जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2025 / डी–541 दिनांकः– 17/3/2025

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 319वीं बैठक दिनांक 05.03.2025 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 319.1 (05.03.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 318वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 319.2 (05.03.2025):–(जोन–04)**

विषयः– राजस्थान हॉस्पीटल के प्रस्तावित ख.न. 180ए ग्राम झालाणा डूंगरी हल्का जगतपुरा तहसील सांगानेर जयपुरिया हॉस्पीटल के सामने जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर ।

आवेदक का नामः– डॉ. जी. एल. पुरोहित, अध्यक्ष, मैसर्स राजस्थान हास्पीटल लि.।

प्रकरण के तथ्यः.

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

"पत्रावली राजस्थान हॉस्पिटल के निर्माण का पूर्णतः प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु जांच किये जाने के क्रम में प्राप्त हुई है। पत्रावली में राजस्थान हॉस्पिटल द्वारा समझौता करने हेतु प्रतिवेदन प्राप्त हुआ है। प्रकरण में किया गया निर्माण मानचित्रों की वैद्य अवधि के पश्चात् किया गया है, जिसके सम्बन्ध में पूर्व में भी जोन की तकनीकी टीम द्वारा जाँच की गयी थी जिसके अनुसार मौके पर अनुमोदित मानचित्रो से भिन्न आतंरिक परिवर्तन कर लिए गए हैं। अतः सर्वप्रथम अनुमोदित मानचित्र संशोधन एवं वैद्यता बढाये जाने एवं समस्त प्रकार के शुल्क लिये जाकर समझौता किये जाने बाबत् निर्णय बीपीसी(बीपी) समिति के स्तर पर लिया जाना है। उक्त के उपरांत ही पूर्णता प्रमाण पत्र की कार्यवाही किया जाना उचित होगा।"

7. निदेशक, राजस्थान हॉस्पिटल द्वारा माननीय मंत्री महोदय, शहरी विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान दिनांक 10.10. 2024 को प्रस्तुत प्रतिवेदन में निवेदन किया गया है कि चूंकि मौके पर निर्माण कार्य अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार किया जा चुका है, अतः आज के परिप्रेक्ष्य में विवाद को जारी रखने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। उनके द्वारा जविप्रा द्वारा राजस्थान हॉस्पिटल के निर्माण के विरुद्ध उठाये गये विवाद को जरिये समझाते से निस्तारण करने बाबत् निवेदन किया गया है।
8. प्रकरण में पूर्व मे जविप्रा द्वारा माननीय उच्च न्यायालय जयपुर में एसबी सिविल रीट पिटीशन संख्या–13644/2020 दायर की गई थी। प्रकरण में समझौते के संबंध में निदेशक (विधि) द्वारा पत्रावली पर निम्न राय प्रदान की गई हैः– "The terms of the agreement are not mentioned but if both parties agree and conditions are legally acceptable then the agreement can be made." अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा समझौते हेतु प्रस्तुत प्रतिवेदन, जोन द्वारा मौके पर अनुमोदित मानचित्रों से भिन्नता की रिपोर्ट आदि के परिपेक्ष्य में प्रकरण के मानचित्रों की वैधता एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं उनके द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में* माननीय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण में दायर वाद (रेफरेन्स संख्या–559/2016) में दिनांक 11.11.2019 को माननीय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अंतिम निर्णय पारित *किया गया है, मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के अनुरुप है तथा उक्त किये गये निर्माण के संबंध में जविप्रा द्वारा लेय समस्त राशि मय शास्ति आवेदक जमा करवाने हेतु सहमत है। विकासकर्ता के प्रतिनिधि के उपरोक्त कथन के आधार पर प्रकरण में भवन निर्माण अवधि के विस्तार, As built मानचित्र जारी करने तथा पूर्णता प्रमाण जारी करने की कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने का निर्णय निम्न शर्तो के अधीन लिया गया :–*

1. *जोन में गठित समिति से पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु निर्धारित चैक लिस्ट व प्रपत्र में रिपोर्ट प्राप्त की जावें।*
2. *यदि जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट अनुसार मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के अनुरुप पाया जाता है तो प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष भवन निर्माण अवधि के विस्तार, As built मानचित्र जारी करने तथा पूर्णता प्रमाण जारी करने के संबंध में प्रस्तुत किया जावें। यदि मौके पर किया गया निर्माण भवन विनियमों के अनुरुप नहीं पाया जाता है तो आवेदक को भवन विनियम के विपरीत निर्माण को हटायें जाने हेतु आवेदक को सूचित किया जावें एवं भवन विनियम के विपरीत निर्माण हटायें जाने के उपरान्त प्रकरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।*
3. *समिति द्वारा यदि प्रकरण में भवन निर्माण अवधि के विस्तार की अनुमति, As built मानचित्र जारी करने तथा पूर्णता प्रमाण जारी करने का निर्णय लिया जाता है तो तदानुसार आवेदक को मांग पत्र प्रेषित किया जावें।*
4. *आवेदक द्वारा मांग राशि जमा करवाये जाने के उपरान्त जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दायर वाद को वापिस लेने की कार्यवाही की जावें।*

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: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

3. **एजेण्डा नम्बर 319.3 (05.03.2025):–(जोन–03)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 367 पार्ट (1031/2874), 369 एवं 370, ग्राम चकसुदर्शनपुरा, तहसील व जिला जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1960.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	मुख्य टोंक रोड (120 फीट) एवं 80 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 25.10.2017 को लीजडीड जारी की गई तथा व्यावसायिक भू–रूपान्तरण दिनांक 03.12.2021 को जारी किया गया।
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।	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	AVMCORP VENTURES PVT. LTD. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री रमेश चेजारा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 07.10.2024 अनुसार 52.47 मी. उंचाई अनुज्ञेय है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ विद्याधर नगर भवन विनियमानुसार		आवेदक द्वारा दिनांक 06.01. 2023 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	साईट प्लान अनुसार	ऊँचाई के आधार पर	ऊँचाई के आधार पर	ऊँचाई के आधार पर	
		सामने–I (120 feet road)	12.0 मी.	12.00 मी.	12.10 मीटर	12.10 मीटर	*नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (80 feet road)	12.0 मी.	10.50 मी.	10.51 मीटर	10.51 मीटर	
		पार्श्व–II	6.0 मी.	10.50 मी.	10.50 मीटर	10.50 मीटर	
		पीछे	6.0 मी.	10.50 मी.	10.50 मीटर	10.50 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर		सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर
	3.	अधिकतम ऊँचाई	66 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 07.10.2024 अनुसार 52.47 मी. उंचाई अनुज्ञेय है।		1.20 मी. (प्लिन्थ) + 11 मी. (भूतल + प्रथम + द्वितीय तल) + 2.40 मी. (सर्विस फ्लोर) + 31 मीटर (तृतीय से बारहवें तल) + 7	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 42.00 मी. (भूतल से 11 तल) + 6.89 (मशीन रूम) कुल 50.09 मी.	प्रकरण में 40.00 मीटर से कम उंचाई के भवन मानचित्र दिनांक 06.01.2023 को अनुमोदित किये जा चुके है। शेष प्रस्तावित उंचाई की

