + 113.88 स्कूटर	152.00 ईसीयू 114 कार + 114 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	15% (1431.39 व.मी.)	1449.43 व.मी. (15.18%)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	171.44 मी. (1.09%)	नियमानुसार हैं।
10.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	768.36 मी. (4.91%)	नियमानुसार हैं।
11.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3 प्रतिशत	448.33 मी. (2.86%)	नियमानुसार हैं।
12.	5.4(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है। (1.83 मी. प्लिथ के पश्चात् 23.45 मी. उँचाई पर टेरेस फ्लोर प्रस्तावित है।)	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिह्नित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, मण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग संकुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
25.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तद्विधित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
28.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक	कुल आवंटियों में से दो तिहाई	लागू नहीं है।	—

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु 'ईकाईयों' के आवंटियों की सहमति	(2/3rd) आवंटियों की सहमति																										
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र / डी. डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।																								
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृत पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।																								
31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई / समूह आवास में कमरों / फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—																								
32	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—																								
33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—																								
34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।																								
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	Split location पर 06 ई. डब्ल्यू.एस. एवं 17 एल.आई.जी. कुल 23 यूनिट्स जिनका बी.ए.आर. 1127.50 व.मी. हैं, प्रस्तावित किये गये हैं।	नियमानुसार है।																								
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।																								
परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति • मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 11550 /—रुपये प्रति व.मी. है। • Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 10,450 /—रुपये प्रति व.मी. है। • प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये हैं:— <table><tr><td colspan="5">परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—15,010.80 व.मी.</td></tr><tr><td colspan="5">प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 750.54 व.मी.</td></tr><tr><th>क्र.सं.</th><th>Split Location</th><th>आवासों की संख्या</th><th>क्षेत्रफल</th><th>टिप्पणी</th></tr><tr><td>1.</td><td>खसरा नम्बर 1036 / 1, 1037 / 1, 1074 / 2, 1071 / 1, 1073, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक—27.03.2023 (आवासीय आरक्षित दर 10,450 /— प्रति व.मी.)</td><td>06 EWS 17 LIG</td><td>1573.58 व.मी.</td><td rowspan="2">विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।</td></tr><tr><td></td><td>प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल</td><td>23 EWS/LIG</td><td>1573.58 व.मी.</td></tr></table>					परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—15,010.80 व.मी.					प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 750.54 व.मी.					क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी	1.	खसरा नम्बर 1036 / 1, 1037 / 1, 1074 / 2, 1071 / 1, 1073, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक—27.03.2023 (आवासीय आरक्षित दर 10,450 /— प्रति व.मी.)	06 EWS 17 LIG	1573.58 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।		प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	23 EWS/LIG	1573.58 व.मी.
परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—15,010.80 व.मी.																												
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 750.54 व.मी.																												
क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी																								
1.	खसरा नम्बर 1036 / 1, 1037 / 1, 1074 / 2, 1071 / 1, 1073, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक—27.03.2023 (आवासीय आरक्षित दर 10,450 /— प्रति व.मी.)	06 EWS 17 LIG	1573.58 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।																								
	प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	23 EWS/LIG	1573.58 व.मी.																									
13	मौका रिपोर्ट:— भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड प्रस्तावित 30 मीटर एवं 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है, 30 मीटर सड़क का आर.ओ.डब्ल्यू. 14.30 मीटर है। भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड में दो कमरें, हॉल, किचन एवं गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है। सी.सी.जेड.एम-2023 के अनुसार 63.85 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।																											
14	प्रकरण के तथ्य:— विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 17.07.2025 को बी-पास सॉफ्टवेयर पर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।																											
15.	प्रस्ताव:— विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी: 1. जोन से भवन निर्माण अवधि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. भूखण्ड में दो कमरें, हॉल, किचन एवं गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटाये जाने के संबंध में विकासकर्ता से अप्रेंडरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित है। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि / 20 दिनांक 29.11.2022																											

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 6. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 7. 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। 8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 11. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।
--	---

निर्णयः— समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर सड़क मौके पर 14.30 मीटर मार्गाधिकार की उपलब्ध हो रही है तथा बैठक के दौरान कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी (बीपी) द्वारा अवगत करवाया गया कि 18 मीटर सड़क का मार्गाधिकार भी मौके पर 9.50 मीटर ही उपलब्ध है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि भवन विनियमों अनुसार 18 मीटर व अधिक चौड़ाई की सड़कों पर ही बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय है, चूंकि प्रकरण में मौके पर आवश्यक मार्गाधिकार उपलब्ध नहीं हो रहा है, अतः प्रकरण में उपलब्ध मार्गाधिकार अनुसार अनुज्ञेय ऊँचाई मय तकनीकी मापदण्डों के अनुरूप आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

7. एजेण्डा नम्बर 329.7 (12.08.2025):- (जोन-12)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1.	भूखण्ड का विवरण		पुर्नगठित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी-7 (सिटी बुलेवार्ड) एवं सी-10 (सिटी बुलेवार्ड), निजी खातेदारी योजना वाटिका इंफोटेक सिटी, जयपुर।	
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		8707.55 व.मी.	
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		36 मीटर	
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		90ए के तहत	
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित		पुर्नगठित	
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/अउमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	
7.	आवेदक का नाम		श्री संजय बंसल पुत्र श्री दीपचंद बंसल व श्रीमती पूनम बंसल पत्नि श्री रमन बंसल	
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में भूखण्ड संख्या सी-10 (सिटी बुलेवार्ड) क्षेत्रफल 4875.18 व.मी. की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ फ्रीहोल्ड लीजडीड दिनांक 14.12.2023 को श्री संजय बंसल के नाम तथा भूखण्ड संख्या सी-7 (सिटी बुलेवार्ड) क्षेत्रफल 3832.37 व.मी. की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ फ्रीहोल्ड लीजडीड दिनांक 10.06.2024 लीजडीड श्रीमती पूनम बंसल के नाम जारी की गई है। तत्पश्चात दिनांक 10.07.2025 श्री संजय बंसल पुत्र श्री दीपचंद बंसल व श्रीमती पूनम बंसल पत्नि श्री रमन बंसल के पक्ष में उक्त भूखण्डों का पुर्नगठित साइट प्लान जारी किया गया है।	
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का फ्रीहोल्ड पट्टा जारी किया जा चुका है। कोई बकाया राशि लेय नहीं है। आरक्षित दर 12075/- है।	
10.	निर्माण अवधि की दिनांक		प्रश्नगत भूखण्ड का पुर्नगठित साइट प्लान दिनांक 10.07.2025 जारी किया गया है। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 09.07.2028 तक देय होगी।	
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री पुनीत दुआ, सी.ए./2005/35530	
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं			नहीं	
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं			नहीं	
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं			एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 08.08.2025 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 07.08.2033 तक प्रभावी है।	
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार:-				
12.	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक			
	सामने-I	9.0 मी.	11.49 मी	नियमानुसार हैं। (ऊँचाई का 1/4)
	पार्श्व-I	9.0 मी.	9.56 -14.0 मी	
	पार्श्व-II	9.0 मी.	9.56 -14.0 मी	
	पीछे	9.0 मी.	14.0 मी	
2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत (4353.77 व.मी.)	31.43 प्रतिशत (2736.62 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	65.49 मी. (भवन विनियम अनुसार) सड़क की चौड़ाई का डेढ गुणा + अग्र	65.49 मी. (भवन विनियम अनुसार) (सिटी बुलेवार्ड) + 55.88 मीटर (प्रथम सिटी बुलेवार्ड) = 121.37 मीटर	प्लिन्थ व ममटी/मशीन रूम को छोड़कर कुल ऊँचाई 59. मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

