भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 309वीं बैठक दिनांक 29.10.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी–1643 दिनांकः– 05/11/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 309वीं बैठक दिनांक 29.10.2024 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 309.1 (29.10.2024):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 307वीं बैठक दिनांक 15.10.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

2. **एजेण्डा नम्बर 309.2 (29.10.2024):–(जोन–05)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण	खसरा नम्बर 54/207, ग्राम–मानपुर देवरी, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1218.95 व.मी. (1457.81 वर्ग गज)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर व 9 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 21.10.2008 को व्यावसायिक 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/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री कंवलजीत नागपाल
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की व्यावसायिक लीजडीड दिनांक 21.10.2008 को मैसर्स पदमा फिनलीज कम्पनी प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अमित सागवानी पुत्र श्री फूलचन्द सागवानी को जारी की गई हैं। जोन के पत्र क्रमांक डी–2449 दिनांक 04.12.2020 को प्रेम मोटर्स प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री कंवलजीत नागपाल के पक्ष में नाम हस्तान्तरण किया गया। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन से अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश मोहन लाल राजौरिया, सी.ए./2015/68762

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	हां। विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 06.07.2021 के अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 30.00 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। वैधता अवधि 05.07.2029 है।

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	जोन स्तरीय कमेटी की बैठक दिनांक 08.07.2020 को अनुमोदन	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393

			अनुसार		
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (48.00 mtr Road)	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (9.00 mtr Road)	6.00 मी.	6.40 मी.	6.40 मी.	
		पार्श्व–II	4.57 मी.	6.40 मी.	6.40 मी.	
		पीछे	4.57 मी.	7.50 मी.	7.50 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक के अन्दर	32.71 प्रतिशत (398.80 व.मी.)	32.71 प्रतिशत (398.80 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	81 मीटर भवन विनियम अनुसार 48 मीटर रोड़ पर अधिकतम अनुज्ञेय उंचाई 48 x 1.5 +9 = 81.00 विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 06.07.2021 के अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 30.00 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 10.35 (भूतल + 2 तल) = **10.95 मी.** + 7.75 मी. (ममटी + वाटर टैंक + मशीन रुम) कुल 18.70 मी.	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 25.60 (भूतल + 6 तल) = **26.20 मी.** + 3.78 मी. (ममटी + वाटर टैंक + मशीन रुम) कुल 29.98 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल)	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 6 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	3036.33 व.मी.	5080.80 व.मी.	अतिरिक्त सकल निर्मित क्षेत्रफल 2044.47 वर्गमीटर है।
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (2437.90 व.मी.)	0.98 (1196.13 व.मी.)	2.57 (3134.52 व.मी.)	नियमानुसार क्षेत्रफल 696.62 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	52.23 ईसीयू 39.75 कार + 39.75 स्कूटर	54 ईसीयू 23 कार + मैकेनिकल 17 + 42 स्कूटर	54 ईसीयू 28 कार + 12 मैकेनिकल + 42 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)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू हैं।		नियमानुसार हैं।
	9	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।		–
	10.	10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।		–
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।		–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू हैं।		नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।		
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

	16.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क` पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	20.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	23.	बीपीसी—बीपी की 243वी बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	बीपीसी—बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि मेरे द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का उपयोग स्वयं के लिए किया जा रहा है, उसमें किसी भी शोरूम/दुकान/पार्किंग का बेचान नहीं किया जावेंगा।	—
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि मेरे द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का उपयोग स्वयं के लिए किया जा रहा है, उसमें किसी भी शोरूम/दुकान/पार्किंग का बेचान नहीं किया जावेंगा।	—
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	—
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	—
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड पर जारी भवन मानचित्र में दर्शित सेटबैक क्षेत्र छोड़कर भूखण्ड पर लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + ग्राउण्ड फ्लोर + प्रथम तल + द्वितीय तल का निर्माण कर कार शोरुम संचालन किया जा रहा है। मौके पर विधमान गोपालपुरा पुलिया के मध्य से सड़क की चौड़ाई 24 मीटर उपलब्ध है जिसमें				