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

				मी. (मशीन रूम) कुल 52.60 मी.		स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(3 बेसमेन्ट + भूतल +प्रथम + द्वितीय + सर्विस तल + तृतीय से 12 तल)	(03 बेसमेन्ट + भूतल से 11 तल)	—
	5.	बी. ए. आर.	1.2 X 1.5 = 1.8 (3,528 व.मी.)	3.91 (7,682.48व.मी.)	3.61 (7,077.85व.मी.)	नियमानुसार 746.29 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	6.	पार्किंग	121.66 ईसीयू 89 कार + 03 कार (रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु) + 89 स्कूटर	131 ईसीयू 96 कार + 03 कार (रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु) + 96 स्कूटर	131 ईसीयू 96 कार + 03 कार (रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु) + 96 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	14116.63 व.मी.	12549.36 व.मी.	—
	8	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत 544.57 व.मी. का 25% = 136.14 व.मी.	136.12 व.मी.	136.12 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	9	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	4 मीटर	4 मीटर	नियमानुसार हैं।
	10.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	12 सीट्स हेतु 3 ईसीयू	12 सीट्स हेतु 3 ईसीयू	नियमानुसार हैं।
	11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक हैं।	लागू है।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	12.	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	मानचित्रों में सातवें व ग्यारहवें तल पर प्रत्येक पर 69.35 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	मानचित्रों में सातवें व ग्यारहवें तल पर प्रत्येक पर 69.61 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	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।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।		मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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 स्वीकृति	आवश्यक हैं।	लागू हैं।		राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	16.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर			

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

			आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे 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 हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	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।
	23.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	14:—विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	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।	लागू नहीं हैं।	—
	26.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्डधारी द्वारा जारी भवन मानचित्र में दर्शित सेट बैक छोड़कर निर्माण किया जा रहा है । मौके पर भूखंडधारी द्वारा basement 1 + basement 2 + basement 3 + ground floor + 4 floor की RCC SLAB CASTING का कार्य किया जा चुका है। एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 07.10.2024 अनुसार 52.47 मी. उंचाई अनुज्ञेय है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः–** पूर्व में बीपीसी–बीपी की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 06.01. 2023 को भवन मानचित्र जारी किये गये। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्रों में संशोधन हेतु आवेदन किया गया जिसमें निम्न संशोधन किये गये :– 1. वर्तमान में प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सर्विस फ्लोर हटाते हुये भवन की उंचाई 52.60 मीटर से घटाकर 50.09 मीटर प्रस्तावित की गई है। 2. वर्तमान में पार्किंग बिल्डिंग की ओर प्रस्तावित की गई है। 3. बेसमेन्ट को पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार यथावत रखते हुये बेसमेन्ट में जाने वाली सीढ़ी के स्थान में परिवर्तन प्रस्तावित कर पार्किंग ले–आउट में संशोधन प्रस्तावित किया गया है।				
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन से नवीनतम लेखा / स्वामित्व / पुर्नग्रहण शुल्क / भवन निर्माण अवधि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि पूर्व में जारी भवन मानचित्र अनुसार 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. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार सातवें व ग्यारहवें तल पर प्रत्येक पर 69.61 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग अथवा ऑफिस में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. प्रस्तावित रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 में वर्णित शर्तो की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा। 8. 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।				

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (ज) (ii) के अनुसार *"रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु भवन की छत का अधिकतम 25 प्रतिशत हटाने योग्य अस्थायी स्ट्रक्चर मैटेरियल यथा स्टील/एल्यूमिनियम फेमिंग अथवा ऐसा मैटेरियल जो आग नहीं पकड़ता हो, से ढका (Covered) जा सकेगा तथा शेष छत का क्षेत्र खुला रखना आवश्यक होगा जो कि बैठने एवं सर्कुलेशन तथा अन्य भवन सम्बन्धी सुविधाओं हेतु उपयोग में लिया जावेगा।"* अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 10. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (ज) (iii) के अनुसार *"रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु उपरोक्तानुसार अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र की ऊँचाई 4 मीटर तक ही अनुज्ञेय होगी उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority) से अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।"* अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (ज) (iv) के अनुसार *"अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 एवं समय–समय पर जारी आदेशों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होंगे।"* अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में 3.91 (7682.48 व.मी.) बीएआर प्रस्तावित किया गया था। प्रकरण में 40.00 मीटर से कम 39.40 मीटर उंचाई हेतु 3.52 (6331.52 व.मी.) बीएआर प्रस्तावित किया गया था जिसमें नियमानुसार 2222.59 व.मी. पर बेटरमेन्ट लेवी ली गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 3.61 (7077.85 व.मी.) बीएआर प्रस्तावित किया गया है। अतः नियमानुसार 746.29 व.मी. पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 42.00 मी. (भूतल से 11 तल) + 6.89 (मशीन रूम) कुल 50.09 मी. है, जो कि 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा। 14. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.22 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 15. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 16. नियमानुसार अन्य समस्त शुल्क लेय होगें।
16.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रश्नगत भूखण्ड 120 फीट (36 मीटर) व 80 फीट (24 मीटर) कॉर्नर का भूखण्ड है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में कॉर्नर भूखण्ड पर व्यवसायिक उपयोग अनुज्ञेय नहीं है। प्रश्नगत

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	भूखण्ड की 90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 25.10.2017 को लीजडीड जारी की गई तथा व्यावसायिक भू–रूपान्तरण दिनांक 03.12.2021 को जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन के आवेदन को पूर्व में बीपीसी–बीपी की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 06.01.2023 को भवन मानचित्र जारी किये गये। अतः प्रश्नगत कॉर्नर भूखण्डको पूर्व का व्यावसायिक कमिटमेन्ट माने जाने तथा उक्त भूखण्ड पर प्रस्तावित 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 42.00 मी. (भूतल से 11 तल) + 6.89 (मशीन रूम) कुल 50.09 मी. ऊँचाई के व्यवसायिक उपयोग के अनुमोदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
	2. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में टैरेस पर अस्थाई स्ट्रक्चर के रूप में रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया है जिसमें केवल 03 टेबिल में 12 कुर्सिया दर्शाते हुए तदानुसार ही पार्किंग प्रस्तावित की गई है, उक्त तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य प्रकरण का एजेण्डा नोट समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः–*एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं समिति द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्रों के संशोधन के संबंध में निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार किया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में निर्णय लिया गया कि टैरेस तल पर प्रस्तावित रेस्टोरेन्ट भाग में न्यूनतम 6 टेबिल में 24 कुर्सियाँ प्रस्तावित करते हुए उक्तानुसार वांछित पार्किंग के प्रस्ताव सहित संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें।*
3. *टैरेस पर 1.20 मीटर ऊँचाई के Deck एवं स्वीमिंग पूल के प्रस्ताव को भवन विनियम 10.10 (iv) के परिपेक्ष्य में अनुज्ञेय किया जावें।*
4. *उपरोक्त संशोधित भवन मानचित्र का निदेशक (नगर आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।*
5. *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में 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 पश्चात 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: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