		सेटबैक (36X1.5+11.49) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 08.08.2025 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 07.08.2033 तक प्रभावी है।	से 19 तल) + 6.0 मी. (ममटी/ मशीन रूम/ वाटर टैंक) कुल 65.96 मीटर	आवश्यकता नहीं है।	
	5	कुल तलों की संख्या	-	(02 बेसमेन्ट +स्टिल्ट + प्रथम से 19 तल)	नियमानुसार हैं।
	6	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	71,126.12 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	7	बी. ए. आर.	6.75 (58,775.96 व.मी.) (2.25 मानक एफ.ए.आर.+2.25 (प्रोत्साहन एफ.ए.आर.))X 1.5	5.84 (50,890.84 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	8.	EWS/LIG आवासों की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत EWS हेतु	EWS-156 LIG-396 TOTAL-552	EWS-28.26 प्रतिशत LIG-71.74 प्रतिशत TOTAL-100प्रतिशत
	9.	पार्किंग	330.66 ईसीयू 11 कार + 959 स्कूटर	536.66 ईसीयू 217 कार + 959 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	10.	ग्रीन एरिया	20% (1741.51 व.मी.)	खुले-887.38व.मी. (10.19%) पोडियम-878.17व.मी.(10.09%) कुल-1765.55 व.मी. (20.28%)	नियमानुसार हैं।
	11	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	728.72 मी. (1.43%)	नियमानुसार हैं।
	12	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	2207.38 मी. (4.34%)	
	13	5.4.(iii):-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
	14	5.4(x):- 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	15	5.4(xii):-भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	16	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
	17	8.3(i):-वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18	7.5:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19	7.6:-सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	20	8.2:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	21	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22	6.14(xxi):-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

23	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
24	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
25	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
26	9-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शीघ्रचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
27	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 वर्ग मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
29	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी. डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
31	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
32	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
33	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति वर्ग मी. की दर से बी.एस.ए.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
34	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
35	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय नहीं हैं।	—
36	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	मौका रिपोर्ट:- मौके भूखण्ड की नापे एवं सड़क जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड रिक्त है, बाउंड्रीवाल निर्मित है।			
14	प्रकरण के तथ्य:- विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 25.07.2025 को आवेदन किया गया है।			
15	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. प्रश्नगत भूखण्ड का पुनर्गठित साइट प्लान दिनांक 10.07.2025 जारी किया गया है। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात् दिनांक 09.07.2028 तक देय होगी। 2. प्रस्तावित परियोजना में कुल 552 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयाँ प्रस्तावित की गई हैं। अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 07.09.2022 की सामान्य शर्त 4ए (ii) के अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 48 माह तक देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग से जमा करवाकर प्रस्तावित परियोजना की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

4. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम-2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. 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।
6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. भवन विनियम-2025 के प्रावधान संख्या-5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाएँ तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
11. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

8. एजेण्डा नम्बर 329.8 (12.08.2025):- (जोन-13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण		खसरा नम्बर 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 1054/895, 895, ग्राम-हरवार, तहसील-आमेर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		20,275.97 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 1757.40 व.मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर में समर्पित भूमि) 1597.14 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) 1067.15 व.मी. (5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		90 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 10.10.2013 को जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 11.07.2025 को संशोधित 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/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम		मैसर्स यशस्वी रियल स्क्वेयर प्रा.लि., जरिये निदेशक, श्री मोहन लश्करी		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स यशस्वी रियल स्क्वेयर प्रा.लि., जरिये निदेशक, श्री मोहन लश्करी के नाम है।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री अशोक मिश्रा, सी.ए./91/13916		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:-					
• नाहरगढ़ इको सेन्सिटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं			मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का जोनल विकास योजना -13/मास्टर विकास योजना- 2025 के अनुसार भू-उपयोग U3 HIZ दर्शित है तथा उक्त भूमि के भाग से ZDP की 90 मीटर सड़क गुजर रही है व सड़क के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर दर्शित है। MDP 2011 के अनुसार उक्त भूमि का भू उपयोग सड़क के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर व तत्पश्चात इकोलॉजिकल दर्शित है। उक्त भूमि नाहरगढ़ इको सेंसिटिव जोन बाउंड्री से बाहर दर्शित है।		
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं			नहीं		
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं			C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।		
12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I	30.00 मी.	30.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-II	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20.00 प्रतिशत (4055.19 व.मी.)	16.23 प्रतिशत (3291.75 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (भवन विनियमानुसार) 9 मीटर	ब्लॉक-ए 8.76 मी. (प्लिन्थ) + 10.36 मी. (रूफ) = कुल 11.11 मी.	-

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

			(जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	ब्लॉक-बी 0.75 मी. (प्लिन्थ) + 15 मी. (भूतल + 3 तल) + 4.95 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 20.70 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	—	ब्लॉक-ए (भूतल) ब्लॉक-बी (भूतल + 3 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	5305.67 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	साईट प्लान अनुसार एफ.ए.आर. 0.20 x 1.5 = 0.3 (6082.79 व.मी.) + 1597.14 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 7,679.93 व.मी. भवन विनियमानुसार बी. ए. आर.— 0.75 (15,206.97 व.मी.)	0.24 (5015.73 व.मी.)	—
	7.	पार्किंग	73.56 ईसीयू 55.17 कार + 55.17 स्कूटर	170 ईसीयू 170 कार	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविने के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं हैं।	—
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है।	लागू नहीं हैं।	—
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं हैं।	—
	11.	10.10(viii)—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	12.	10.11.1—वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिह्नित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	—
	15.	10.11.3—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाएगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का दोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	19.	12.1.18—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