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

	भूखण्डधारी द्वारा कार पार्किंग के लिये रेम्प का निर्माण किया हुआ है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** 1. विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 14.10.2024 को आवेदन किया गया हैं। 2. प्रश्नगत भूखण्ड़ की व्यावसायिक लीजडीड दिनांक 21.10.2008 को मैसर्स पदमा फिनलीज कम्पनी प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अमित सागवानी पुत्र श्री फूलचन्द सागवानी को जारी की गई हैं। 3. जोन स्तरीय कमेटी की बैठक दिनांक 08.07.2020 द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + ग्राउण्ड फ्लोर + द्वितीय तल उंचाई 10.95 मीटर तक के व्यावसायिक भवन अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया।
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/पुर्नग्रहण शुल्क/भवन निर्माण अवधि/आरक्षित दर आदि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में जोन द्वारा दिनांक 23.07.2021 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि दिनांक 22.07.2028 तक देय होगी। 3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 7. भवन में RPWD Act. 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 8. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 10. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 12. विकासकर्त्ता 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 रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 12 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 13. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 14. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या–919010091350994, Axis Bank, Branch

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

	C-Scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 15. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित किये हुए है :– ***10.14 Special Conditions*** *Commercial and Mixed landuse areas* *Certain cases in which development permission granted under Master Development Plan-2011, such cases shall be honoured.* *All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land Use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.* ***11.** In case of doubt, the permissibility of use of premises shall be decided by the concerned statutory committee. (i.e. Building Plan Committee (layout plan) of the Jaipur Development Authority)* बीपीसी–एल.पी. की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में निर्णय लिया गया कि समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा को निर्देशित किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (डीपीसीआर) के प्रावधान सं. 10.14 (Special Conditions) के संबंध में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रस्तावों को अन्तिम रूप देते समय विचार किया जायें। साथ ही प्राधिकरण की 60वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 की कार्यवाही विवरण के एजेंडा संख्या 60.3 के बिंदु संख्या 22 में उल्लेख किया गया है कि :– मास्टर विकास योजना–2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार, जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियों को, जिनका समायोजन भू उपयोग मानचित्र मे नही हो पाया है, इस प्लान के अन्तर्गत मान्यता दी जावें एवं इसका उल्लेख रिपोर्ट में किया जावे। प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 21.10.2008 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 25.60 मी. (भूतल + 6 तल) = 26.20 मी. + 3.78 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 29.98 मी. ऊँचाई के व्यवसायिक उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन के क्रम में प्रकरण को कमिटमेन्ट की श्रेणी में माने जाने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रकरण में पूर्व में दिनांक 08.07.2020 को जोन द्वारा अनुमोदित मानचित्रों में 20 ईसीयू आवश्यक पार्किंग के स्थान पर 54 ईसीयू प्रस्तावित किये गये थे। वर्तमान में 53 ईसीयू आवश्यक पार्किंग के स्थान पर पूर्व अनुमोदित 54 ईसीयू पार्किंग ही रखी गई है। उल्लेखनीय है कि पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों में 54 ईसीयू (23 कार + 17 मैकेनिकल + 42 स्कूटर) अनुमोदित थे। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 54 ईसीयू (28 कार + 12 मैकेनिकल + 42 स्कूटर) प्रस्तावित किये गये है। उक्त गणना में भवन विनियमानुसार ही ईसीयू प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4(ii) (ड) के अनुसार "इन विनियमों के तहत पूर्व में निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने पर पूर्व स्वीकृत सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि को यथावत रखा जावें तथा परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु वर्तमान भवन विनियमों के तहत अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि रखें जावेंगा, का उल्लेख है।" इस संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि पूर्व में उपलब्ध करवायें गये 54 ईसीयू का उपयोग वर्तमान में हमारे द्वारा ही पार्किंग के लिए किया जा रहा है तथा भविष्य में करते रहेगें जिनका हमारे द्वारा भविष्य में किसी अन्य व्यक्ति या संस्था को बेचान या बुकिंग नहीं किया जायेंगा।" अतः उक्त के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 3. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में भूतल पर 5 आगन्तुक पार्किंग तथा प्रथम बेसमेन्ट में 5 आगन्तुक पार्किंग प्रस्तावित की गई है जिसके संबंध में भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 12.1.14 अनुसार *"आगन्तुक पार्किंग सामान्यतया भूतल पर खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की जावेगी लेकिन भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेंट/स्टिल्ट फ्लोर पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।"* उल्लेखित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