4. एजेण्डा नम्बर 319.4 (05.03.2025):–(जोन–07)

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 83, 83/396, 83/397, 83/398, 83/399, ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5004.08 व.मी. (कुल क्षेत्रफल अनुसार) 17.22 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) 838.282 व.मी. (अन्य उपयोग हेतु भूमि) 4148.578 व.मी. (शेष भूखण्ड का क्षेत्रफल)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-- 90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 09.01.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (आवासीय प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	डॉ. विनय सुरेन
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व डॉ. विनय सुरेन के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई बकाया राशि लेय नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 09.01.2025 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 08.01.2028 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पुनीत दुआ, सी.ए./2005/35530

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	हां
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 07.02.2024 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.02.2032 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (48 Mtr.)	9.0 मी.	12.55 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	12.55 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	12.55 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	12.55 मी.	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1659.43 व.मी.)	27.27 प्रतिशत (1131.23 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	84.55 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (48X1.5+12.55) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 07.02.2024 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.02.2032 तक प्रभावी है।	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 6.50 मी. (स्टिल्ट) + 50.10 मी. (प्रथम से 15 तल) = **56.60** (प्लिन्थ छोडकर) + 5.00 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 62.05 मी.	प्रकरण में आवेदित भूमि आर्मी एरिया से 500 मीटर से कम दूरी पर स्थित है। अतः रक्षा विभाग के सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक है। साथ ही प्रकरण में 0.45 मी. (प्लिन्थ) छोडकर स्टिल्ट + 15 तल की कुल ऊँचाई 56.60 मी. है, जो कि 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति भी आवश्यक है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 15 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	29,922.80 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (8297.16 व.मी.) + 17.22 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=8314.38 व.मी.	4.75 (19,699.58 व.मी.)	नियमानुसार 11385.20 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	188.66 ईसीयू 142 कार + 140 स्कूटर	197.66 ईसीयू 146 कार + 8 मैकेनिकल कार + 155 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (414.86 व.मी.)	1076.35 व.मी. (25.95%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (393.99 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। अधिकतम 5 प्रतिशत (984.98 व.मी.)	320.35 व.मी. (3.07%)	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 जावेगा।
	14.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	—

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	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 हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	23.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	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।	–
	26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविदि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है। उक्त भूखण्ड आर्मी एरिया की सीमा से 500 मीटर से कम दूरी पर स्थित है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 07.02.2024 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.02.2032 तक प्रभावी है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–**विकासकर्ता द्वारा आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया 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. प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 09.01.2025 को जारी लीजडीड में उल्लेखित शर्तो की शर्त संख्या 11 में निम्नानुसार उल्लेख है किः– "यह लीजडीड माननीय न्यायालय ए.डी.जे.–5 में वाद संख्या 9/23 दीर्घ सुरेन बनाम विनय सुरेन में पारित निर्णय के अध्याधीन रहेगा।" उक्त के क्रम में जोन को दिनांक 21.02.2025 को यूओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसका जवाब अप्राप्त है। अतः जोन से रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 09.01.2025 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 08.01.2028 तक देय होगी। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4148.578 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (984.97 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (10,598.37 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में कुल बी.ए.आर. 4.75 (19,699.58 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 (8297.16 व.मी.) + 17.22 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 8314.38 व.मी. निःशुल्क अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 11385.20 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 8. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 08 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 08 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित सामुदायिक कक्ष केवल परियोजना के रहवासियों द्वारा उपयोग में लिया जावेंगा, उक्त बाबत विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट के रेम्प एवं आवागमन हेतु रास्ता 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। 12. नियमानुसार अन्य समस्त शुल्क लेय होगें।
16.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रश्नगत भूखण्ड आर्मी एरिया की सीमा से 500 मीटर से कम दूरी पर स्थित है। विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्न निवेदन किया गया हैः–''रक्षा विभाग की भूमि के 500 मीटर की परिधि में स्थित भूखण्ड के लिए नियमानुसार 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के लिए रक्षा विभाग की एनओसी की आवश्यकता होती है। अतः कृपया नियमानुसार प्रस्तुत भवन ऊंचाई के अनुसार मानचित्र अनुमोदित कर दिए जाएं तथा जिसमें से 15 मीटर ऊंचाई के भवन मानचित्र वर्तमान में जारी कर दिया जाए एवं शेष ऊंचाई के भवन मानचित्र रक्षा विभाग से एनओसी के उपरांत जारी किया जाए एवं रक्षा विभाग से एनओसी प्राप्त करने की कार्यवाही भी भवन मानचित्र अनुमोदन के साथ साथ शीघ्रताशीघ्र करने की कृपा करें।'' नविवि के आदेश दिनांक 03.09.2021 के अनुसार '' रक्षा मंत्रालय द्वारा स्थापित रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से लगते हुये क्षेत्र में निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 10.6 निम्नानुसार है–"रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/ Installations) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करने के सबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्र में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत् रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेश के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।" नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.02.2020 द्वारा यह स्पष्ट किया जा चुका है कि राज्य के नगरीय क्षेत्रो में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/ Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणो की स्वीकृति बाबत रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी। आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisments/Installations) की सीमा से 100 मीटर के अन्दर किसी भी प्रकार के निर्माण हेतु तथा 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में चार मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है।'' रक्षा मंत्रालय की गाईडलाईन दिनांक 23.12.2022 के बिन्दु संख्या 02 (i) के अनुसार ''In places where local municipal laws require consultation with the Station Commander before a building plan is approved, the Station Commander may convey its views after seeking approval from next higher authority not below the rank of Brigadier or equivalent within four months of receipt of such requests or within the specified period, if any, required by law. Objection I views I NOC will be conveyed only to State Government agencies or to Municipal authorities, and under no circumstances shall be conveyed to builders/private parties.'' अतः आर्मी विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त होने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 09.01.2025 को जारी लीजडीड में उल्लेखित शर्तो की शर्त संख्या 11 में निम्नानुसार उल्लेख है किः– *''यह लीजडीड माननीय न्यायालय ए.डी.जे.–5 में वाद संख्या 9/23 दीर्घ*

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	सुरेन बनाम विनय सुरेन में पारित निर्णय के अध्याधीन रहेगा।" उक्त तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य प्रकरण का एजेण्डा नोट समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः— एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः—