21.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	17.1:-Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं हैं।	—
23.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तदित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं हैं।	—
24.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविधि / 2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नहीं हैं।	—
27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.पी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
30.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
31.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	—
32.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	मौका रिपोर्ट:- भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है भूखण्ड NH Delhi-Jaipur 90 मीटर सड़क पर स्थित है, जिसका ROW आवेदित भूखण्ड के सामने रोड के मीडियन से 45 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है। भूखण्ड की बाउंड्रीवॉल निर्मित है जिसमें साईड सैटबैक में (7.4 x 3.5) की माप में गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड में से 33 केवी की इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।			
14.	प्रकरण के तथ्य:- विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.06.2024 को आवेदन किया गया। विकासकर्ता को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु पत्र दिनांक 16.10.2024, 19.11.2024, 06.12.2024 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.11.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि मेरे द्वारा 15 मीटर सैटबैक के स्थान पर 9 मीटर सैटबैक प्रस्तावित करवाते हुए संशोधित साईट प्लान प्रस्तुत किये जाने हेतु समय चाहा गया। तदोपरान्त विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.07.2025 को संशोधित साईट प्लान मय संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।			
15.	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. प्रश्नगत भूखण्ड के साईड सैटबैक में (7.4 x 3.5) की माप में गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. भूखण्ड में से 33 केवी की इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. प्रकरण में उपायुक्त जोन से प्रश्नगत भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि/पुनर्ग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 5. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (v) के अनुसार 'रिसोर्ट में यदि कमरों/कोटेज/विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय कॉमन फौसिलिटी) का स्वामित्व विकासकर्ता/भू-स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों/कोटेज/विला का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा।' अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का पृथक-पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
6.	भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vi) के अनुसार "क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों/कोटेजे/विला की संरचना में किसी भी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
7.	भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vii) के अनुसार "विकासकर्ता द्वारा कमरों/कोटेजे/विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास/निर्माण कार्य एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता/भू-स्वामी की होगी।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
8.	भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (viii) के अनुसार "रिसोर्ट में कमरों/कोटेजे/विला आदि का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा नियम-2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
9.	विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
10.	नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा।
11.	नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

9. एजेण्डा नम्बर 329.9 (12.08.2025):- (जोन-13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-							
1.	भूखण्ड का विवरण		खसरा नम्बर 452, 453, 454, 455, 457 व 449/901, ग्राम पीलवा, तहसील आमेर, जयपुर।				
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		22,637.72 व.मी. 30 मीटर एवं 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 470.83 व.मी. 5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि = 1191.45 व.मी.				
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		30 मीटर व 12 मीटर				
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		90A की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 24.08.2017 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं।				
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित		एकल पट्टा				
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/पलैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत				
7.	आवेदक का नाम		श्री प्रशान्त गुप्ता, निदेशक, मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि.।				
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.07.2025 अनुसार स्वामित्व श्री प्रशान्त गुप्ता, निदेशक, मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के नाम हैं।				
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.07.2025 अनुसार प्रकरण में 8 वर्ष की एकमुश्त लीज जमा है, कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 7700/- प्रति व.मी. है।				
10.	निर्माण अवधि की दिनांक		जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.07.2025 अनुसार दिनांक 31.12.2025 तक पुर्नग्रहण शुल्क जमा है।				
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030				
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:-							
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं			मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन सीमा से बाहर है।				
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं			नहीं				
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं			सी.सी.जेड.एम-2023 की सीमा से बाहर है।				
12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2025 अनुसार	दिनांक 16.05.2022 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक					
		सामने-I (30 Mtr. Road)	15.0 मीटर	9.0 मी.	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने-II(12 Mtr. Road)	15.0 मीटर	9.0 मी.	9 मी. से 37.90 मी.	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	15.0 मीटर	9.0 मी.	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	15.0 मीटर	9.0 मी.	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत		19.93 प्रतिशत (4,511.90 व.मी.)	19.93% (4,511.90 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर		0.6 मी. (प्लिन्थ) + 13.70 मी.	पैलेस ब्लॉक- 1.0 मी. (प्लिन्थ) + 14.90 मी. (अमल + 3 मी. (ममटी/	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation/ Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

				मशीन रूम) कुल 23.65 मी. हवेली ब्लॉक— 1.0 मी. (फ्लिन्थ) + 11.60 मी. (भूतल + 2 तल) + 7.75 मी. (ममटी/ मशीन रूम) कुल 20.35 मी. बॉल रूम ब्लॉक— 1.0 मी. (फ्लिन्थ) + 9.0 मी. (भूतल)+7. 75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 17.75 मी.	
4.	बी. ए. आर.	0.75 (16,978.29 व.मी.) + 470.83 व.मी. (30 मीटर एवं 12 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 17,449.12 व.मी.	0.33 (7,538.30 व.मी.)	0.81 (18,487.24 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए. आर. 1038.12 व. मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
5.	पार्किंग	287.11 ईसीयू 216 कार + 216 स्कूटर	126.33 ईसीयू 95 कार + 94 स्कूटर	288 ईसीयू 216 कार + 216 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	8517.80 व.मी.	19,847.50 व. मी.	—
7	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	—	
8	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—	
9	5.4(Xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—	
10	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—	
11	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।	
12	7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
13.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
14.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।	
15.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

16.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
18.	6.14(xxi):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
19.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
20.	9—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प / शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 वर्ग मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
22.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तख्त चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
23.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
24.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविन/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति वर्ग फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
29.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
31.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	मौका रिपोर्ट: — भूखण्ड के भवन मानचित्र पूर्व में जारी है। भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड में पुराना मकान निर्मित है। शेष भूखण्ड रिक्त है, जिसकी बाउण्ड्रीवाल/डिमांकेशन किया हुआ है। भूखण्ड प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है, जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. 22 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है। सी.सी.जेड.एम-2023 की सीमा से बाहर है।			
14.	प्रकरण के तथ्य: — प्रकरण में दिनांक 16.05.2022 को भवन मानचित्र अनुमोदन किये गये। वर्तमान में आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्रों की सम्पूर्ण प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तावित किये गये हैं।			
15.	प्रस्ताव: —विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.07.2025 अनुसार दिनांक 31.12.2025 तक पूर्णपत्रागुणक समा है। अतः भवन			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2025 तक देय होगी।

उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा कराये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में दिनांक 16.05.2022 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 15.05.2029 तक देय होगी।
3. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (v) के अनुसार 'रिसोर्ट में यदि कमरों/कोटेजे/विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय कॉमन फैसिलिटी) का स्वामित्व विकासकर्ता/भू-स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों/कोटेजे/विला का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा। परन्तु कोटेजे/विला का पृथक-पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।' अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
4. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vi) के अनुसार "क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों/कोटेजे/विला की संरचना में किसी भी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
5. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vii) के अनुसार "विकासकर्ता द्वारा कमरों/कोटेजे/विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास/निर्माण कार्य एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता/भू-स्वामी की होगी।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
6. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (viii) के अनुसार "रिसोर्ट में कमरों/कोटेजे/विला आदि का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा नियम-2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 0.81 (18,487.24 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 0.75 (16,978.29 व.मी.) + 470.83 व.मी. (30 मीटर एवं 12 मीटर सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 17,449.12 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 1038.12 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा।
10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