	अतः प्रथम बेसमेन्ट में दर्शाई गई आगन्तुक पार्किंग के संबंध नें प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अदलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गये :–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 21.10.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। अतः उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों के क्रम में प्रकरण को पूर्व के कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए, प्रकरण में मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के आधार पर कुल प्रस्तावित पार्किंग को स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के क्रम में प्रथम बेसमेन्ट में प्रस्तावित आगन्तुक पार्किंग को स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।*
4. *प्रकरण में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/पुर्नग्रहण शुल्क/भवन निर्माण अवधि/आरक्षित दर की रिपोर्ट प्राप्त की जावें।*
5. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन 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 Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393

3. एजेण्डा नम्बर 309.3 (29.10.2024):–(जोन–12)

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 674/366, 675/151, 677/365, 678/154, 362, 681/364, 682/365, 683/154 व 679/364, ग्राम–नृसिंहपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	17,670.06 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर (60 फीट)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 28.09.2023 को लीज होल्ड से फ्री होल्ड पट्टा जारी है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल /मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र बाबत्
7.	आवेदक का नाम	एस. नन्द कुमार एण्ड कम्पनी प्रा.लि. निदेशक श्री नन्दकुमार
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.09.2024 अनुसार स्वामित्व एस्. नन्द कुमार एण्ड कम्पनी प्रा.लि. निदेशक श्रीमती मधुवाला कोटावाला के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.09.2024 अनुसार भूखण्ड के प्रति कोई देय नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 8000/– रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.09.2024 अनुसार मौके पर रिसोर्ट निर्मित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री आकाश अग्रवाल, सी.ए./2022/144541

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 06.05.2013 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने–I	30.00 मी.	53.50 मी.	53.17 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	15.00 मी.	15.09 मीटर	15.44 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	15.00 मी.	15.09 मीटर	15.27 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	15.00 मी.	15.09 मी.	23.76 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत	19.89 प्रतिशत	19.77 प्रतिशत (3494.8 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (भवन विनियमानुसार)	9.00 मीटर	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 12.25 मी. (भूतल + 2 तल)) = 13. 45 मी.	नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + ग्राउण्ड + 01 तल)	(लोअर ग्राउण्ड + ग्राउण्ड + 02 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	11,455.68 व.मी.	12,420.50 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	STANDARD FAR 0.40 x 1.5 = 0.60 (10,602.03 व.मी.)	एफ.ए.आर–0.399 (7057.38 व.मी.) बी.ए.आर–0.598 (10,575.53 व.मी.)	0.65 (11,624.47 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर क्षेत्रफल 1,022.44 व.मी पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
7.	पार्किंग	189 ईसीयू	178 ईसीयू	178 ईसीयू	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393

			142 कार + 142 स्कूटर	133 कार + 135 स्कूटर	133 कार + 135 स्कूटर
	8.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नही हैं।	—
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नही हैं।	—
	10.	10.3.2(X) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	—
	11.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	—
	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	—
	13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STPप्रस्तावित हैं।	—
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग 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।	—
	22.	17.1:—Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	—
	23.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु आवश्यक है।	लागू नही हैं।	—
	24.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
	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 रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	रेरा में पंजीकरण	—	लागू नहीं है।	—
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	लागू नहीं है।	—
	28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	—	लागू नहीं है।	—
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	—
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—** मौके पर भूखण्ड की स्थिति जविप्रा से जारी साईट प्लान, पीटी सर्वे अनुसार है एवं भूखण्ड में द पैलेस बाई पार्क ज्वेल्स होटल एण्ड रिसोर्ट संचालित किया जा रहा है। भूखण्डधारी द्वारा टेरिस फ्लोर पर 27 टेन्ट रूम का निर्माण किया हुआ है, जो कि प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्र अनुसार है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—**