1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में प्रश्नगत भूखण्ड के चार मंजिल अर्थात स्टिल्ट + 3 तल के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं शेष ऊंचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु रक्षा विभाग से एनओसी प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 09.01.2025 को जारी लीजडीड में उल्लेखित शर्तो की शर्त संख्या 11 में उल्लेखित शर्त की रिपोर्ट जोन से प्राप्त की जावें। परीक्षण उपरान्त मानचित्र जारी करने से कोई विधिक बाधा नहीं होती है, बाबत सुनिश्चितता के बाद ही भवन मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही की जावें एवं स्वीकृति पत्र व मानचित्रों में यह स्पष्ट उल्लेख किया जावें कि माननीय न्यायालय के अन्तिम निर्णय होने तक आवेदक द्वारा उक्त भवन के किसी भी भाग का बेचान नहीं किया जावेंगा।
3. प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में 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 पश्चात 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: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

5. एजेण्डा नम्बर 319.5 (05.03.2025):–(जोन–09)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	उपविभाजित भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 एवं भूखण्ड़ संख्या आर–1 नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	32,765.93 वर्गमीटर (उपविभाजन उपरान्त)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	80 फीट
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 30.11.2024 को उपविभाजन पत्र जारी किया गया है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	उपविभाजन
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 के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री वासुदेव शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स रिसर्जेन्ट एस्टेट
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2025 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स रिसर्जेन्ट एस्टेट के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2025 के अनुसार एकमुश्त लीज राशि जमा है। अन्य कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 12,000/– प्रति व.मी., जो 80 फीट सडक तक लागू है। भूखण्ड पर जोन कार्यालय की विधि शाखा में उपलब्ध रिकार्ड वाद सूची अनुसार वाद स्थगन होना नहीं पाया गया है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2025 के अनुसार बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 31.03.2024 तक बढाई गई है। परियोजना के प्रथम चरण में ब्लॉक नम्बर ए, बी, सी, डी, ई, एफ एवं जी निर्मित है। ब्लॉक नम्बर एच एवं आई का निर्माण कार्य प्रक्रियाधीन है, शेष भूमि रिक्त है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा गिसावत, सी.ए./2011/53352

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 15.01.2025 के अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 14.01.2033 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 25.02.2015 को अनुमोदित मानचित्रानुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 39,415.64 व.मी.	दिनांक 26.09.2016 को अनुमोदित मानचित्रानुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 39,415.64 व.मी.	दिनांक 06.10.2021 को अनुमोदित मानचित्रानुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 39,415.64 व.मी.	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 32,765.93 व.मी.	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक						
		सामने–I (80 ft. road)	15.00 मी.	15.00 मी.	15.00 मी.	15 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (60 ft. road)	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	(न्यूनतम) 12.74 मीटर	(न्यूनतम) 12. 74 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II (200 ft. road)	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	(न्यूनतम) 14.90 मीटर	(न्यूनतम) 14. 90 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	9.24 मी.	नियमानुसार

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	22.12 प्रतिशत	22 प्रतिशत	20.95 प्रतिशत (8261.33 व.मी.)	24.89 प्रतिशत (8155.79 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24 X1.5+15= 51 मी.) (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 15.01.2025 के अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 14.01.2033 तक प्रभावी है।	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (प्रथम से 12 तल) = 40 मी.	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (प्रथम से 12 तल) = 40 मी.	फेज–2 (18 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) +3.5 मी. (स्टिल्ट)= 22 मी.) टॉवर ए (36 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) = 40 मी.)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) + 36.48 मी. (प्रथम से 12 तल) + 7.75 मी. (ममटी / वाटर टैंक / मशीन रूम) = 48.23 मी.	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. तक (स्टिल्ट) छोडकर भवन की ऊँचाई 0.50 मी. (स्टिल्ट) + 36.48 मी. कुल 36.98 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं है।
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	124289.62 वर्गमीटर	125743.49 वर्गमीटर	100322.86 वर्गमीटर	1,23,280.50 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	5.	बी. ए. आर.	दिनांक 25.02.2015 को अनुमोदित मानचित्रानुसार एफ.ए.आर. 1.80 X 1.5 = 2.70 अर्थात् 2.70 X32,765.93 व.मी. = 88,468.01 व.मी.	एफ.ए.आर. 1.80 अर्थात् 71,069.21 व.मी.	एफ.ए.आर. 1.79 अर्थात् 70,365.44 व.मी.	1.83 (बी.ए.आर.) 72,125.09 वर्गमीटर	2.73 (89,603.33 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर क्षेत्रफल 1135.32 व.मी पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	6.	पार्किंग	1008.17 ईसीयू 756.09 कार + 756.09 स्कूटर	1441.98 ईसीयू 1080 कार + 1085.94 स्कूटर	1451 ईसीयू 1076 कार + 1126 स्कूटर	865 ईसीयू 650 कार + 645 स्कूटर	1038.66 ईसीयू 776 कार + 788 स्कूटर	—
	7.	ग्रीन एरिया	खुले में न्यूनतम 10% अर्थात् 3276.59 एवं पोडियम पर न्यूनतम 10% अर्थात् 3276.59 कुल (20%) 6553.18 व.मी.	9157.14 व.मी. (23.23%)	9038.69 व.मी. (22.93%)	(21.57%) 8504.97 व.मी.	**खुले–** 3279.14 व.मी.(10.007%) पोडियम– 4284.40 व.मी.(13.08%) कुल (23.08%) 7563.54 व.मी.	ग्रीन एरिया पूर्व में जारी स्वीकृति अनुसार खुले में 6464.60 व.मी. (16.40 प्रतिशत) एवं पोडियम पर 2040.37 व.मी. (5.17 प्रतिशत) था। वर्तमान में खुले में 3279.14 व.मी. (10.007 प्रतिशत) एवं पोडियम पर 4284.40 व.मी. (13.08 प्रतिशत) कुल 7563.54 व.मी. (23.08 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। अतः समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत एवं अधिकतम 5	प्रस्तावित नहीं था। तत्समय	प्रस्तावित नहीं था। तत्समय	698.87 व.मी. (2.01 प्रतिशत)	893.78 व.मी. (1.00 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

			प्रतिशत	अनिवार्य नहीं था।	अनिवार्य नहीं था।	34,693.49 व.मी. (फेज–2 बी.ए. आर.)		
	9.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (बी.ए. आर. का) या 1500 व.मी. जो भी कम हो।	918.42 व.मी. एफ.ए.आर.	918.42 व.मी. एफ.ए.आर.	1462.61 व.मी. (2.01 प्रतिशत) कुल बी.ए.आर. 72,125.09 व.मी.	1500.92 व.मी. (1.67 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।

	10.	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	बालकनी प्रस्तावित हैं।	–
	11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं।	–
	12.	10.3.2(X) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	–
	13.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	
	14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	–
	15.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		–
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STPप्रस्तावित हैं।	
	17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जायेंगा।
	18.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	–
	21.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	–
	23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	24.	17.1:–Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नही हैं।	–
	25.	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।	–
	26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू है।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि हमारे द्वारा परियोजना में निर्माणाधीन टावर एच, आई, व प्रस्तावित टावर जे, के, एल, एम, एवं एन में किसी भी ईकाई का फर्म द्वारा किसी व्यक्ति/संस्था/फर्म/कम्पनी को बेचान/विक्रय नही

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

					किया गया है।
	27.	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।
	28.	रेरा में पंजीकरण	—	लागू नहीं है।	—
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	लागू नहीं है।	—
	30	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।	—
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	32	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू है।		—
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	मानचित्रों में चिन्हित हैं।		नियमानुसार हैं।

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा "चसपज स्वबंजपवद पर "म्ॅैध्स्प्ळ आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–42,134.59 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2,106.72 व.मी.