विचारणीय बिन्दु:-

1. प्रकरण में मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2011 में जविप्रा रीजन से बाहर है, मास्टर विकास योजना 2025 में जी-1 (हिल्स/फोरेस्ट) व जी-2 भू-उपयोग दर्शित है एवं प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ़ ईको सेन्सेटिव जोन सीमा से बाहर है।

उल्लेखनीय है कि प्रकरण में 90A की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 24.08.2017 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं एवं तत्पश्चात जविप्रा द्वारा प्रकरण में दिनांक 16.05.2022 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गई है। वर्तमान में आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्रों की सम्पूर्ण प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तावित किये गये हैं। अतः प्रकरण में पूर्व जारी लीजडीड एवं पूर्व अनुमोदित मानचित्रों को कमिटमेन्ट मानते हुए रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

2. पूर्वी सीमा के मध्य में पुराना मकान निर्मित हैं। विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि उक्त मकान में लेबर को ठहरने हेतु उपयोग में ली जा रही है, उक्त निर्माण को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व स्वयं के हर्जे खर्च से हटा लिया जायेगा, बाबत निवेदन किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 02 को मान्य किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

10. एजेण्डा नम्बर 329.10 (12.08.2025):- (जोन-13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण		खसरा नम्बर 55/1, 56/1, 57/1, 748/57, 62/682, 59, 59/1, 61, 62, 63, ग्राम कचेरावाला उर्फ चौखल्यावास, तहसील-आमेर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		14,456.00 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 51.00 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		30 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/ नीलामी/ रियायती पर आवंटित		प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 29.07. 2011 को जारी की गई।		
5.	पुर्नगठित/ एकल पट्टा/ उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित		एकल पट्टा		
6.	परियोजना-समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना/ फ्लैट्स/ स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक / होटल/ मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम		मैसर्स मीणा एग्रीकल्चर डवलपर्स जरिये निदेशक, श्री संतोष कुमार शर्मा		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स मीणा एग्रीकल्चर डवलपर्स जरिये निदेशक, श्री संतोष कुमार शर्मा के नाम है।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में बी.एस.यू.पी. की ब्याज राशि एवं पुनर्ग्रहण राशि जमा दर्ज है एवं प्रकरण में पूर्व में आठ वर्ष की लीज जमा दर्ज है। अब कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 7700/- प्र.व.मी. है। पर्यटन विभाग द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को निरस्त नहीं किया गया है।		
10	निर्माण अवधि की दिनांक		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री श्रवण कुमार कुमावत, सी.ए./2000/26400		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:-					
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं			प्रभावित है।		
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं			नहीं		
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं			C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।		
12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-II	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20.00 प्रतिशत (2891.20 व.मी.)	19.70 प्रतिशत (2849.23 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (भवन विनियमानुसार)	रिसेप्शन ब्लॉक 40 मी. (तल + 2 तल) + 105 मी. (तल + 2 तल) +	

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

			C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	7.75 मी.(मशीन/ ममटी) कुल 19.45 मी. बैन्क्वेट ब्लॉक 1.20 मी. (प्लिन्थ)+ 10.50 मी. (भूतल + 2 तल) + 7.75 मी. (मशीन रुम/ ममटी) कुल 19.45 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	—	रिसेप्शन ब्लॉक (भूतल + 2 तल) बैन्क्वेट + विला ब्लॉक (भूतल + 2 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	11812.60 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	साईट प्लान अनुसार एफ.ए.आर. 0.20 x 1.5=0.3 (4336.80 व.मी.)	0.69 (10,109.03 व.मी.)	मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 5772.23 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	162.66 ईसीयू 122 कार + 122 स्कूटर	162.66 ईसीयू 122 कार + 122 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	—
	9	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	10	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	11	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	12	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	15.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	प्रावधानों की पालना		प्रस्तुत है।	
19.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
20.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
21.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प / शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 वर्ग मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
23.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तद्विषयक प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
24.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/ सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/प्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति वर्ग फी. की दर से बी.एस.यू.पी. सेक्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
30.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
31.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	मौका रिपोर्ट:— मौके पर भूखण्ड के चारों ओर डिमांडेशन किया हुआ है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है, जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड में गार्ड रूम निर्मित है। भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित 30 मीटर सड़क सीमा में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। मौके पर 22.50 मीटर चौड़ाई में सड़क उपलब्ध है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।			
14.	प्रकरण के तथ्य:— विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 24.06.2025 को आवेदन किया गया।			
15.	प्रस्ताव:— विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— 1. भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित 30 मीटर सड़क सीमा में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से प्रारंभ देय होगी। 3. प्रकरण में उपायुक्त जोन से प्रशंगत भूखण्ड की भवन निर्माण अधि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित है। 4. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (v) के अनुसार 'रिसोर्ट में यदि कमरों/कोटेज/विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय कॉमन फैसिलिटी) का स्वामित्व विकासकर्ता/भू-स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों/कोटेज/विला का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा। परन्तु कोटेज/विला का पृथक-पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।' अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 5. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vi) के अनुसार "क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों/कोटेज/विला की संरचना में किसी भी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 6. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vii) के अनुसार "विकासकर्ता द्वारा कमरों/कोटेज/विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास/निर्माण कार्य एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता/भू-स्वामी की होगी।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 7. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (viii) के अनुसार "रिसोर्ट में कमरों/कोटेज/विला आदि का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा नियम-2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 10. प्रकरण में मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 5772.23 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 11. आवेदक द्वारा नाहरगढ ईको सेसिटिव जोन में 1सी में जोनल मास्टर प्लान में रिसोर्ट गतिविधि अनुज्ञेय होने के कारण पूर्व के कमिटमेंट को मान्य को मान्य किये जाने के दृष्टिगत डीपीसीआर के 10.7 Building Parameters for grant of approval में उल्लेखित तकनीकी प्रावधानों के अनुसार भवनों का निर्माण किया जावेगा। 12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।
16	विचारणीय बिन्दु:- 1. नाहरगढ ईको सेसिटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के डीपीसीआर के 10.7 Building Parameters for grant of approval के अनुसार अनुज्ञेय ऊँचाई 10.50 मीटर है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में 1. 20 मी. (प्लिन्थ) + 10.50 मी. (भूतल + 02 तल)+7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 19.45 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं। 2. नाहरगढ ईको सेसिटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के बिन्दु संख्या 10.5 में निम्न उल्लेख है:- "As per the interim order in case no. 1554/2004 (Gulab Kothari vs State of Rajasthan and Others.) of Hon'ble Rajasthan High Court, the Recreational, Ecological Use and activities of MDP 2011 is to be retained. Therefore, it is necessary to list the uses permitted in Ecological Zone of MDP 2011 and G1 and G2 use prescribed in MDP 2025. For ready reference, the activities permitted in Ecological Area as per MDP 2011 and the uses permitted as per MDP 2025 are given in Annexure 11, 12 & 13. However, anyone who wishes to propose any project to get approval on his land may obtain prior approval of Monitoring Committee of ESZ and then a approval from