1. प्रकरण में दिनांक 06.05.2013 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे।
2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना के प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु दिनांक 25.10.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया।
3. उक्त प्रतिवेदन के क्रम में सचिव, जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 07.07.2020 की अनुपालना में पत्रावली उपायुक्त जोन—12 को दिनांक 01.01.2024 को पत्रावली प्रेषित की गई। उपायुक्त जोन—12 से दिनांक 24.09.2024 को पत्रावली प्राप्त हुई।
4. तत्पश्चात विकासकर्ता को भवन विनियम के प्रावधानानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु पत्र दिनांक 16.03.2024 को पत्र प्रेषित किया गया।
5. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 02.04.2024 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।
6. उल्लेखनीय है कि पूर्व में प्रकरण बीपीसी—बीपी की 131वीं बैठक दिनांक 01.03.2013 में पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे जिसमें भवन मानचित्रों में मानक एफ.ए.आर. की गणना भवन विनियम की अधिसूचना दिनांक 06.12.2012 के बिन्दु संख्या 5 के अनुसार रिसोर्ट हेतु मानक एफ.ए.आर. 0.4 मानते हुए मानचित्र अनुमोदित किये गये थे।

15 **मुख्यतः संशोधनः—**

1. विकासकर्ता द्वारा मौके पर निर्माण अनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये है जिनमें निम्न बदलाव है :—

Lower ground floor-

1. Changing room and gym are replaced by panel room, store and staff lockers.
2. Water tanks added with plant room.
3. Jacuzzi and kids pool (open to sky) added near swimming pool.
4. Layout of staff toilets and guest toilets added.
5. Location of DG set marked in open area.
6. Restaurant divided in two parts.
7. Location of ramp updated on south side.
8. Location of spa has been changed.
9. Guest rooms are added in place of parking.
10. 2 lifts added near the staircases.
11. Layout of common toilets near banquet hall has been changed.
12. Size of banquet has been increased and one more banquet hall has been added.
13. There is a store at the place of toilets near the lawn
14. Layout of kitchen and store has been added.
15. Location of STP has been added.
16. Service ramp has been added from parking to lawn.
17. Stairs added from south entry to reach the lawn.
18. The location of stairs from courtyard to the lower ground floor has been changed.

Ground floor-

1. OTS shafts near room toilets have been covered, instead OTS shafts have been added in the room corridors.
2. Corridor on the west side has been included in the rooms.
3. Rooms at the end of the corridor have been converted into suite.
4. Entrance of room near suite has been changed.
5. Layout of common toilets on the floor has been changed.
6. Layout of rooms and toilets on the north side has been changed, hence the profile of corridor is changed.
7. Shafts at entrance of room corridor have been covered.
8. Layout of back office has been updated.
9. Portico while entering the reception has been made wider.