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	अफोर्डेबल हाउसिंग भूखण्ड, बसन्त कुंज, ग्राम–रलावता, तहसील–बस्सी, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–14.05.2014	16 EWS	बीपीसी–बीपी की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 के निर्णयानुसार 1981.59 व.मी.	पूर्व में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया था।
	खसरा नम्बर 700/1, 701/1, 702/1, ग्राम–गोनेर, तहसील–सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–22.07.2014	06 EWS 19 LIG		
	पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों के समय प्रस्तुत EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	41 EWS/LIG		
	वर्तमान में संशोधित भवन मानचित्रों हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव • मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 12,000/– प्रति व.मी. है। • Split location की आवासीय आरक्षित दर 12,000/– प्रति व.मी. है।			
	खसरा नम्बर 700/1, 701/1, 702/1, ग्राम–गोनेर, तहसील–सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–22.07.2014	03 EWS 01 LIG 04 EWS/LIG	90.57 व.मी. 46.45 व.मी. 137.02 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
	कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	45 EWS/LIG	2,118.61 व.मी.	

14 **मौका रिपोर्ट:–** भूखण्ड 200 फीट सडक पर स्थित है, भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। मौके पर टॉवर A, B, C, D, E, F, G में स्टिल्ट +12 floor का निर्माण किया हुआ है। टॉवर H, I में स्टिल्ट +6 floor का निर्माण कर फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है। भूखण्ड में क्लब हाउस, एस.टी.पी., स्विमिंग पूल, जिम, किड्स पार्क आदि निर्मित है। इसके अतिरिक्त शेष भूखण्ड/ब्लॉक रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 15.01.2025 के अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 14.01.2033 तक प्रभावी है।

15 **प्रकरण के तथ्य:–**

1. पूर्व में प्रकरण में दिनांक 25.02.2015, 26.09.2016, 20.01.2022 व 26.07.2022 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	जारी किये गये थे। तत्समय भूखण्ड का क्षेत्रफल 39,415.64 व.मी. था। 2. पूर्व में परियोजना में फेज–01 में बी, सी, डी, ई, एफ व जी ब्लॉक के 12 तल एवं फेज–02 में ब्लॉक ए के 12 तल के भवन मानचित्र जारी किये गये थे तथा फेज–02 में ब्लॉक एच, आई, जे, के, एल, एम, एन ब्लॉक के 6 तल के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। 3. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना के उपविभाजन पश्चात भूखण्ड का क्षेत्रफल 32,765.93 व.मी. है। जिस हेतु संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 03.12.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया। 4. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.02.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। जिसमें उल्लेख किया गया है कि उक्त परियोजना के द्वितीय फेज में निर्मित टॉवर–ए का पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों अनुसार पंजीकृत वास्तुविद से उक्त टॉवर का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है। 5. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 318वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः– *1. विकासकर्ता के प्रतिनिधि के कथन के परिपेक्ष्य में विकासकर्ता से फेज–1 के रेरा रजिस्ट्रेशन के साक्ष्य तथा फेज–2 में बुकिंग/बेचान नहीं किये जाने बाबत शपथ पत्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।* *2. उपरोक्त बिन्दु संख्या 02 में वर्णित सूचना/दस्तावेज प्राप्त किये जाने के उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।"* 6. उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.02.2025 को दस्तावेज/सूचना प्रस्तुत की गई।
16	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व में परियोजना में फेज–01 में बी, सी, डी, ई, एफ व जी ब्लॉक के 12 तल एवं फेज–02 में ब्लॉक ए के 12 तल के भवन मानचित्र जारी किये गये थे तथा फेज–02 में ब्लॉक एच, आई, जे, के, एल, एम, एन के 6 तल के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा फेज–02 के ब्लॉक एच व आई में आन्तरिक परिवर्तन एवं फेज–02 के ब्लॉक जे, के, एल, एम, एन में कुल 12 तल प्रस्तावित किये गये है। 2. प्रकरण में दिनांक 02.09.2014 को जारी पुर्नगठन पत्र अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 39,415.64 व.मी. था। वर्तमान में प्रकरण में दिनांक 30.11.2024 को उपविभाजन पश्चात जारी लीजडीड अनुसार 32,765.93 व.मी. भूखण्ड का क्षेत्रफल होता है।
17	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 3. 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। 4. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 5. 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। 6. 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। 7. 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।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	8. 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। 9. 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। 10. 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। 11. 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 संस्थानो 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। 12. 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। 13. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 14. प्रकरण में अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर क्षेत्रफल 1135.32 व.मी पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 15. नियमानुसार शेष अन्य शुल्क लेय होगें।
18	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. भवन विनियम के प्रावधान संख्या 5.4(ग) अनुसार दिनांक 25.02.2015 को अनुमोदित मानचित्रानुसार एफ.ए.आार. 1.80 X 1.5 = 2.70 अर्थात् 2.70 X 32,765.93 व.मी. = 88,468.01 व.मी. को मानक बी.ए.आर. मानते हुये तकनीकी गणना की गई है, जिसे मान्य किये जाने के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में क्लब एरिया 1462.61 व.मी. अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों में सम्पूर्ण परियोजना हेतु क्लब एरिया 1500.92 व.मी प्रस्तावित किया गया 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।'' अतः प्रकरण में पूर्व स्वीकृत सुविधा क्षेत्र आदि को यथावत नहीं रखा जाकर सम्पूर्ण परियोजना के परिपेक्ष्य में गणना कर प्रस्तुत किया गया है। तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 3. ग्रीन एरिया पूर्व में जारी स्वीकृति अनुसार खुले में 6464.60 व.मी. (16.40 प्रतिशत) एवं पोडियम पर 2040.37 व.मी. (5.17 प्रतिशत) था। वर्तमान में खुले में 3279.14 व.मी.(10.007 प्रतिशत) एवं पोडियम पर 4284.40 व.मी.(13.08 प्रतिशत) कुल 7563.54 व.मी. (23.08 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। अतः समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है। 4. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 318वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः– *1. विकासकर्ता के प्रतिनिधि के कथन के परिपेक्ष्य में विकासकर्ता से फेज–1 के रेरा रजिस्ट्रेशन के साक्ष्य तथा फेज–2 में बुकिंग/बेचान नहीं किये जाने बाबत शपथ पत्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।* *2. उपरोक्त बिन्दु संख्या 02 में वर्णित सूचना/दस्तावेज प्राप्त किये जाने के उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। ''* उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.02.2025 को दस्तावेज/सूचना प्रस्तुत की गई, जिसमें निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः– ''परियोजना के उक्त परियोजना (Said project) में परिवार निवास कर रहे है और विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	के रहवास कर रहे परिवारों से द्वितीय फेज में निर्मित की जाने वाली इकाईयों के विषय में किसी भी प्रकार का कमिटमेन्ट (वादा) नहीं किया गया है। हमारे द्वारा प्रथम फेज में निर्मित ब्लॉक बी, सी, डी, ई, एफ व जी की जो इकाईयां रेरा में पंजीकृत करवाई गई थी उन सभी इकाईयों का बेचान/विक्रय किया जा चुका है। प्रथम फेज के अनुमोदन भवन मानचित्रों में जोन कॉमन एरिया दर्शाया हुआ है वह मौके पर पूर्ण विकसित है। द्वितीय फेज में निर्मित ब्लॉक ए का निर्माण पूर्व अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार किया जा कर पंजीकृत वास्तुविद से पूर्णता प्रमाण पत्र कर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ में प्रस्तुत किया जा चुका है। ब्लॉक ए में निर्मित कुल 24 इकाईयों में से 1 इकाईयों का विक्रय/बेचान किया गया है। विक्रय/बेचान की गई इकाईयों के सभी 16 इकाई धारकों से मानचित्र संशोधन हेतु अनापत्ति पत्र प्राप्त किये जा चुके है। " उपरोक्त तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य प्रकरण का एजेण्डा नोट समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 03 04 को स्वीकार करते हुए 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 पश्चात 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: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