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

JDA as per rules." प्रकरण में आवेदक द्वारा विशिष्ट शासन सचिव-वन द्वारा पत्र दिनांक 18.10.2024 जारी किया गया है, जिसमें निम्न उल्लेख है:- "प्रधान मुख्य संरक्षक एवं मुख्य वन्यजीव प्रतिपालक की रिपोर्ट अनुसार ग्राम कचेरावाला उर्फ चौखल्यावास, तहसील आमेर, जयपुर के खसरा नम्बर खसरा नम्बर 55/1, 56/1, 57/1, 748/57, 62/682, 59, 59/1, 61, 62, 63 की भूमि पर आपके वांछित पर्यटन इकाई नाहरगढ वन्य जीव अभ्यारण्य से 4 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है व ई.एस.जेड. की पश्चिमी सीमा से 1.90 किलोमीटर ई.एस.जेड. के अन्दर की तरफ स्थित है। पर्यटन गतिविधि हेतु वन्यजीव अभ्यारण्य के ईको सेन्सिटिव जोन के अप्रवूड जोनल मास्टर प्लान दिनांक 09.11.2023 के अनुसार कार्यवाही किया जाना होगा।" अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मॉनिटरिंग कमेटी से स्वीकृति प्राप्त किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गये:-

1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को मान्य किया गया।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में नाहरगढ ईको सेसिटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के बिन्दु संख्या 10.5 में उल्लेखानुसार ईको सेसिटिव जोन हेतु निर्धारित मॉनिटरिंग कमेटी से स्वीकृति प्राप्त की जावें। तत्पश्चात प्रकरण में नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

11. एजेण्डा नम्बर 329.11 (12.08.2025):- (जोन-04)

विषय:- राजस्थान हॉस्पिटल के प्रस्तावित ख.न. 180ए ग्राम झालाणा डूंगरी हल्का जगतपुरा तहसील सांगानेर जयपुरिया हॉस्पिटल के सामने जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर ।

आवेदक का नाम:- डॉ. एस.एस. अग्रवाल, अध्यक्ष, मैसर्स राजस्थान हॉस्पिटल लि.।

प्रकरण के तथ्य:

1. प्रकरण में राजस्थान हॉस्पिटल में प्रस्तावित अस्पताल भवन के संशोधित भवन मानचित्र हेतु स्वीकृति 22.05.2007 को जारी की गई। जारी स्वीकृति पत्र की शर्त संख्या-1 के अनुसार प्रकरण हेतु भवन अनुज्ञा माह अप्रैल वर्ष 2010 तक प्रभावी थी।
2. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार आवेदनकर्ता द्वारा वर्ष 2007 में बेसमेन्ट एवं ग्राउण्ड फ्लोर का निर्माण कार्य पूरा कर लिया गया था एवं कम्पनी के निदेशक के मध्य विवाद उत्पन्न होने के कारण निर्माण कार्य रोक दिया गया था।
3. आवेदक द्वारा वर्ष 2016 में पुनः निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया परन्तु जविप्रा द्वारा अप्रैल 2010 तक निर्माण कार्य पूरा नहीं करने के क्रम में स्वीकृति पत्र की शर्त संख्या 01 के क्रम में अनुमोदित भवन को निष्प्रभावी मानते हुये प्रार्थी को भवन निर्माण मानचित्र समिति द्वारा दिनांक 22.05.2007 को जारी भवन मानचित्र अनुज्ञा को अप्रैल 2010 तक ही प्रभावी मानते हुये पुनः भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया।
4. उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा माननीय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण में वाद दायर किया गया। (रेफरेन्स संख्या-559/2016)। माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा दिनांक 11.11.2019 को निर्णय पारित किया गया कि "रेफरेन्सकर्ता द्वारा भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 05.02.2004 में स्वीकृत मानचित्र जिसकी स्वीकृति जविप्रा द्वारा दिनांक 22.05.2007 को जारी की गई है, के अनुरूप जो निर्माण कार्य राजस्थान हॉस्पिटल का किया जा रहा है, उसमें किसी प्रकार का व्यवधान उत्पन्न नहीं करें।"
5. उक्त निर्णय के विरुद्ध जविप्रा द्वारा माननीय उच्च न्यायालय जयपुर में एसबी सिविल रीट पिटीशन संख्या-13644/2020 दायर की गई। प्रकरण में अन्तरिम आदेश दिनांक 10.07.2023 को जारी किया गया- The Operation of order/Judgment dated 11.11.2019 shall remain stayed and both the parties are directed to maintain status quo in regard to the construction over the land in question& Record of the Appellate Tribunal, JDA may also be summoned" में अंतिम निर्णय आज दिनांक तक लम्बित है। उक्त वाद एसबी सिविल रीट पिटीशन संख्या-2778/2020, महावीर जयपुरिया मेडिकल फाउण्डेशन बनाम जविप्रा से लिंकड है।
6. संस्था द्वारा दिनांक 16.08.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवेदन किया गया। जिसके क्रम में संबंधित दस्तावेज/शपथ पत्र आदि की पूर्ति करने हेतु बीपीसी-बीपी प्रकोष्ठ द्वारा पत्र क्रमांक डी-1161 दिनांक 08.09.2021 द्वारा जारी किया गया। एवं पत्रावली पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने की प्रक्रिया सचिव, जविप्रा के आदेश दिनांक 07.07.2020 के अनुसार पत्रावली उपायुक्त जोन-4 प्रकोष्ठ में भिजवाई गई। उक्त के क्रम में जोन से निम्नानुसार प्रस्ताव प्राप्त हुआ है:-
"पत्रावली राजस्थान हॉस्पिटल के निर्माण का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु जांच किये जाने के क्रम में प्राप्त हुई है। पत्रावली में राजस्थान हॉस्पिटल द्वारा समझौता करने हेतु प्रतिवेदन प्राप्त हुआ है। प्रकरण में किया गया निर्माण मानचित्रों की वैध अवधि के पश्चात् किया गया है, जिसके सम्बन्ध में पूर्व में भी जोन की तकनीकी टीम द्वारा जाँच की गयी थी जिसके अनुसार मौके पर अनुमोदित मानचित्रों से भिन्न आंतरिक परिवर्तन कर लिए गए हैं। अतः सर्वप्रथम अनुमोदित मानचित्र संशोधन एवं वैधता बढ़ाये जाने एवं समस्त प्रकार के शुल्क लिये जाकर समझौता किये जाने बाबत निर्णय बीपीसी(बीपी) समिति के स्तर पर लिया जाना है। उक्त के उपरांत ही पूर्णता प्रमाण पत्र की कार्यवाही किया जाना उचित होगा।"

