भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 295वीं बैठक दिनांक 09.07.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी–968 दिनांकः– 11/7/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 295वीं बैठक दिनांक 09.07.2024 को प्रातः 11.00 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 295.1 (09.07.2024):–**
   विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 294वीं बैठक दिनांक 26.06.2024 के कार्यवाही विवरण बाबत्।
   निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 294वीं बैठक दिनांक 26.06.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति प्रक्रियाधीन है।
2. **एजेण्डा नम्बर 295.2 (09.07.2024):–(जोन–07)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 362/183, ग्राम कनकपुरा, तहसील जयपुर, जिला जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5965.75 व.मी. 989.25 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर व 9 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ फ्री होल्डडीड दिनांक 18.01.2024 को जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	आवासीय एकल पट्टा (ग्रुप हाउसिंग)
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	टी.एम.वी. इन्फ्राहाइट्स एलएलपी, जरिये पार्टनर, श्री ठाकुर प्रसाद पालीवाल
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.01.2024 को जारी की गई हैं। जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व टी.एम.वी. इन्फ्राहाइट्स एलएलपी, जरिये पार्टनर, श्री ठाकूर प्रसाद पालीवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.01.2031 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पुनित दुआ, सी.ए./2005/35530

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–	
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 30.05.2024 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 29.05.2032 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–।	9.00 मी.	11.25 मी.	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

		पार्श्व–I	9.00 मी.	11.25 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	11.25 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	11.25 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (2386.30 व.मी.)	34.89 प्रतिशत (2081.48 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**47.25 मीटर** (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 30.05.2024 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 29.05.2032 तक प्रभावी है।	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 4.1 मी. (भूतल) + 37.20 (प्रथम से 12 तल) + 3.2 मी. (13वां तल) **=44.50 मी.** (प्लिन्थ छोडकर) + 5 मी. (मशीन रूम) कुल 49.95 मी.	प्लिन्थ छोडकर भूतल + 13 तल की **कुल ऊँचाई 44.50 मीटर है।** अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। *नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(02 बेसमेन्ट + भूतल + 13 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	42,677.87 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (11,931.50 व.मी.) + 989.25 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 12,920.75 व.मी.	4.97 (29,652.65 व.मी.)	नियमानुसार 16,731.90 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	आवासों की संख्या	–	104 आवास इकाई	–
	8	पार्किंग	286.65 ईसीयू 214.99 कार + 214.99 स्कूटर	291 ईसीयू 216 कार + 216 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	9	ग्रीन एरिया	खुले पर– 596.58 व.मी. (10%) पोडियम पर–596.58 व.मी. (10%) कुल 1193.16 व.मी. (20.00%)	खुले पर– 624.66 व.मी. (10.47%) पोडियम पर– 600.59 व.मी. (10.07%) कुल 1225.25 व.मी. (20.54%)	नियमानुसार हैं।
	10.	क्लब एरिया	आवासीय बी.ए.आर. का 2 प्रतिशत (593.05 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1482.60 व.मी.)	4.90% (1453.07 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	11.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (296.52 व.मी.) या 1000 व.मी. (जो भी कम हो)	1.43% 425.71 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	12.	10.3.2:-क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या 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	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	14.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की	लागू हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

		स्वीकृति			किया जाना प्रस्तावित है।
	16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STPप्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	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।
	21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	23.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	24.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	25.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	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. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	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.फी. 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 शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू है। 29,652.65 व.मी. के 5 प्रतिशत 1,482.63 व.मी.	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 45 यूनिट (ई.डब्ल्यू.एस.–45 यूनिट) (1507.87 व.मी.)	नियमानुसार है।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 12,000/–रूपये प्रति व.मी. है तथा Split Location की आरक्षित दर 16,000/– 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 है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–29,652.65 व.मी.				
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = **1482.63 व.मी.**				
क्र.सं.	Split Location	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल**	**टिप्पणी**
1.	खसरा नम्बर 570, 571, 572, ग्राम राजावास, तहसील आमेर, सीकर रोड़, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–18.09.2019 (आवासीय आरक्षित दर 16000/– प्रति व.मी.)	45 EWS (33.50 व.मी./360.67 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	1507.87 व.मी. (16230.60 वर्गफीट)	विकासकर्ता द्वार I Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	45 EWS	1507.87 व.मी. (16230.60 वर्गफीट)	

टॉउनशिप पॉलिसी में Split Location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रस्तावित किये जाने पर मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित/डी.एल.सी. के अनुपात में Split Location की आवासीय आरक्षित/डी.एल.सी. बाबत 1:2 तथा उससे अधिक के प्रावधान दिये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त अनुपात 0.75 ही है। अतः प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत ही लागू है।

14

मौका रिपोर्ट:– मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं वायर फेन्सिंग हो रखी है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 24 मीटर सडक के स्थान पर मौके पर 16.50 मीटर चौडाई में सडक उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 30.05.2024 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 29.05.2032 तक प्रभावी है।

15

प्रकरण के तथ्य:– विकासकर्ता द्वारा दिनांक 24.05.2024 को ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण में जोन से पत्रावली दिनांक 12.06.2024 को बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में प्राप्त हुई है।

16

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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:–

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.01.2031 तक देय होगी।
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)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।
4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.97 (29,652.65 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (11,931.50 व.मी.) + 989.25 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 12,920.75 व.मी. बिना बेटरमेंट लेवी के देय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 16,731.90 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
6. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 4.1 मी. (भूतल) + 37.20 (प्रथम से 12 तल) + 3.2 मी. (13वां तल) =44.50 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 5 मी. (मशीन रूम) कुल 49.95 मी. ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10 (viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण के भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

	7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 8. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट के रेम्प एवं आवागमन हेतु रास्ता भूखण्ड के दक्षिण–पूर्वी कॉर्नर पर भूखण्ड की सीमा से 3 मीटर से कम दूरी पर प्रस्तावित है। अतः उक्त के क्रम में विकासकर्ता से क्षतिपूर्ति बंध पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 9. विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी। 10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं वायर फेन्सिंग हो रखी है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 24 मीटर सडक के स्थान पर मौके पर 16.50 मीटर चौडाई में सडक उपलब्ध है। उल्लेखनीय है कि नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 13.03.2019 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार "दिनांक 12.08.2015 के उपरान्त के प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत सामान्य प्रकरणों में मौके पर भूखण्ड तक विधमान पहुंच सडक की चौडाई न्यूनतम 12 मीटर सुनिश्चित होने की स्थिति में अनुमोदित साईट प्लान/ले आउट प्लान/सेक्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/मास्टर प्लान में अंकित सडक की प्रस्तावित सडक की चौडाई के आधार पर भवन विनियमों के प्रावधानानुसार भवन की ऊँचाई एवं अन्य मानदण्ड स्वीकृत किये जावें।" बाबत् उल्लेख किया गया है। अतः उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा 44.50 मीटर ऊँचाई के प्रस्तावित मानचित्रों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः–*समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित हुए। समिति द्वारा विचार विमर्श के पश्चात एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता उपरान्त 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।