6. एजेण्डा नम्बर 319.6 (05.03.2025):–(जोन–09)

विषयः– खसरा नम्बर 92, 93, 94, 106, 107 एवं 108, ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत दिनांक 12.12.2018 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त कर जमा राशियां लौटायें जाने के संबंध में।

विकासकर्ता का नामः– मैसर्स श्राईन मास इन्फ्रा डवलपर्स, जरिये पार्टनर, श्री रवि नरूला

प्रकरण के तथ्यः–

1. खसरा नम्बर 92, 93, 94, 106, 107 एवं 108, ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत दिनांक 28.02.13 को मैसर्स श्राईन मास इन्फ्रा डवलपर्स, जरिये पार्टनर, श्री रवि नरूला लीजडीड जारी की गई।
2. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 205वीं बैठक दिनांक 16.08.2018 में प्रस्तुत किया जाकर आवेदक को दिनांक 06.09.2018 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गयाः–

1.	व्यावसायिक उपयोग शुल्क	रू0	9,50,955/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानता राशि	रू0	5,00,000/–
4.	अमानता राशि	रू0	20,00,000/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू0	**34,60,955/–**

3. उपरोक्त मांग पत्र की अनुपालना में द्वारा दिनांक 01.11.2018 को चालान नम्बर 605093 राशि 34,60,955/–जमा करवाते हुए चालान की प्रति प्रस्तुत की गई। तत्पश्चात प्रकरण में दिनांक 12.12.2018 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह जून–2021 तक प्रभावी थी।
4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.11.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि *''वर्तमान में हमारे द्वारा उस भूखण्ड पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है तथा मौके पर भूखण्ड रिक्त है। क्योंकि भवन मानचित्र अनुमोदन उपरान्त कोविड महामारी के आपात स्थिति के कारण बाजार में उस दौरान मंदी व आर्थिक संकट के कारण हम उक्त परियोजना का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं कर सकें। अतः प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्र निरस्त करने का श्रम करावें।''*
5. उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 314वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

''प्रकरण में प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान 2025 के अनुसार Urbanisable Area (यू–2) में HIZ भू–उपयोग में स्थित है। उक्त भू–उपयोग में डीपीसीआर वॉल्यूम–4 की तालिका 10.9.1 के अनुसार ग्रुप हाउसिंग हेतु न्यूनतम 02 हैक्टेयर क्षेत्रफल अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में 10842.93 व.मी. क्षेत्रफल का मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु 90ए की गई एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु लीजडीड दिनांक 20.12.2017 को जारी की गई। मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु भवन मानचित्र दिनांक 12.12.2018 को जारी किये गये, जिसके अनुसार निर्माण अवधि माह जून–2021 तक प्रभावी थी।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रकरण में सर्वप्रथम निम्न कार्यवाही की जावें:

1. विकासकर्ता से यह स्पष्ट करवाया जावें कि मानचित्र निरस्त किये जाने के उपरान्त प्रश्नगत भूमि का मास्टर प्लान 2025 के अनुसार Urbanisable Area (यू–2) में HIZ भू–उपयोग में अनुज्ञेय उपयोगों में से किस उपयोग हेतु उपयोग में लिया जावेंगा।

2. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017 के सामान्य शर्त के बिन्दु संख्या 4ई के अनुसार यदि विकासकर्ता निर्धारित अवधि में EWS/LIG इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं करता है तो निम्नानुसार शास्ति देय होगीः–

प्रथम तीन माह – 5000/रूपये– Per Unit

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

अगले तीन माह— 10,000/रूपये— Per Unit

अगले छः माह— 20,000/रूपये— Per Unit

यदि उक्त अतिरिक्त अवधि अर्थात् 12 माह में भी EWS/LIG इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता है तो विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जावेंगी।

प्रश्नगत् प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु भवन मानचित्र दिनांक 12.12.2018 को जारी किये गये, जिसके अनुसार निर्माण अवधि माह जून—2021 तक प्रभावी थी। अतः प्रकरण में निर्धारित अवधि एवं अधिकतम देय विस्तार अवधि (12 माह) से भी अधिक समय पश्चात् भी भवन निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने के संबंध में विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही हेतु राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।

उपरोक्त बिन्दु संख्या—01 एवं 02 की कार्यवाही उपरान्त प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार प्रकरण को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।''

6. उपरोक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा आयुक्त महोदया को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है, जिसमें कि निवेदन किया गया है कि प्रश्नगत प्रकरण के समान ही निम्न अन्य प्रकरणों में भी पूर्व में भवन मानचित्र निरस्त किये गये है।