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393

	10. Retail outlet has been included in the bar. 11. Ramps at lobby outside reception have been removed as the lobby is at same level. 12. Entry gates have been shifted back. 13. Balcony terrace has been projected into the courtyard at outside reception. First floor- 1. Corridor on the west side has been included in the rooms. 2. Rooms at the end of the corridor have been converted into suite. 3. Entrance of room near suite has been changed. 4. Layout of rooms and toilets on the north side has been changed, hence the profile of corridor is changed. 5. Layout of common toilets on the floor has been changed. 6. Shafts at entrance of room corridor have been covered. 7. Terrace has been converted into business centre. Terrace floor- 1. Tent rooms have been added on the terrace in L shape. 2. Solar panels have been added on the terrace. उक्त संशोधन भवन विनियम, 2020 के अनुसार प्रस्तावित है।
16	**प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. मौके पर कुल 2859.34 वर्गमीटर (सकल निर्मित क्षेत्रफल) बिना अनुमति निर्माण किया गया है। भवन विनियम 2020 की तालिका 11 के बिन्दु संख्या 3 (i) के अनुसार **"पट्टा/लीजडीड जारी होने के पश्चात व मानचित्र स्वीकृति से पूर्व भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण होने पर भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)"** शुल्क {2859.34 व.मी. X 75/— (50+25)} = **2,14,451/—** लिया जाना प्रस्तावित है। 2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 प.11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 0.65 (11,624.47 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार STANDARD FAR 0.40 x 1.5 = 0.60 (10,602.03 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 1,022.44 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 5. नियमानुसार शेष अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं वाद विचार विमर्श उपरान्त यह तथ्य नोट किया गया कि आवेदक/वास्तुविद् द्वारा प्रस्तुत पूर्व में प्रस्तावित भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान से अधिक क्षेत्रफल के प्रस्तुत किये गये थे। उक्त बढें हुए क्षेत्रफल के संबंध में जोन को स्थिति स्पष्ट करने हेतु बीपीसी—बीपी प्रकोष्ठ द्वारा जोन को पत्र प्रस्तुत किया गया जिसमें जोन द्वारा मौके पर भूखण्ड जारी साईट प्लान अनुसार होने का पत्र बीपीसी—बीपी प्रकोष्ठ को प्रस्तुत किया गया जिसके अनुसार ही बीपीसी—बीपी की बैठक में एजेण्डा नोट प्रस्तुत किया गया। लेकिन बैठक के दौरान जोन द्वारा मौका स्थिति के संबंध में स्पष्ट जवाब प्रस्तुत नहीं करने के कारण एजेण्डा को आगामी बैठक में रखने का निर्णय लेते हुए जोन को मौका की स्पष्ट रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देश प्रदान किये गये।*

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

4. एजेण्डा नम्बर 309.4 (29.10.2024):–(जोन–13)

1.	भूखण्ड़ का विवरणः–	खसरा नम्बर 2812/16, 2813/16, 2814/16, 2821/15 एवं 914/162, 915/162, ग्राम मानसर खेड़ी, तहसील–बस्सी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	52458.91 व.मी. 1664.95 व.मी. (90 मीटर व 18 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर व 90 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 10.10.2024 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड 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।	होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री संदीप बक्शी पुत्र श्री मलुक सिंह बक्शी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 10.10.2024 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 10.10.2024 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 09.10.2027 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश मोहन लाल राजौरिया, सी.ए./2015/68762

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	उप–वन संरक्षक (वन्य जीव), चिड़ियाघर, जयपुर की रिपोर्ट दिनांक 31.07.2024 अनुसार नाहरगढ़ ईको सेन्सेटिव जोन से 14.02 कि.मी. दूरी पर स्थित है। अतः नाहरगढ़ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित नहीं 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 हैं।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (90 mtr Agra Road)	30.00 मी.	30.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी. से 10.00 मी. तक	
		पार्श्व–II (18 mtr Agra Road)	3.00 मी. से 9.00 मी. तक	3.00 मी. से 9.00 मी. तक	
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी. से 10.00 मी. तक	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40.00 प्रतिशत (20,983.56 व.मी.)	22.05 प्रतिशत (11,567.97 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	165 मीटर (भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार सडक की चौडाई का 1.5 गुना + अग्र सैटबैक (90 मी.	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (भूतल) + 4.50 मी. (प्रथम तल) + 30.87 मी. (द्वितीय + 9 तल) = 39.87	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

			X 1.5 + 30 मी. = 165 मीटर) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर हैं।	मी. + 7.75 मी. (ममटी + वाटर टैंक + मशीन रुम) कुल 48.82 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल + 10 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	49,090.88 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	4 (2,09,835.60 व.मी.) + 1664.95 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 2,11,500.60 व.मी.	0.788 (40,172.57 व.मी.)	नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय नही हैं।
	7.	पार्किंग	613.85 ईसीयू 461 कार + 461 स्कूटर	639 ईसीयू 454 कार + 30 मैकेनिकल + 465 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)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू हैं।	नियमानुसार हैं।
	9	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र नें उल्लेख किया जाना हैं।
	10.	10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	16.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393