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

3. **एजेण्डा नम्बर 295.3 (09.07.2024):–(जोन–08)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या बी, खसरा नम्बर 96/1, 96/1/3, 97/4, 97/5, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/6, 99, 102 से 104, 105/1, 105/2, 105/3, 106/1, 106/2, 106/3, 106/4, 107/2, 108/1, 108/2/1, 108/2/2, 108/3, 108/4, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 109/7, 109/460, 110, 119/1, 119/1/2, 119/2/1, 119/2/2, 110/4, 98/5, 98/7, 105/4, 109/1, 116/2, 483/460, ग्राम गणपतपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	49,788.96 व.मी. (साईट प्लान अनुसार) 49,056.55 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर व 18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ फ्री होल्डडीड दिनांक 27.07.2023 के 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/स्टूडियोे अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स सिद्धि विनायक गार्डन्स एल.एल.पी., जरिये पार्टनर, श्री कैलाश चन्द परवाल।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 27.07.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 27.07.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 26.07.2030 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण			आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार		
		सामने–I	15.00 मी.	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	13.72 मीटर	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	13.72 मीटर	
		पीछे	9.00 मी.	13.72 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (19,622.62 व.मी.)	15.1 प्रतिशत (7415.90 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**77.45 मीटर** (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मीटर ऊँचाई	0.76 मी. (प्लिन्थ) + 4.27 मी. (स्टिल्ट) + 54.86 (प्रथम से 18 तल) =**59.13 मी.** (प्लिन्थ छोडकर) + 6 मी.	प्लिन्थ छोडकर स्टिल्ट + 18 तल की **कुल ऊँचाई 59.13 मीटर है**। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

			अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक प्रभावी है।	(मशीन रूम) कुल 65.89 मी.	*नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(02 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 18 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	2,03,823.16 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (98,113.10 व.मी.)	2.97 (1,45,795.85 व.मी.)	नियमानुसार 47,682.75 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	आवासों की संख्या	—	900 आवास इकाई	—
	8	पार्किंग	1403.02 ईसीयू 1053 कार + 1051 स्कूटर	1534.66 ईसीयू 1392 कार + 22 मैकनिकल + 362 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	9	ग्रीन एरिया	भूखण्ड पर 20 % (9811.30 व.मी.)	खुले पर– 4908.79 व.मी. (10.01%) पोडियम पर– 4980.52 व.मी. (10.15%) कुल 9889.31 व.मी. (20.16%)	नियमानुसार हैं।
	10.	सुविधायें	कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2% (2915.91 व.मी.) या 1500 व.मी. (जो भी कम हो)	5544.68. व.मी. (3.80%)	नियमानुसार हैं।
		व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (1457.95 व.मी.) या 1000 व.मी. (जो भी कम हो)	0.82% 1193.97 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	11.	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	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	13.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STPप्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	19.	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।
	20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

		प्रावधानों की पालना			
	22.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	23.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	24.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	26.	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।	—
	27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
	28.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नही हैं।	—
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	33	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू है। 1,45,795.85 व.मी. के 5 प्रतिशत 7289.79 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.75 गुणा (12,757.13 व.मी)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 317 यूनिट (ई.डब्ल्यू.एस. –212 यूनिट एवं एल.आई.जी. हेतु–105 यूनिट) (16,998.37 वमी.)	नियमानुसार है।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **<u>परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति</u>**

- जोन–8 से प्राप्त मूल परियोजना की ऑनलाईन रिपोर्ट दिनांक 30.04.2024 अनुसार भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 11,500/–रूपये प्रति व.मी. है।
- जोन–11 से प्राप्त यू.ओ. नोट क्रमांक डी–2215 दिनांक 22.08.2022 के अनुसार Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 8800/–रूपये 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:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–1,45,795.85 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 7289.79 व.मी. X 1.75 गुणा = **12,757.13 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 8,800/– प्रति व.मी.)	212 EWS (31.58 व.मी./339.80 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	8812.57 व.मी. (94,823.25 वर्गफीट)	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
		105 LIG (29.75 व.मी./320.11 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	8185.80 व.मी. (88,079.20 वर्गफीट)	
	प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	317 EWS/LIG	**16,998.37 व.मी.** (1,82,902.45 वर्गफीट)	

14 **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें सर्वे प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 30 मीटर एवं 18 मीटर सडकें मौके पर उपलब्ध है।

15 **प्रकरण के तथ्य:–** विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.03.2024 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

	है। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 291वीं बैठक दिनांक 22.05.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः– *"प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया, बैठक के दौरान आवेदक स्वयं भी उपस्थित थे। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड उपविभाजित भूखण्ड है जिसको 30 मीटर एवं 18 मीटर सडकों से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। 30 मीटर सडक की ओर भूखण्ड का 9 मीटर चौडाई का पट्टीनुमा भाग है। आवेदक द्वारा 30 मीटर सडक के अनुसार तकनीकी मापदण्डों के अनुरूप परियोजना प्रस्तावित की गई है। भूखण्ड का 18 मीटर पहुंच मार्ग वाला भाग मौके पर स्थित 60 मीटर चौडी सडक के समीप स्थित है। अतः समिति द्वारा मौके की स्थिति, यातायात के सुगम संचालन, आदि के दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया कि आवेदक से 18 मीटर सडक के अनुरूप भवन विनियमों के तकनीकी मापदण्डों के अनुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें।"* उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 31.05.2024 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.06.2024 एवं 28.06.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किये गये।
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. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 27.07.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 26.07.2030 तक देय होगी। 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)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। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 22 मैकेनिकल 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 22 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 6. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 0.76 मी. (प्लिन्थ) + 4.27 मी. (स्टिल्ट) + 54.86 (प्रथम से 18 तल) =59.13 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 6 मी. (मशीन रूम) कुल 65.89 मी. ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10 (viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से प्राप्त होने के उपरान्त ही 40 मीटर से अधिक अर्थात 0.76 मी. (प्लिन्थ) + 4.27 मी. (स्टिल्ट) + 54.86 (प्रथम से 18 तल) =59.13 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 6 मी. (मशीन रूम) कुल 65.89 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः**–