क्र. स.	प्रकरण	बी.पी.सी (बी.पी. मीटिंग)	जोन	दिनांक	निर्णय	भू—उपयोग
1.	खसरा नं. 274/1221, ग्राम सिवार तहसील जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अंतर्गत दिनांक 26.02.2018 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त करने बाबत् (विकासकर्ता का नाम— श्री कल्याण सहाय, निदेशक, चौपड़ा कॉलोनाईजरस एड डेवलपर्स लिमिटेड)	एजेन्डा नं. 264.11	12	12-10-2022	**निर्णय—** एजेंण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवंत थ्य नोट किया गया कि जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार सम्पूर्ण परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि माह अगस्त 2021 तक प्रभावी थी। नविवि के आदेश कमांक प. 17 (1)नविवि/ अभियान/2021/ दिनांक 01.10.2021 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि अभियान दिनांक 31.03.2022 तक स्वतः ही बढ़ी हुयी मानी गई। तत्पश्चात नविवि आदेश कमांक प.17(01)नविवि/ अभियान/2021/म.मं.ज्ञा दिनांक 24.03.2022 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान की अविध दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 तक बढायें जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी है। इस आदेश में समस्त छूट/ शिथिलताऐ/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजना पूर्वानुसार यथावत रखा गया। अतः प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक प्रभावी है एवं विकासकर्ता द्वारा भवन अनुज्ञा अवधि में उक्त मानचित्रों को निरस्त किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। अतः एजेण्डा के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत दिनांक 26.02.2018 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया एवं जोन स्तर पर प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत दी गई छूटों को निरस्त कर विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जमा राशि में समायोजन करने के पश्चात शेष राशि लौटाई	MDP-2025 अनुसार आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

					जावें।	
2	खसरा नं. 34, 36/8, 59/550 ग्राम मदाउ तहसील सांगानेर जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 क` अंतर्गत दिनांक 07.09.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्रों का` निरस्त करने बाबत् (विकासकर्ता का नाम– श्री राजू नारायण बैराढी एवं श्री जुगल किशोर चौधरी, मैसर्स अरावली बिल्डर्स)	एजेन्डा नं. 254.5	11	25-01-2022	**निर्णय**–समिति द्वारा एजेण्डा नोट का प्रस्ताव का अवलोकन किया गया एवं निम्न अद्योलिखित शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र समिति–बी.पी. की 194वी बैठक दिनांक 18.07.2017 में अनुमोदित भवन मानचित्र को निरस्त किये जाने का निर्णय किया गया। 1. प्रकरण में उपरोक्त प्रस्ताव अनुसार व्यवसायिक उपयोग शुल्क की राशि को जब्त किया जाकर शास्ति की राशि 30,00,000/–रूपये में लौटाने योग्य राशि 25,10,000/–रूपये को समायोजित करते हुये शेष शास्ति की राशि रूपये 4,90,000/–लिये जावें। 2. भवन मानचित्र समिति–बीपी की 194वी बैठक दिनांक 18.07.2017 में अनुमोदित मुख्यमंत्री जन आवास योजना की उक्त परियोजना क` पेटे विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार का बैंक से लोन आदि बकाया नहीं हो एवं अन्य किसी विभाग से मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान अनुसार कोई छूट आदि प्राप्त नहीं की गई हो, इस आशय का शपथपत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। 3. उक्त परियोजना में विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार की बुकिंग/बेचान नहीं किया गया है एवं भविष्य में कोई वाद–विवाद होता है तो सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथपत्र प्रस्तुत किया जावेगा। 4. मानचित्र निरस्त करने से पूर्व दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में 7 दिवस की विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जाना होगा, कि इस परियोजना के पेटे लेय राशि बकाया नहीं है एवं परियोजना में प्रस्तावित इकाईयों मे से किसी का बेचान नहीं किया गया है। विज्ञप्ति पर होने वाले समस्त व्यय का वहन स्वयं विकासकर्ता का होगा। 5. साथ ही यह नितिगत निर्णय भी लिया गया कि भविष्य में मुख्यमंत्री जन	**MDP-2025 अनुसार आवासीय एवं आंशिक व्यवसायिक**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

					आवास योजना 2015 के ऐसे अन्य समस्त प्रकरण जिनमें भवन मानचित्र निरस्त किया जाना/संशोधन/विस्तार आदि प्रस्तावित है, तो उपरोक्तानुसार दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में 7 दिवस की विज्ञप्ति का प्रकाशन कराया जाना होगा, जिस पर होने वाले समस्त व्यय का वहन स्वंय विकासकर्ता का होगा। उक्त बाबत पृथक से कार्यालय आदेश जारी करवाने हेतु सदस्य सचिव (बीपीसी–बीपी) को निर्देशित किया गया।	
3.	खसरा नम्बर 673/1 ग्राम कानोता तहसील बस्सी, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत दिनांक 16.01.2018 को अनुमोदित भवन मानचित्र को निरस्त किये जाने बाबत (विकासकर्त्ता का नाम श्री विकास अग्रवाल जरिये निदेशक ब्रिजाशा रियल इन्फ्रा प्रा. लि')	एजेन्डा 243.19	12	23-07-2021	**निर्णय**–एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकिन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में बी.पी.सी–बीपी स्तर पर सम्पूर्ण राशि को जप्त करते हुये दिनांक 12.10.2017 को अनुमोदित मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।	**MDP-2025 अनुसार संस्थानिक**
4.	खसरा नम्बर 151 ग्राम विजयमुकुन्दपुरा उर्फ हीरावाला तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 07.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करने बाबत (विकासकर्ता मैसर्स रोशन प्लास्टिक एलएलपी. जरिये पार्टनर श्री रमनदीप सिंह जरिये मुख्तयारआम रविन्द्र सिंह ठक्कर निदेश मैसर्स यूनिक ड्रीम बिल्डर्स)	एजेन्डा 212.5	13	26-04-2019	**निर्णय**–समिति द्वारा प्रकरण पर विचार विमर्श कर यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता को प्रयोजना में सुनिश्चित आवेदन प्राप्त नही होने के कारण परियोजना को निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। अतः निर्णय लिया गया कि दिनांक 07.11.2017 को जारी भवन मानचित्रों को निरस्त करते हुये मानचित्र अनुमोदन के समय प्रार्थी द्वारा जमा मलबा धरोहर राशि, वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि व व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क को जविप्रा कोष में रखते हुए भवन मानचित्र निरस्त किये जावे।	**MDP-2025 अनुसार संस्थानिक**
5.	4380/1, 4381/1	एजेन्डा	14	30-08-	**निर्णय**–एजेण्डा नोट का समिति द्वारा	**MDP-**