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

7. निदेशक, राजस्थान हॉस्पिटल द्वारा माननीय मंत्री महोदय, शहरी विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान दिनांक 10.10.2024 को प्रस्तुत प्रतिवेदन में निवेदन किया गया है कि चूंकि मौके पर निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार किया जा चुका है, अतः आज के परिप्रेक्ष्य में विवाद को जारी रखने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। उनके द्वारा जविप्रा द्वारा राजस्थान हॉस्पिटल के निर्माण के विरुद्ध उठाये गये विवाद को जरिये समझाते से निस्तारण करने बाबत निवेदन किया गया है।
8. प्रकरण में पूर्व में जविप्रा द्वारा माननीय उच्च न्यायालय जयपुर में एसबी सिविल रीट पिटीशन संख्या-13644/2020 दायर की गई थी। प्रकरण में समझौते के संबंध में निदेशक (विधि) द्वारा पत्रावली पर निम्न राय प्रदान की गई है:- "The terms of the agreement are not mentioned but if both parties agree and conditions are legally acceptable then the agreement can be made."
9. उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी-बीपी की 319वीं बैठक दिनांक 05.03.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिये गये:-
 "प्रश्नगत प्रकरण में माननीय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण में दायर वाद (रेफरेन्स संख्या-559/2016) में दिनांक 11.11.2019 को माननीय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अंतिम निर्णय पारित किया गया है, मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप है तथा उक्त किये गये निर्माण के संबंध में जविप्रा द्वारा लेय समस्त राशि मय शास्ति आवेदक जमा करवाने हेतु सहमत है। विकासकर्ता के प्रतिनिधि के उपरोक्त कथन के आधार पर प्रकरण में भवन निर्माण अवधि के विस्तार, As built मानचित्र जारी करने तथा पूर्णता प्रमाण जारी करने की कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने का निर्णय निम्न शर्तों के अधीन लिया गया :-
1. जोन में गठित समिति से पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु निर्धारित चैक लिस्ट व प्रपत्र में रिपोर्ट प्राप्त की जावे।
 2. यदि जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट अनुसार मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप पाया जाता है तो प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष भवन निर्माण अवधि के विस्तार, As built मानचित्र जारी करने तथा पूर्णता प्रमाण जारी करने के संबंध में प्रस्तुत किया जावे। यदि मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप नहीं पाया जाता है तो आवेदक को भवन विनियम के विपरीत निर्माण को हटायें जाने हेतु आवेदक को सूचित किया जावे एवं भवन विनियम के विपरीत निर्माण हटायें जाने के उपरान्त प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावे।
 3. समिति द्वारा यदि प्रकरण में भवन निर्माण अवधि के विस्तार की अनुमति, As built मानचित्र जारी करने तथा पूर्णता प्रमाण जारी करने का निर्णय लिया जाता है तो तदनुसार आवेदक को मांग पत्र प्रेषित किया जावे।
 4. आवेदक द्वारा मांग राशि जमा करवाये जाने के उपरान्त जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दायर वाद को वापिस लेने की कार्यवाही की जावे।
10. बीपीसी-बीपी के उपरोक्त निर्णयानुसार कार्यवाही करते हुए रिपोर्ट भिजवाने हेतु उपायुक्त जोन-04 को दिनांक 17.03.2025, 24.04.2025, 06.05.2025, 16.05.2025 व 06.06.2025 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये। प्रकरण में गठित कमेटी द्वारा निम्नानुसार चैक लिस्ट में रिपोर्ट भिजवाई गई:-

Basic Details of the Project	
Name of Developer/Promoter	RAJASTHAN HOSPITAL LTD.
Address of Developer/Promoter	Milap Nagar, J.L.N. Marg, Jaipur RAJASTHAN HOSPITAL LTD.
Name of the Project	RAJASTHAN HOSPITAL
RERA Registration No.	Old, Not Required
Address of the Project (Plot no./Khasra no.)	KHASRA NO. 527, 528, MILAP NAGAR JAIPUR
Plot Area (Sq.mts.) (As per Approved Building Plan)	19368.21 SQM
Width of Front Road	26.00 M

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
 Designation: Additional Chief town
 Planner
 Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
 Reason: Approved

Landuse of Plot as per Lease deed	HOSPITAL	Date of issue of Lease Deed:
Use of Approved Building Plans (Multi-dwelling Unit/Resi. Flats/Group Housing/ Studio/Row Houses/CMJAY-1A/3A/3B/3C/ Hotel/Resort/Mall/Commercial Complex/ Offices/School/College/Hospital/etc.)	HOSPITAL	
Building Plans approving Authority	JDA	
Latest Building Plans Release date	22.05.2007	
Building Plans Validity Date	April 2010	
Building Plan Approval as per Building Byelaws (2000/2010/2017/2020/any other)	2000	
Architect of the Project & COA no.	KAMAL SHARMA & COA NO.- CA/2012/57946	
Structural Engineer of the Project	KAPIL SARAWAGI	
Completion Certificate issued for Complete approved project or Partial area of the Project	Complete Project/ Partial area of the Project	
In case of Partial Completion Certificate,		
Partially completed Plot area	—	
Detail of Completed Block/Tower	—	

Annexure-2

Site Inspection Report					
A-Technical Parameters of Building Blocks:					
S.No	Details		As per Latest Approved Building Plans	As per Site	Comments (if any)
1	Setbacks	Direction			
	Front	North	24.50	24.50	
	Side I	East	10.97	10.00	
	Side II	West	169.00	169.00	
	Rear	South	14.95	14.50	
2	Ground Coverage			3088.21 (15.94%)	
3	Gross Built-up Area (Sq.mts)			25377.96	
4	F.A.R/B.A.R (Sq.mts & Ratio)			22508.95 (1.16)	
5	Total No. of Floors (Basement, Stilt, above floors, service floor, etc.)		Basement, G+6	Basement, G+6	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25/14:27:35 IST
Reason: Approved

6	Total Height of Building (In mts.)	28.04	28.21	
i)	Plinth	2.40	2.57	
ii)	Stilt/Podium	—	—	
iii)	Ground/First to Terrace	25.64	25.64	
iv)	Parapet/Mumty/Lift Machine Room/any other architectural element	Machine room- 4.4M Overhead water tank- 3.24M	Machine room B block- 3.98m Machine room A & C block- 3.30m	
7	No. of Blocks/Towers	5	5	
8	Total No. of Units (Flats/Shops/Showrooms etc.)	—	—	
9	Commercial Area (in case of Group housing/ Flatted Development project)	—	—	
10	Community Facilities area (Club, community hall, Society office, Swimming pool etc.)	—	—	
11	Refuge area (if any)	—	—	
12	Total No. of Staircases	6	6	
i)	No. of Open Fire stair case	3	3	
ii)	No. of Pressurized Fire Stair case	—	—	
13	No. of Lifts Size of Lift	7	8 1.90x1.77 3.00x2.50 2.13x2.19 3.50x2.20 1.95x2.45	
14	No. of Escalators	—	—	
15	Provision for Physically Challenged Persons • Ramp • Toilet • Car Parking • Lifts	YES YES YES YES	YES YES YES YES	
16	Cut-Out/Open to Sky/Shafts	Area cannot be calculated	250.11	
17	Projections/Balconies etc. (Covered/extended)		c	
18	Porch (if any)	3	3	
B- Parking Parameters:				