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

1. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 291वीं बैठक दिनांक 22.05.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

"प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया, बैठक के दौरान आवेदक स्वयं भी उपस्थित थे। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड उपविभाजित भूखण्ड है जिसको 30 मीटर एवं 18 मीटर सडकों से पहुंच मार्ग प्राप्त होता है। 30 मीटर सडक की ओर भूखण्ड का 9 मीटर चौडाई का पट्टीनुमा भाग है। आवेदक द्वारा 30 मीटर सडक के अनुसार तकनीकी मापदण्डों के अनुरूप परियोजना प्रस्तावित की गई है। भूखण्ड का 18 मीटर पहुंच मार्ग वाला भाग मौके पर स्थित 60 मीटर चौडी सडक के समीप स्थित है। अतः समिति द्वारा मौके की स्थिति, यातायात के सुगम संचालन, आदि के दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया कि आवेदक से 18 मीटर सडक के अनुरूप भवन विनियमों के तकनीकी मापदण्डों के अनुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें।"

उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 31.05.2024 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.06.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गयाः–

"भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.7 के बिन्दु संख्या (ix) के अनुसार "किसी योजना अथवा गैर योजना क्षेत्र में किसी भूखण्ड का एक से अधिक भूखण्डों में उप विभाजन होने पर उपविभाजित भूखण्डों के अग्र, पार्श्व व पृष्ठ सैटबैक मूल भूखण्ड हेतु निर्धारित सैटबैक अनुसार अथवा तालिका–1 के अनुसार जो भी अधिक हो, रखे जावेंगे तथापि 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित मूल भूखण्ड का उपविभाजन होने पर, उपविभाजित भूखण्ड यदि निम्न मानदण्डों की पूर्ति करता हो तो, चौड़ी सड़क पर स्थित मूल भूखण्ड पर अनुज्ञेय ऊँचाई उपविभाजित भूखण्ड पर अनुज्ञेय की जा सकेगी–

(अ) उपविभाजित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 व.मी. हो।

(ब) मुख्य सड़क से न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा पहुंच मार्ग उपविभाजित भूखण्ड हेतु उपलब्ध हो जिसकी मुख्य सड़क से लंबवत गहराई (Perpendicular Length) 100 मीटर से अधिक नहीं हो।

अतः उपरोक्त प्रावधान के तहत बीपीसी–बीपी में लिये गये निर्णय पर पुनः विचार करते हुये तथा भवन विनियमों एवं प्रकरण के साथ संलग्न गूगल मैप में वास्तविक मौके की स्थिति को देखते हुए उक्त प्रस्तुत मानचित्रों को अनुमोदित करने की कृपा करें।"

साथ ही विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.06.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गयाः–

"उक्त उपविभाजित भूखण्ड मूल भूखण्ड का ही हिस्सा हैं, चूंकि प्रार्थी द्वारा मूल भूखण्ड को तीन हिस्सों में विभाजन करवाया गया था, तथा मूल भूखण्ड का पहुँच मार्ग पूर्व से ही 100 चौडी सडक से हैं तथा उपविभाजित होने के पश्चात भी उक्त भूखण्डों का पहुँच मार्ग 100 फीट से ही रखा गया हैं तथा उक्त भूखण्ड एक ही स्वामी के हैं। उपरोक्तानुसार वर्तमान में प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 49788.96 व.मी. है, जो कि 750 व.मी. से अधिक है तथा उक्त भूखण्ड का मुख्य सडक से न्यूनतम पहुंच मार्ग 9.14 मीटर है, जो कि 9 मीटर से अधिक है, जिसकी मुख्य सडक से लम्बवत दूरी 64.87 मी. है, जो कि 100 मीटर से कम है। इस बाबत पत्र के साथ मूल भूखण्ड का साईट प्लान मय पट्टा विलेख तथा तीनों उपविभाजित भूखण्डों के साईट प्लान मय पट्टा विलेख आपके समक्ष पत्र के साथ प्रस्तुत हैं। "

अतः भवन विनियमों के प्रावधानों एवं विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *बैठक के दौरान उपायुक्त जोन–08 द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत उपविभाजित भूखण्ड का जो लगभग 09 मीटर चौडा पट्टीनुमा भाग 30 मीटर सडक से लगता हुआ है उस भाग को ही*

Rajkaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

समीप में स्थित गौशाला हेतु पहुँच मार्ग के तौर पर उपयोग में लिया जा रहा है तथा आस–पास की अन्य भूमि पर भी पहुँच मार्ग इस भाग से ही उपलब्ध हो रही है। इसके अतिरिक्त आवेदित भूखण्ड से लगती हुई खसरा नम्बर की भूमि की 90ए में भी उक्त भाग को पहुँच मार्ग माना गया है। उपायुक्त जोन–08 द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि उपरोक्त वर्णित पहुँच के संबंध में आपत्ति प्राप्त हुई है तथा माननीय न्यायालय में वाद भी विचाराधीन है।

समिति द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं/सूचना पर विचार विमर्श एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन उपरान्त प्रकरण में निर्णय लिये गये:–

1. उपायुक्त जोन–08 द्वारा प्राप्त शिकायत, विचारणीय वाद, भूखण्ड के समीप स्थित भूमि की 90ए, गौशाला को पहुँच मार्ग आदि के संबंध में 07 दिवस में विस्तृत परीक्षण कर रिपोर्ट प्रेषित की जावें।
2. उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 में वर्णित रिपोर्ट के क्रम में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही किये जाने तक प्रकरण में समिति द्वारा प्रकरण में पूर्व में बीपीसी–बीपी की 291वीं बैठक दिनांक 22.05.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा 18 मीटर पहुँच मार्ग दर्शाते हुए मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये गये है अपितु दिनांक 25.06.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया था। अतः प्रकरण में 18 मीटर पहुँच मार्ग के आधार पर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु आवेदक को सूचित किया जावें। संशोधित भवन मानचित्रों के परीक्षण उपरान्त प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