	23.	बीपीसी–बीपी की 243वी बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र नें उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नहीं हैं।	–
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	–
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	–
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। तथा भूखण्ड की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने 90 मीटर सडक प्रस्तावित है जिसका वर्तमान में ROW 60 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। भूखण्ड C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 16.10.2024 को आवेदन किया गया हैं।

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

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 10.10.2024 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 09.10.2027 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

8. भवन में RPWD Act. 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
11. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
13. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
14. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
15. प्रस्तावित मानचित्रों में भूखण्ड में से 400 के.वी. की एच.टी. लाईन गुजर रही है जिसके 52 मी. मार्गाधिकार में दोनों छोर पर 9–9 मीटर की सडक तथा सडक से पार्किंग दर्शित है। *नविवि के आदेश दिनांक 17.06.2022 अनुसार अगर एच.टी. लाईन के दोनों ओर 9–9 मी. दर्शाई जाती है तो उसे 18 मीटर मानते हुए तकनीकी मापदण्ड रखें जाने होगें। उल्लेखनीय है कि* भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 12.1 (23) अनुसार वाणिज्यिक व संस्थागत भूखण्डों में न्यूनतम 12 मीटर चौडी सडक की तरफ से भूखण्ड के सेटबैक क्षेत्र में पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेंगी। बशर्ते उक्त सडक से लगती हुई चारदीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो, उल्लेखित है। अतः एच.टी. लाईन के दोनों तरफ प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शाई गई सडक से पार्किंग को उक्त आदेशानुसार 18 मीटर सडक अनुसार तकनीकी मापदण्ड रखें जाने प्रस्तावित है।
16. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
17. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
18. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 30 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 30 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
19. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16 **विचारणीय बिन्दु :–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी पट्टे/साईट प्लान अनुसार भूखण्ड में से 400 के.वी. की एच.टी. लाईन गुजर रही है जिसके 52 मी. मार्गाधिकार में दोनों छोर पर 9 मीटर की सडक दर्शाई गई है जिसके क्रम में पट्टे में निम्न शर्त अंकित है:–

"राज्य सरकार से पत्र दिनांक 23.09.2024 की पालना में विधमान एच.टी. लाईन के नीचे 9–9 मीटर चौडी सडकों हेतु आरक्षित की गई भूमि को भविष्य में मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के प्रस्ताव के अनुरूप निशुल्क

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393

	समर्पित करवाया जाना आवश्यक है।'' अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में उक्त एच.टी. लाईन के पश्चात पूर्वी ओर प्रस्तावित भवनों/ब्लॉक्स को पृथक से किसी प्रकार की पहुंच विधमान नहीं है, प्रस्तावित मानचित्रों में उक्त भाग को पश्चिमी भाग से 4.5 मीटर की दो पहुंच एच.टी. लाईन को पार/Cross करते हुए प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त के क्रम में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गये :—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में यह तथ्य नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में उक्त एच.टी. लाईन के पश्चात पूर्वी ओर प्रस्तावित भवनों/ब्लॉक्स को पृथक से किसी प्रकार की पहुंच विधमान नहीं है, प्रस्तावित मानचित्रों में उक्त भाग को पश्चिमी भाग से 4.5 मीटर की दो पहुंच एच.टी. लाईन को पार/Cross करते हुए प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
2. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी— 1643 दिनांक 05/11/2024

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:—

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

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref.No.: 11544393

<u>परिशिष्ठ–"1"</u>

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 309वीं बैठक दिनांक 29.10.2024 को दोपहर 12.00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, ज़यपुर।	सदस्य
3. डॉ. राकेश, उपायुक्त जोन–05 व 12, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. सुश्री प्रियंका तलानिया, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती स्नेहा सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–02, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.05 11:01:46 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 11544393