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

S.No	Details	As per Latest Approved Building Plans	As per Site	Comments (if any)
1	Total E.C.U Required	244 (aprox)	246	
2	Total No. of Car parking	183 (aprox)	175	
i)	Surface Parking	155 (aprox)	152	
ii)	Mechanical Car Parking	—	—	
iii)	Basement (I,II,III,....)	28	19	
	Stilt	—	—	
3	Two-Wheeler Parking	183 (aprox)	165	
4	Bus Parking	—	4 (Ambulance)	
5	EV Charging Facility Car parks	—	2	
6	Ramp (for parking floors) - Width - Slope	4.5M 1:10	4.5M 1:10	
7	Provision of Car Lift	—	—	

C- Outer Development Parameters:

S.No	Details	As per Latest Approved Building Plans	As per Site	Comments (if any)
1	Green & Plantation			
i)	Total Green Area (Sq.mts)		1220 SQM	
ii)	Surface Green Area (Sq.mts)		—	
iii)	Podium Green Area (Sq.mts)		—	
iv)	Plantation Corridor (If any)		—	
v)	Tree Plantation (As per Norms)		—	
2	Approved Services in the Project (STP, WTP, Under Ground Water Tank, Pump room, Panel Room, etc.)		STP- Yes WTP- Yes UGT- Yes Pump room- Yes Panel Room- Yes	

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

3	Driveways for Fire tender Movement/Parking, etc.		4.5M	
4	No. of Entry/Exit & Width		3 Entry and 2 Exit @ 5.5 M wide	
5	No. of Security Rooms & Size		3 3.0x3.0	
6	Height of Compound wall (As per Norms)		2.4M	

D- Provisions of Affordable Housing Policy/CMJAY Policy:

Applicable only in case of Group Housing Projects having area more than 5000 Sq.mts.

EWS/LIG units provided on Main plot/Split Location *On main plot Split Location*

In case, EWS/LIG unit provided on Split Location

Address of Split Location

S.No	Details	As per Latest Approval	As per Site	Comments (if any)
1	No. of EWS units	N/A	N/A	
2	No. of LIG units	N/A	N/A	
3	Total Carpet Area Provided (Sq.mts)	N/A	N/A	
4	Total SBUA Area Provided (Sq.mts)	N/A	N/A	
5	Parking of EWS/LIG Units	N/A	N/A	
6	Completion time of EWS/LIG units	N/A	N/A	

E- Development Work of Building Blocks (for Completion Certificate)

S.No	Development Works	Work to be Completed at the time of CC (in percentage)	Work done on in Project (Mark "YES")	Comments (if any)
A	Development Works of Façade & Common areas of Building Blocks			
1	Civil construction work of Super structure	100%	YES	
2	Plaster & Paint work of External Façade	100%	YES	
	Plaster & Paint work of Common areas	100%	YES	
3	Door and window/ Structural Glazing work on External Façade	100%	YES	
4	Flooring Work of Common areas	100%	YES	
5	Railing work of Balconies, Terrace, Staircase etc.	100%	YES	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

6	Installation of Sanitary and Plumbing Fittings of Common areas	100%	YES	
7	Installation of Electrical Fittings of Common areas	100%	YES	
8	Community Facilities (Club, community hall, Society office, Swimming pool, shops etc.)	100%	—	
9	Development works of Common areas (Lobbies/Corridors/Staircase/Lift well/Terraces/Ramp/etc.)	100%	YES	
10	Installation of Lifts/Escalators	100%	YES	
11	Internal plumbing work in Residential units / Flats / Commercial units etc.	100%	YES	
12	Internal electric wiring in Residential units / Flats / Commercial units etc.	100%	YES	
13	Covered Parking Areas & Mech. Parking (Basement/Stilt/etc.)	100%	YES	
14	Elevational Work	100%	YES	
15	Overhead and Underground Water Tanks	100%	YES	
16	Provision for Physically Challenged Persons	100%	YES	
17	Installation of Fire Safety Equipment's	100%	YES	
18	Status of EWS/LIG units	100%		
A	Other Internal Development Works of Residential Units/ Flats/ Commercial Units etc:-			
	(i) Plaster & Paint work		YES	
	(ii) Door / windows		YES	
	(iii) Tiling work of Kitchen & Toilets		YES	
	(iv) Fittings and fixtures like sink, washbasin, taps etc.		YES	
	(v) Electrical fittings like socket, switches etc.		YES	
	(vi) Flooring Work		YES	
	In case above work are not completed / partially completed then Developer has to submit a Declaration in prescribed format.			
F- Outer Development Works and Services of the Project (for Completion Certificate)				

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

S.No	Development Works	Work to be Completed at the time of CC (in percentage)	Work done on in Project (Mark "YES")	Comments (if any)
1	Compound wall	100%	YES	
2	Entry & Exit Gates/Guard Rooms	100%	YES	
3	Driveways & Pathways	100%	YES	
4	Open Parking Areas	100%	YES	
5	Meter Room/Pump Room etc.	100%	YES	
6	Electrical Work/Light poles etc.	100%	YES	
7	Water Supply lines/UG Tank	100%	YES	
8	Storm Water Drains	100%	YES	
9	Construction of Rain Water Harvesting Structure	100%	YES	
10	Structure of Waste water Treatment/Recycling Plant	100%	YES	

11. जोन से प्राप्त उक्त मौका रिपोर्ट/चैक लिस्ट अनुसार मौके पर किया गया निर्माण तत्समय लागू भवन विनियम-2000 के प्रावधानों के अनुरूप है किन्तु उक्त भवन विनियम अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर एफएआर 1.00 अनुज्ञेय है तथा तत्समय अनुमोदन के समय कुल 0.84 एफएआर अनुमोदित किया गया। उक्त 1 एफएआर के अतिरिक्त एफएआर प्रस्तावित किये जाने के संबंध में उक्त भवन विनियम में कोई प्रावधान उल्लेखित नहीं है।

प्रस्ताव:- उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निम्न शर्तों की पूर्ति उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है:-

- विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण पत्र, As built drawing जारी किया जाना प्रस्तावित है।
- प्रकरण में जारी स्वीकृति पत्र की शर्त संख्या-1 के अनुसार प्रकरण हेतु भवन अनुज्ञा माह अप्रैल वर्ष 2010 तक प्रभावी थी, जो कि वर्तमान में समाप्त हो चुकी है। अतः प्रकरण में भवन विनियम 2025 की अनुसूची 02 के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष के लिये (मई 2010 से अप्रैल 2012 तक) तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु मई 2012 से अप्रैल 2026 तक प्रतिवर्ष अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि लेकर भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।
- नियमानुसार सम्पूर्ण शुल्क लेय होंगे।