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

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

4. एजेण्डा नम्बर 295.4 (09.07.2024):–(जोन–11)

क्र. सं.	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में बीपीसी–बीपी हेतु एजेण्डा नोट	
1.	विकासकर्ता का नाम	श्री संजीव सांधी, निदेशक, शिव शक्ति रियल होम प्रा.लि.
	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 460, ग्राम बगरू खुर्द, तहसील सांगानेर, जयपुर।
	भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	17063.32 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) एवं 15750.75 sqm MIG-B/HIG (48%) **कुल क्षेत्रफल– 32,814.08 वर्गमीटर**
	(A) भूखण्ड पर उपलब्ध एफ.ए.आर. (अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 अनुसार)	32,814.08 X 3.6 = 118130.68
	(B) भूखण्ड पर उपलब्ध एफ.ए.आर. (टीडीआर पॉलिसी 2012 अनुसार)	32,814.08X 3.5=114849.28 (टीडीआर पॉलीसी के अनुसार)
	(C) 17063.32 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	25,578.80 वर्गमीटर (1.49)
	(D) 15750.75 sqm MIG-B/HIG (48%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	50,073.34 वर्गमीटर (3.179)
	(E) भूखण्ड पर वर्तमान में कुल उपयोग में लिया गया एफ.ए.आर. (C+D)	75,652.14 वर्गमीटर (0.43)
	(F) भूखण्ड पर कुल शेष एफ.ए.आर. (B-E)	1,14,849.28 – 75652.14 = 39197.14 वर्गमीटर
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु एफ.ए.आर. देय (भूखण्ड सम्पूर्ण क्षेत्रफल का अधिकतम 1.5 गुणा)	**39,197.14 वर्गमीटर**
	भवन मानचित्र जारी दिनांक	बीपीसी–बीपी की 160वीं बैठक दिनांक 13.12.2010 में अनुमोदन कर दिनांक 08.02.2011 एवं बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 17.01.2012 में अनुमोदन कर दिनांक 07.05.2013 को अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत मानचित्र जारी किये गये।
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु आवेदन दिनांक	14.03.2013
2.	**प्रकरण के तथ्य:–** 1. बीपीसी–बीपी की 104वीं बैठक दिनांक 08.02.2011 मे खसरा नं.–460 ग्राम बगरु खुर्द के अफोर्डेबल हाउसिंग भवन मानचित्र जारी किये गये। 2. संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय) से प्राप्त पत्र दिनांक 18.05.2012 अनुसार अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत कार्यरत डवलपर्स की दो योजनाओं में पॉलिसी के तहत विभिन्न प्रकार की छूट की नोशनल गणना के संबंध में विचार विमर्श किया जाकर निम्न छूट प्रदान की गई:– 1. 90बी की विज्ञप्ति की देय शुल्क में छूट 2. भू–उपयोग परिवर्तन की देय राशि में छूट 3. बाहय विकास शुल्क में छूट 4. लीज राशि में छूट 5. स्थल मानचित्र देय राशि में छूट 6. पट्टे की मुद्रांक शुल्क की छूट 7. 5 प्रतिशत भूमि समर्पित नहीं कराने पर समतुल्य मूल्य की छूट 8. बी.एस.यू.पी. फण्ड के अन्तर्गत डवलपर द्वारा विभिन्न मदों में देय राशि में छूट 9. भवन मानचित्र पर अनुमोदन देय विभिन्न प्रकार के शुल्क/राशि 3. उक्त छूट के क्रम में भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत दी गई राशि में छूट प्रदान करते हुए संयुक्त आयुक्त को दिनांक 21.05.2012 को पत्र प्रेषित किया गया। 4. आवेदक द्वारा दिनांक 14.03.2013 को टीडीआर हेतु आवेदन किया गया। 5. उक्त के क्रम में टीडीआर के संबंध में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 147वीं बैठक दिनांक 25.09.2013 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:– "विकासकर्ता द्वारा अपने कुल भूखण्ड़ क्षेत्रफल 32814.08 वर्ग मीटर के 52 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 17063.	

RajKaj Ref
8360490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

32 वर्ग मीटर पर 1.49 एफ.ए.आर. का उपयोग करते हुए 25578.80 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया गया है। अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार निर्मित क्षेत्रफल 25578.80 वर्ग मीटर का दुगुना क्षेत्र 51157.60 वर्ग मीटर एफ.ए.आर. के रूप में अनुज्ञेय किया जावे। आवेदक के शेष 48 प्रतिशत भूखण्ड़ क्षेत्रफल 15750.75 वर्ग मीटर पर भवन विनियम के प्रावधानानुसार अनुज्ञेय एफ.ए.आर. 1.8 (28351.35 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः इस 48 प्रतिशत भू–भाग पर 28351.35 + 25578.80 (52 प्रतिशत में से बचा हुआ क्षेत्रफल) कुल 53930.15 वर्ग मीटर क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जा सकेगा। उपरोक्त निर्णय की पुष्टि हेतु प्रकरण राज्य सरकार को अग्रेषित किया जावे।'' तथा निर्णय अंकित करते हुए संयुक्त शासन सचिव–तृतीय को मार्गदर्शन/दिशा निर्देश प्रदान करते हुए दिनांक 04.10.2013 को पत्र प्रेषित किया गया जिसके जवाब स्वरूप दिनांक 28.10.2013 को संयुक्त शासन सचिव से प्राप्त पत्रानुसार ''अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार मॉडल संख्या 2 के अन्तर्गत आवेदित योजना में सम्पूर्ण योजना क्षेत्र पर वर्ष 2009 में प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय एफ.ए.आर. का दुगुना अनुज्ञेय किया जावेंगा। जिसका उपयोग पूर्ण रूप से किसी योजना में नहीं होने की स्थिति में विकासकर्ता को शेष एफ.ए.आर. टी.डी.आर. के रूप में अधिकतम 1.5 तक देय होगा जिसका उपयोग संबंधित नगरीय क्षेत्र में किया जा सकेंगा।''

6. उक्तानुसार पुनः प्रकरण बीपीसी–बीपी की 152वीं बैठक दिनांक 14.02.2014 में प्रस्तुत किया गया। जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

   विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG के निर्मित फ्लेटस का कब्जा सबंधित विभाग/निकाय को दिये जाने का सर्टिफिकेट प्रस्तुत किये जाने के उपरांत राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 28.10.2013 को दृष्टिगत रखते हुये विकासकर्ता द्वारा दोनों भूखण्डों पर उपयोग में लिये गये क्षेत्रफल के पश्चात् 42478.54 वर्ग मीटर क्षेत्रफल शेष बचता है। अतः विकासकर्ता को 42478.54 वर्ग मीटर का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किया जावे।

7. दिनांक 02.09.2020 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में बैठक में RWA का गठन किया जाकर फण्ड हस्तान्तरण किये जाने का निर्णय लिया गया।
8. जविप्रा द्वारा आवेदक को टीडीआर प्रमाण पत्र जारी करने हेतु दस्तावेज प्रस्तुत करने बाबत दिनांक 01.03.2021 को पत्र प्रेषित किया गया।
9. उक्त पत्र के जवाबस्वरूप आवेदक द्वारा दिनांक 30.03.2021 को दस्तावेज प्रस्तुत किये गये।
10. दस्तावेजों के अवलोकन पश्चात दिनांक 17.11.2021 को आवेदक को अन्य परियोजना के पेटे कोई राशि बकाया नहीं होने एवं अखबार में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाकर मूल प्रति प्रस्तुत करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया तथा समस्त जोनों में भी उक्तानुसार पत्र प्रेषित किया गया।
11. दिनांक 24.11.2021 को उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा विज्ञप्ति प्रकाशित करते हुए मूल प्रति प्रस्तुत की गई।
12. उक्त पत्र के क्रम में पी.आर.एन नोर्थ–1 से प्राप्त पत्र दिनांक 20.12.2021 अनुसार *''श्री संजीव कुमार सांघी, पार्टनर, तुषार रियल होम एल.एल.पी. का ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच 5, योजना गोकुल नगर के संबंध में वित्तिय वर्ष 2021–2022 तक 1,34,17,850/– रूपये बकाया है एवं वर्ष 2022–23 हेतु अग्रिम 26,83,870/– रूपये बकाया है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड के पेटे कुल राशि 1,61,01,720/– रूपये बकाया है।''*
13. उक्त पत्र के क्रम में आवेदक द्वारा निम्न निवेदन किया गयाः

   ''हमारे द्वारा आवेदित टीडीआर शिवशक्ति रियल होम प्रा.लि. में अर्फोडेबल हाउसिंग (सहभागिता आवासीय योजना 2009) के तहत किया गया है। आप द्वारा उपरोक्त पत्र में बताया गया बकाया तुषार रियल होम एलएलपी की परियोजना के लीजमनी के पेटे है। इस बकाया का शिवशक्ति रियल होम प्रा.लि. से कोई भी संबंध नहीं है। तुषार रियल होम एलएलपी का बकाया परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र लेने से पूर्व हमारे द्वारा जमा करवा दिया जावेंगा। शिवशक्ति होम प्रा.लि. व तुषार रियल होम एलएलपी दोनों अलग–अलग रजिस्टर्ड कम्पनियां है तथा दोनों के वित्तिय बकाया एक दुसरे से संबंधित नहीं है।''

14. पुनः उक्त के क्रम में आवेदक को दिनांक 01.03.2021 व 17.11.2021 को बकाया राशि जमा कराने तथा आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया तथा दिनांक 21.06.2022, 29.06.2022 व 27.05.2024

Rajkaj Ref
8860490

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

को स्मरण पत्र प्रेषित किये गये।

15. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 19.06.2024 को वांछित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये।

3. **चैक लिस्टः–**

क्र.सं.	**विवरण**	**दस्तावेजों की प्रति**
1	प्रार्थना पत्र/निर्धारित प्रपत्र में आवेदन	पृष्ठ 142–149/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है।
2	प्रस्तुत परिशिष्ठ 1 में स्वामित्व संबंधित दस्तावेज, प्रमाणित जमाबंदी एवं तहसीलदार/पटवारी से प्रमाणित खसरा प्लान ट्रैसिंग पेपर	पृष्ठ 158–160/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है।
3	परिशिष्ठ 2 के अनुसार स्वीकृत EWS/LIG फ्लैट्स का कब्जा जविप्रा के संबंधित अधिकारी को सम्भलवाने संबंधित दस्तावेज/प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि	प्रबन्ध निदेशक, राविल द्वारा सचिव, जविप्रा को प्रेषित पत्र दिनांक 17.07.2014 के अनुसार आवासीय प्रबन्धक, राविल द्वारा विकासकर्ता से परियोजना में निर्मित 704 फ्लैट्स का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। जविप्रा के सक्षम अधिकारी को अधिकृत कर उक्त फ्लैट्स का कब्जा प्राप्त करने बाबत लिखा गया है। पृष्ठ 180/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है।
4	परिशिष्ठ 3 में आवंटन पत्र की प्रतिलिपि (लीजडीड की प्रति मय जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान की प्रति)	पृष्ठ 153–157/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमांणित छायाप्रति है।
5	परिशिष्ठ 4 में रजिस्टर्ड समर्पणनामा	पृष्ठ 164–166/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है। (छायाप्रति)
6	परिशिष्ठ 5 में Declaration cum Indemnification bond agreement	पृष्ठ 169–171/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है। (छायाप्रति)
7	परिशिष्ठ 6 में Defect liability undertaking	पृष्ठ 172–173/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है। (छायाप्रति)
8	परिशिष्ठ 7 में मजिस्ट्रेट से प्रमाणित Specimen signature प्रमाण पत्र	पृष्ठ 174/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है। (छायाप्रति)
9	परिशिष्ठ 8 में पंजीकृत वास्तुविद्/अभियन्ता द्वारा टी.डी.आर. Eligibility प्रमाण पत्र	पृष्ठ 175/सी पर संलग्न हैं। नोटरी से प्रमाणित है। (छायाप्रति)
10	परिशिष्ठ 9 नोडल एजेन्सी का क्वालिटी कन्ट्रोल प्रमाण पत्र	**पृष्ठ 178–179/सी पर संलग्न हैं।** नोटरी से प्रमाणित है।
11	परिशिष्ठ 10 अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने संबंधी दस्तावेज (कब्जा पत्र की प्रति)	पृष्ठ 243/सी पर संलग्न हैं।
12	विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था/विभाग की बकाया राशि हेतु समाचार पत्र में जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति	विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 19.11.2021 को सामाचार पत्र समाचार जगत एवं राष्ट्रदूत में जारी विज्ञप्ति (पृष्ठ संख्या 194–197/सी) पर आदिनांक तक भवन मानचित्र समति (बीपी) में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
13	विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था/विभाग की बकाया राशि हेतु समस्त जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट	भवन मानचित्र समति (बीपी) पत्र कमांक डी–1528 दिनांक 17.11.2021 द्वारा समस्त जोन को किसी भी अन्य परियोजना सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि के संबंध में 07 दिवस में रिपोर्ट भिजवाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया, जिसके कम में जोन– 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 पीआरएन नार्थ–।। व साउथ– ।। की कोई राशि बकाया नहीं है तथा जोन– पीआरएन नोर्थ– की रिपोर्ट