विचारणीय बिन्दु :-

- प्रश्नगत प्रकरण पूर्व में भवन विनियम-2000 के प्रावधान अनुसार अनुमोदित है। उक्त भवन विनियमों अनुसार संस्थानिक भूखण्ड पर मानक एफएआर 1.00 अनुज्ञेय है। तथा उक्त मानक एफएआर के अतिरिक्त एफएआर स्वीकृत किये जाने के संबंध में उक्त भवन विनियमों में कोई प्रावधान उल्लेखित नहीं है। तत्समय अनुमोदन के समय कुल 0.84 एफएआर अनुमोदित किया गया। वर्तमान में जोन द्वारा प्रेषित चैकलिस्ट के अनुसार निर्मित भवन का कुल एफएआर 1.16 है। अतः अनुज्ञेय मानक 1.00 एफएआर से अतिरिक्त निर्मित एफएआर के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
- भवन विनियमानुसार मौके पर भवन विनियमों के अनुरूप निर्मित बिना अनुमति निर्माण स्वीकृति क्षेत्रफल पर निर्माण शास्ति लिये जाने का प्रावधान है। जोन द्वारा प्राप्त पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु निर्धारित चैक लिस्ट में प्रश्नगत भूखण्ड का कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 25,377.96 व.मी. उल्लेखित किया गया है जबकि पूर्व में वर्ष 2007 में अनुमोदित मानचित्रों में सकल निर्मित क्षेत्रफल अंकित नहीं है। उपरोक्त के संबंध में प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 02 के क्रम में प्रकरण राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया जावे।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

12. एजेण्डा नम्बर 329.12 (12.08.2025):- (जोन-11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण		खसरा नम्बर 493/554, 502, 503, 501/1, ग्राम चिरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		25188.37 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 24380.16 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार) 1786.63 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) 1325.00 (5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		48 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 20.09.2017 को जारी की गई है।		
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित		एकल पट्टा		
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम		मैसर्स राजस्थान मेगा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गिरधर साबू		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री अर्चना गोयल, सी.ए./98/		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:-					
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं			नहीं		
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं			नहीं		
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं			C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।		
12.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I	30.00 मी.	30.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-II	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20.00 प्रतिशत (4876.03 व.मी.)	19.89 प्रतिशत (4848.90 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	एडमिन ब्लॉक 1.20 मी. (फ्लिन्थ) + 13.80 मी. (भूतल + 03 तल)+ 2.85 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 17.85 मी. होटल ब्लॉक 1.20 मी. (फ्लिन्थ) + 9.90 मी. (भूतल + 02 तल)+ 2.85 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 13.95 मी. कॉटेज-1, 2 व 3 ब्लॉक 1.20 मी. (फ्लिन्थ) + 6.60 मी. (भूतल + 01 तल) कुल 7.80 मी.	-
	4.	कुल तलों की संख्या	-	एडमिन ब्लॉक होटल ब्लॉक	-

Signature valid

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

				(बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल) कॉटेज ब्लॉक-1, 2, 3 (भूतल + 01 तल)	
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	15,397.31 व.मी.	—	
6.	बी. ए. आर.	0.75 (18,285.12 व.मी.)	0.57 (13,990.07 व.मी.)	नियमानुसार हैं।	
7.	पार्किंग	210 ईसीयू 158 कार + 158 स्कूटर	217 ईसीयू 190 कार + 81 स्कूटर	नियमानुसार हैं।	
8.	10.3.2-—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं हैं।	—	
9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है।	लागू नहीं हैं।	—	
10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं हैं।	—	
11.	10.10(viii)-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	—	
12.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिह्नित हैं।	नियमानुसार हैं।	
13.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—	
14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं हैं।	—	
15.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाएगा।	
16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
17.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—	
19.	12.1.18:-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—	
20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—	
21.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
22.	17.1:-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 है।	लागू नहीं हैं।	—	
23.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तद्विधित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं हैं।	—	
24.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—	
25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।	
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	—	—	
27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास	लागू नहीं हैं।	—	—	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation/ Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

		में कमरों/प्लेट्स की संख्या			
28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति दफ्ती. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—	
29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं है।	—	
30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।	
31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	—	
32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।	
13	मौका रिपोर्ट: —भूखण्ड की मौका स्थिति पी.टी. सर्वे अनुसार है। भूखण्ड मास्टर प्लान की 48 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है, जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. 17 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है। भूखण्डधारी द्वारा सड़क सीमा में समर्पित भूमि में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित है एवं भूखण्ड रिक्त है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।				
14	प्रकरण के तथ्य:— विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 02.11.2024 को आवेदन किया गया। प्रकरण में ऑनलाईन बिल्डिंग अप्रूवल सिस्टम पर प्रक्रियाधीन थी, जिस पर आवेदन के क्रम में सिस्टम द्वारा Drawing file format is not supported अंकित कर वापिस आवेदक को लौटा दी गई है। प्रश्नगत पत्रावली भवन मानचित्र समिति-बीपी प्रकोष्ठ पर लम्बित नहीं होकर आवेदक स्तर पर लम्बित थी। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा बीपीसी-बीपी प्रकोष्ठ में दिनांक 23.06.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नविवि/भवन विनियम-2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम-2025" लागू किये गये हैं एवं उक्त मॉडल भवन विनियम 2025 की क्रियान्विति सुनिश्चित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार है:—“इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेंगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होंगे” अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है। प्रकरण भवन मानचित्र समिति-बीपी की 328वीं बैठक दिनांक 29.07.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गये:— 1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में निर्णय लिया गया कि सड़क मार्गाधिकार में निर्मित चारदीवारी को हटवाया जावे। 2. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं है। विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति अनुसार प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुरूप कब्जाशुदा क्षेत्रफल अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावे। तत्पश्चात प्रकरण पुनः बीपीसी-बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावे। बीपीसी-बीपी के उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 12.08.2025 द्वारा सूचित किया गया।				
15	प्रस्ताव:—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— 1. भूखण्डधारी द्वारा सड़क सीमा में समर्पित भूमि में चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में उपायुक्त जोन से प्रश्नगत भूखण्ड की नवीनतम लेखा/स्वामित्व/भवन निर्माण अवधि/पुनर्ग्रहण शुल्क आदि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।				

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा।
6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी-1581

दिनांक 25/8/2025

प्रतिलिपी : निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

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

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

Signature valid

Digitally signed by Ankar Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 329वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 को दोपहर 12.00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:-

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन- 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री श्याम सुन्दर शर्मा, तहसीलदार, जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.08.25 14:27:35 IST
Reason: Approved