Raj Kaj Ref
8060490

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

		अनुसार आवेदक के स्तर पर 1,61,077,20/– रू. बकाया होने की पुष्टि पाई गई। प्रार्थी को बीपीसी–बीपी के पत्र क्रमांक डी–12 दिनांक 04.01.2022 व स्मरण पत्र डी–1025 दिनांक 29.06.2022 जिसके क्रम में प्रार्थी द्वारा दिनांक 18.01.2022 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र प्रस्तुत कर कहाँ गया है कि *शिव शक्ति रियल होम प्रा.लि. तथा तुषार रियल होम एल.एल.पी. का बकाया परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र लेने से पूर्व हमारे द्वारा जमा करवा दिया जावेगा। शिव शक्ति रियल होम प्रा.लि. व तुषार होम एल.एल.पी. दोनों अलग– अलग रजिस्टर्ड कम्पनी है दोनो के वित्तिय बकाया एक दूसरे से संबंधित नहीं है।*
14	समस्त दस्तावेज नोटरी से प्रमाणित	प्रस्तुत समस्त दस्तावेज नोटरी से प्रमाणित हैं।

4. **प्रस्तावः–**

आवेदक के मूल भूखण्डका क्षेत्रफल 32814.08 वर्गमीटर पर अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के मॉडल–2 के तहत् अनुक्षेप एफएआर मानक एफएआर का दोगुना अनुदान है तथा टीडीआर पॉलीसी के बिन्दु संख्या–06 के बी अनुसार "The maximum TDR in terms of area shall not be more than 1.5 times of the total land area. In case of affordable Housing projects the developer shall be provided double of the permissible FAR (e.g. at the time of launch of Affordable Housing policy permissible FAR was 1.67/1.80 hence the double FAR for both the cases will bwe 3.50) in case of slum rehabilitation scheme under Slum Development Policy, 2012 maximum permissible FAR is 4.0 but TDR shall not be more than 1.5 and developer shall consume the maximum FAR on the proposed project site provided all planning parameters and provisions of building Regulations arefulfilled. The unutilized FAR subject to maximum 1.5 can be taken as TDR".

अतः उक्तानुसार कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल 32814.08 X 3.5 = 114849.28 वर्गमीटर अधिकतम एफएआर देय होगा। विकासकर्ता द्वारा 52 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 17063.32 वर्गमीटर पर 1.49 एफएआर का उपयोग करते हुये 25578.80 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया गया है। एवं 48 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 15750.75 वर्गमीटर पर 3.179 एफएआर का उपयोग करते हुये 50073.34 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया है। अतः विकासकर्ता द्वारा दोनो भूखण्डों का कुल 75652.14 वर्गमीटर (25578.80 वर्गमीटर+ 50073.34 वर्गमीटर) क्षेत्रफल एफएआर के रुप में उपयोग किया गया है। प्रकरण में कुल क्षेत्रफल 114849.28 वर्गमीटर – 75652.14 वर्गमीटर = 39197.14 वर्गमीटर क्षेत्रफल शेष बचता है। भूखण्ड पर देय 39197.14 वर्गमीटर एफएआर हेतु टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

5. **विचारणीय बिन्दूः–**

1. पी.आर.एन नोर्थ–1 से प्राप्त पत्र दिनांक 20.12.2021 अनुसार *"श्री संजीव कुमार सांघी, पार्टनर, तुषार रियल होम एल.एल.पी. का ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच 5, योजना गोकुल नगर के संबंध में वित्तिय वर्ष 2021–2022 तक 1,34,17,850/– रूपये बकाया है एवं वर्ष 2022–23 हेतु अग्रिम 26,83,870/– रूपये बकाया है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड के पेटे कुल राशि 1,61,01,720/– रूपये बकाया है।"*

   उक्त पत्र के क्रम में आवेदक द्वारा निम्न निवेदन किया गयाः "हमारे द्वारा आवेदित टीडीआर शिवशक्ति रियल होम प्रा.लि. में अर्फोडेबल हाउसिंग (सहभागिता आवासीय योजना 2009) के तहत किया गया है। आप द्वारा उपरोक्त पत्र में बताया गया बकाया तुषार रियल होम एलएलपी की परियोजना के लीजमनी के पेटे है। इस बकाया का शिवशक्ति रियल होम प्रा.लि. से कोई भी संबंध नहीं है। तुषार रियल होम एलएलपी का बकाया परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र लेने से पूर्व हमारे द्वारा जमा करवा दिया जावेंगा। शिवशक्ति होम प्रा.लि. व तुषार रियल होम एलएलपी दोनों अलग–अलग रजिस्टर्ड कम्पनियां है तथा दोनों के वित्तिय बकाया एक दुसरे से संबंधित नहीं है।" पुनः उक्त के क्रम में आवेदक को दिनांक 01.03.2021 व

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

	17.11.2021 को बकाया राशि जमा कराने तथा आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया तथा दिनांक 21.06.2022, 29.06.2022 व 17.05.2024 को स्मरण पत्र प्रेषित किये गये। अतः प्रकरण में उक्त भूखण्ड के पेटे कुल राशि 1,61,01,720/– रूपये बकाया एवं आवेदक के उक्तानुसार प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था/विभाग की नवीनतम बकाया राशि हेतु समस्त जोन से रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 27.05.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में *उपायुक्त जोन पी. आर.एन साउथ–प्रथम से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रकरण जोन से संबंधित नहीं है। अतः जोन की सूचना शून्य है।* अतः प्रकरण में बाकी समस्त उपायुक्त जोन से रिपोर्ट अप्राप्त है। अतः ऐसी स्थिति में टीडीआर सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रकरण के आवेदक के पेटे किसी भी जोन में कोई राशि बकाया होने बाबत केवल उपायुक्त पी.आर.एन. साउथ–प्रथम से सूचना प्राप्त हुई है। बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित हुए एवं उनके द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि बकाया राशि तुषार रियल होम एलएलपी की परियोजना के लीजमनी के पेटे है। इस बकाया राशि का आवेदित प्रकरण शिवशक्ति रियल होम प्रा.लि. से कोई भी संबंध नहीं है। तुषार रियल होम एलएलपी का वाद नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल (NCLT) में विचाराधीन है जिसमें अंतिम निर्णय पारित होने तक कोई भी अग्रिम कार्यवाही संभव नहीं है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *आवेदक के स्तर पर जविप्रा के किसी भी प्रकोष्ठ में कोई भी राशि बकाया नहीं है, बाबत आवेदक से शपथ पत्र लिया जावें।*
2. *आवेदक से नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल (NCLT) में विचाराधीन वाद से संबंधित विस्तृत सूचना प्राप्त कर जोन व विधिक स्तर से विस्तृत जाँच कर नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।*

उपरोक्त बिन्दु 02 के क्रम में प्राप्त सूचना के परीक्षण उपरान्त यदि आवेदक की कोई राशि देय नहीं है तो प्रकरण में टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किया जावें।

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

RajKaj Ref
8560490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

5. **एजेण्डा नम्बर 295.5 (09.07.2024):–(जोन–12)**

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 683/154, 362, 363, 678/154, 675/151, 679/364, 377/365, 682/365, 682/365, 681/364, 374/386 ग्राम नृसिंहपुरा तहसील सांगानेर अजमेर रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	22,465.00 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 12.01.2024 को फ्री होल्ड पट्टा जारी किया गया है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल /मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्रीमती मधुबाला कोटावाला पत्नी श्री नन्दकुमार कोटावाला।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्रीमती मधुबाला कोटावाला पत्नी श्री नन्दकुमार कोटावाला के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के प्रति कोई देय नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 6000/– रूपये तथा व्यावसायिक आरक्षित दर 12,000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 12.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 11.01.2031 तक देय होगी।
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	सी.सी.जेड.एम–2023 अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 23 मीटर 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	9.00 मी.	9.08 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.08 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.02 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत	19.89 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**15 मीटर** (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम–2023 अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 23 मीटर है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 15 मी. (भूतल + 3 तल)) = 16.20 मी. + 4.78 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 20.98 मीटर	नियमानुसार हैं एवं भवन की ऊँचाई 15 मीटर पर टैरेस तल पर प्रस्तावित 4.50 मीटर के आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट प्रस्तावित किये गये हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + ग्राउण्ड + 03 तल)	–

Rajkaj Ref
3800490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	19,503.40 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	0.75 (16,848.35 व.मी.)	0.72 (16,176.74 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	238 ईसीयू 179 कार + 177 स्कूटर	239 ईसीयू 180 कार + 178 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नही हैं।	—
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नही हैं।	—
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	—
	11.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	—
	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	—
	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 जावेंगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का टोस 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 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:—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।	प्रस्तावित भवन मानचित्रों में सकल निर्मित क्षेत्रफल 19,503.40 व.मी. है। अतः लागू नही हैं।	—
	23.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित 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।	—

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 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. व.मी. का 5%	लागू नहीं है।	—
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर प्रस्तावित भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में बाउण्ड्रीवाल निर्माण कार्य प्रगति पर है। प्रस्तावित 30 मीटर सडक 12 मीटर चौडाई मे उपलब्ध है तथा प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है। सी.सी.जेड.एम–2023 अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 23 मीटर है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः–**विकासकर्ता द्वारा दिनांक 04.03.2024 को ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण में जोन से पत्रावली दिनांक 08.05.2024 को बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में प्राप्त हुई है।				
15	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 12.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 11.01.2031 तक देय होगी। 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)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। 4. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में लॉन दर्शित है। अतः उक्त लॉन को पार्टी/समारोह/शादी आदि के उपयोग में नहीं लिया जावेंगा, बाबत मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर रखी गई है एवं आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट की ऊँचाई 6.74 मीटर प्रस्तावित की गई है, जो कि 4.50 मीटर से अधिक अनुज्ञेय नहीं है एवं टेन्ट भवन की कुल ऊँचाई 15 मीटर से अधिक है। अतः विकासकर्ता से आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट की ऊँचाई 4.50 मीटर एवं भवन की कुल ऊँचाई 15 मीटर प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 7. नियमानुसार शेष अन्य शुल्क लेय होगें। 8. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।				

निर्णयः–समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित हुए। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में रास्ता गुजर रहा है। साथ ही समिति द्वारा बिन्दु संख्या 15 के प्रस्ताव संख्या 04, जो कि परियोजना में प्रस्तावित लॉन का उपयोग पार्टी/समारोह/शादी के उपयोग में नहीं लिये जाने से संबंधित है, पर भी विचार विमर्श किया गया। उपरोक्त बिन्दुओं एवं एजेण्डा नोट के अवलोकन उपरान्त प्रकरण में निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. *आवेदित भूखण्ड पर गूगल मानचित्र अनुसार मध्य से गुजर रहे रास्ते के परिपेक्ष्य में राजस्व रिकार्ड अनुसार स्पष्ट रिपोर्ट उपायुक्त जोन–12 से प्राप्त होने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही की जावें।*
2. *चूंकि प्रश्नगत प्रकरण रिसोर्ट प्रयोजनार्थ परियोजना से संबंधित है एवं आवेदक द्वारा नियमानुसार रिसोर्ट हेतु आवश्यक पार्किंग प्रस्तावित की गई है तथा रिसोर्ट में लॉन प्रस्तावित करते हुए ऐसे क्षेत्र में शादी/समारोह/पार्टी आदि आयोजित नहीं किये जाने की शर्त औचित्यपूर्ण नहीं है, अतः एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 (प्रस्ताव) के बिन्दु संख्या 04 को मान्य नहीं किया जाकर, एजेण्डा के बिन्दु संख्या 15 के प्रस्ताव में उल्लेखित अन्य 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।

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

6. <u>एजेण्डा नम्बर 295.6 (09.07.2024):–</u>(जोन– पी.आर.एन. उत्तर–I)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 92, 95/1, ग्राम बिशनावाला, तहसील जयपुर, जिला जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7795.96 व.मी. 2047.95 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर व 30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ फ्री होल्डडीड दिनांक 14.07.2023 को मैसर्स बनास नीलम मार्बल प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री कृष्ण सिंगला के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 15.09.2023 को मैसर्स संकल्प बिल्ड डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत पार्टनर श्रीमती सीमा जैन के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ 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 बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स संकल्प बिल्ड डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत पार्टनर श्रीमती सीमा जैन
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 14.07.2023 को जारी की गई हैं। तत्पश्चात दिनांक 15.09.2023 को मैसर्स संकल्प बिल्ड डवलपर्स एलएलपी जरिये अधिकृत पार्टनर श्रीमती सीमा जैन के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया है। अतः नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 11,500/– व.मी. है।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 14.07.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 13.07.2030 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री विकास जैन, सी.ए./2000/26735

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	सी.सी.जेड.एम–2023 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 65 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण			आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार		
		सामने–I (48 Mr. road)	9.00 मी.	14.80 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (30 Mr. road)	6.00 मी.	14.80 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	14.80 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	14.80 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (3118.38 व.मी.)	38.19 प्रतिशत (2977.58 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref 8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

3.	अधिकतम ऊँचाई	81 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम–2023 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 65 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) + 36.66 (प्रथम से 13 तल) = 39.66 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 2.44 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 43.30 मी.	प्लिन्थ छोडकर स्टिल्ट + प्रथम से 13 तल की कुल ऊँचाई 39.66 मीटर है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है। *नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(03 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 13 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	58,914.58 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	2.00 (15,591.92 व.मी.) + 2047.95 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 17,639.87 व.मी.	5.48 (42,729.31 व.मी.)	नियमानुसार 25,089.44 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमन्ट लेवी लेय हैं।
7.	आवासों की संख्या	–	57 स्टूडियों + 198 फ्लैट्स = 255 आवासीय इकाई	–
8	पार्किंग	441.42 ईसीयू 331 कार + 331 स्कूटर	555.33 ईसीयू 343 कार + 367 स्कूटर 90 कार (भविष्य विस्तार हेतु)	नियमानुसार हैं।
9	ग्रीन एरिया	1169.39 व.मी. (15%)	1246.78 व.मी. (15.99%)	नियमानुसार हैं।
10.	क्लब एरिया	आवासीय बी.ए.आर. का 2 प्रतिशत (849 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (2122.52 व.मी.)	2.59% (1101.20 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	हैल्थ एवं शिक्षा सुविधा हेतु	आवासीय बी.ए.आर. का 3 प्रतिशत (1281.88 व.मी.)	1.42% (607.58 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
12.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (424.50 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (2136.47 व.मी.)	5.00% 2136.47 व.मी.	नियमानुसार हैं।
13.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या 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	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
14.	10.3.2(ix)30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
15.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
16.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित नहीं है।
17.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		

RajKaj Ref 8360490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

	20.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	21.	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।
	22.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	24.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	25.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	26.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प /शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	27.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	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. 11(9)नविवि/2020पार्ट–IIIदिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	32	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
	33	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
	34	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	35	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	36	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू है। 42,048.94 व.मी. के 5 प्रतिशत 2102.44 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा (3,153.66 व.मी)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 76 यूनिट (ई.डब्ल्यू.एस.–53 EWS व एलआईजी–23 यूनिट) (3205.39 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	37	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

<u>परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति</u>

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 11,500/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location की आवासीय आरक्षित दर 8,000/–रूपये 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 है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–42,048.94 व.मी.
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2102.44 व.मी. X1.5 गुणा = 3,153.66 व.मी.

RajKaj Ref 8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	खसरा नम्बर 329, 333, 335, 336, 337, 338, 353, 355, 356, 357, 358 व 362, ग्राम ठिकरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के प्रधानमंत्री जन आवास योजना भवन मानचित्र जारी दिनांक–20.07.2017 (आवासीय आरक्षित दर 8000/– प्रति व.मी.)	53 EWS 23 LIG	1923.23 व.मी. (20,694 वर्गफीट) 1282.16 व.मी. (13796.00 वर्गफीट)	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	76 EWS/LIG	3205.39 व.मी. (34,490.00 वर्गफीट)	

14 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर फ्रन्ट सेटबैक में अस्थाई साईट ऑफिस निर्मित है तथा शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 48 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है। पश्चिम दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक मौके पर 19 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम–2023 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 65 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

15 **प्रकरण के तथ्यः–**विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.03.2024 को ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण में जोन से पत्रावली दिनांक 31.05.2024 को बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में प्राप्त हुई 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. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 14.07.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 13.07.2030 तक देय होगी।
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)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।
4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 5.48 (42,729.31 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (15,591.92 व.मी.) + 2047.95 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 17,639.87 व.मी. बिना बेटरमेंट लेवी के देय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 25,089.44 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
7. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में प्रथम बेसमेन्ट + प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर कुल 985.50 व.मी. (5.30%) के स्टोर प्रस्तावित किये गये है। अतः उक्त स्टोरस् का किसी भी प्रकार से स्टोर से भिन्न प्रयोजन व्यवसायिक व स्टोर से भिन्न प्रयोजन नहीं लिया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में 3 बेसमेन्ट प्रस्तावित किये गये है जिनमें सभी बेसमेन्ट को Fully Sprinkled प्रस्तावित किया गया है, अतः इसकी सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा स्वयं के स्तर से सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved

निर्णयः—समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित हुए। भवन मानचित्रों के अवलोकन उपरान्त समिति द्वारा बेसमेन्ट + प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर प्रस्तावित स्टोर के क्रम में विचार विमर्श एवं विकासकर्ता के प्रतिनिधि से की गई चर्चानुसार निम्न निर्णय लिये गयेः—

1. विकासकर्ता से प्रस्तावित परियोजना में भवन विनियमों के सामुदायिक सुविधाओं संबंधी प्रावधानों के अन्तर्गत कुल प्रस्तावित बी.ए.आर के अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल के तहत सुविधा हेतु उपयोग प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें।
2. विकासकर्ता से भवन विनियम के उपरोक्त प्रावधानानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किया जाकर निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन करवाया जाकर भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
3. एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तों 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।

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी– 968 दिनांक 11/7/2024

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

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/विधि), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त उपायुक्त जोन ....जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
8860490

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.11 18:00:53 IST
Reason: Approved