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	4385/1 ग्राम वाटिका, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के दिनांक 17.11.2017 को जारी भवन मानचित्र को निरस्त करने बाबत(विकासकर्ता श्री संजय यादव साझेदार मैसर्स शिव शंकर ग्रुप हाउसिंग एलएलपी)	218.12		2019	अवलोकिन किया गया एवं निम्नानुसार निर्णय लिये गये:— 1. भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावे। 2. भवन मानचित्र समिति—बीपी की 197वी बैंठक दिनांक 27.10.2017 में अनुमोदन पश्चात दिनांक 17.11.2017 को मुख्मंत्री जन आवास योजना के जारी मानचित्रों को निरस्त किया जावे। 3. उक्त निर्णय से RERA को अवगत करवाया जावें।	2025 अनुसार यू —3 एच. आई.जेड
6.	खसरा नम्बर 429 ग्राम विमलपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अनुमोदित भवन मानचित्र को निरस्त कर जमा राशि लौटाने के सम्बन्ध में (विकासकर्ता श्री रामसिंह राजावत पुत्र स्व. श्री गुमान सिंह राजावत)	एजेन्डा संख्या 228.13	14	07-08-2020	**निर्णय**—एजेण्डा नोट का समिति द्वार अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया की विकासकर्ता द्वारा स्वंय भवन मानचित्र निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया है तथा व्यवसायिक उपयोग शुल्क को लौटाये जाने का कोई प्रावधान नहीं है अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग के शुल्क की राशि को ना लौटाते हुये मलबा धरोहर राशि एंव वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि को भविष्य में समायोजित किये जाने का निर्णय लेते हुये भवन मानचित्र निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया साथ ही यह निर्णय लिया की जमा राशि पर किसी प्रकार का ब्याज देय नहीं होगा।	MDP-2025 अनुसार आवासीय
7.	खसरा नम्बर 388/723 388 386/725 ब्लॉक—बी ग्राम बिन्दायका जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अनुमोदित भवन मानचित्र को निरस्त कर जमा राशि लौटाने के सम्बन्ध में (विकासकर्ता श्री मनोज कुमार जैन जरिये पार्टनर मैसर्स ओम भक्त रियल स्टेट एलएलपी)	एजेन्डा संख्या 244.5	12	13-08-2021	**निर्णय**—एजेण्डा नोट का समिति द्वार अवलोकन किया गया एवं भवन मानचित्रों एव एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं भवन मानचित्र सिमित—बीपी की 200वीं बैठक दिनांक 03.01.2018 मे अनुमोदित एंव दिनांक 09.02.2018 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत जारी भवन मानचित्र को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया तथा परियोजना के पेटे जमा राशियों के सम्बन्घ निम्नानुसार निर्णय लिया गया— 1. अमानत राशि के सम्बन्ध में —बीपीसी —बीपी की 219 वी बैठक दिनांक 20.	MDP-2025 अनुसार आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

					09.2019 में ऐसे प्रकरण जिसमें विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र को निरस्त कर अमानता राशि आदि लौटाये जाने के विषय पर समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि भविष्य में विकासकर्ता द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर उक्त राशि को समायोजित कर लिया जावे। अतः मलबा धरोहर राशि 10,000/–वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि 3,00,000/–एवं अमानत राशि 15,000/– कुल 18,10,000/–रूपये को भविष्य में भवन निर्माण स्वीकृति के समय समायोजित किया जावेगा। 2. व्यावसायिक उपयोग शुल्क के सम्बन्ध में–भवन मनचित्र समिति(बीपी) की 228 वीं बैठक दिनांक 07.08.2020 में निम्नानुसार निर्णय लिया गया– विकासकर्ता द्वारा स्वयं भवन मानचित्र निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया है तथा व्यावसायिक उपयोग शुल्क को लौटाये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग शुल्क की राशि को ना लौटाते हुये मलबा राशि एवं वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि को भविष्य में समायोजित किये जाने का निर्णय लेते हुये भवन मानचित्र निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।साथ ही यह भी निर्णय लिया गया है कि जमा राशि पर किसी प्रकार का ब्याज देय नहीं होगा अतः उपरोक्त निर्णय अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक उपयोग शुल्क की राशि 12,35,168/–रूपये को नहीं लौटाने का निर्णय लिया गया। साथ ही अमानत राशि कोई ब्याज देय नही होंगा। 3. बेटरमेन्ट लेवी की राशि के सम्बन्ध में–राज्य सरकार के आदेश दिनांक 28.01.2020 के अनुसार विकासकर्ता के द्वारा जमा करवायी गयी बेटरमेन्ट लेवी की राशि 84,61,649/–रूपये में से 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क की कटौती कटते हुये शेष राशि लौटाई जावें।	

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

8.	खसरा नम्बर 107 108 113 ग्राम बड़ी का बास तहसील सांगानेर, जयपुर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत दिनांक 29.11. 2017 को अनुमोदित भवन मानचित्र को निरस्त करने बाबत (विकासकर्ता श्री राजकुमार माथुर जरिये निदेशक मैसर्स श्री राम बालाजी डवलपर्स एंव इन्फास्ट्रेक्चर प्रा. लि.)	एजेन्डा 267.5	14	23-12-2022	**निर्णय**—एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया की एजेण्डा के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत दिनांक 29.11.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया ।	**MDP-2025 अनुसार आवासीय**

उपरोक्तानुसार प्रकरण में बीपीसी—बीपी की 314वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन में किये गये निवेदन अनुसार ''हमारी उक्त योजना के भवन मानचित्र निरस्त फरमाने की कृपा करे तथा हमारे द्वारा भविष्य में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोवीजन 3—ए अथवा 3—बी में भवन मानचित्रअनुमोदन हेतु नियमानुसार करवा लिये जायेंगे।'' के क्रम में प्रकरण समिति के समक्षर विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः—*एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं समिति द्वारा बीपीसी—बीपी की 314वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन में किये गये निवेदन के क्रम में विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण तथा अन्य मुख्यमंत्री जन आवास योजना/अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के प्रकरणों में निर्माण अवधि/विस्तारण/शास्ति/निरस्तीकरण/विकासकर्ता के विरूद्ध अन्य कार्यवाही आदि के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।*

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: 2025.03.15 18:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

7. एजेण्डा नम्बर 319.7 (05.03.2025):–(जोन–12)

विषयः– खसरा नं. 1230/3436, 1231, 1234/2, 1234/3 ग्राम नीदंड में अनुमोदित आवासीय प्रोजेक्ट "श्री आश्रय गोल्ड" में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स का कार्य निर्धारित अवधि में नहीं किये जाने बाबत्।
विकासकर्ता का नामः– श्री विपुल गिलारा, पार्टनर, श्री आश्रय गोल्ड

प्रकरण के तथ्यः–

1. मुख्यमंत्री जन आवासीय योजना–2015 के अंतर्गत खसरा नं. 1230/3436, 1231, 1234/2, 1234/3 ग्राम नीदंड में अनुमोदित आवासीय प्रोजेक्ट "श्री आश्रय गोल्ड" के संशोधित भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.20 को अनुमोदित किये गये है। जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मई 2021 तक प्रभावी थी।
2. अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार ब्लॉक सी में ईडब्ल्यूएस के 146 व एलआईजी के 245 कुल 391 आवास अनुमोदित किये गये है तथा शेष भूखण्ड को भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित रखा गया।
3. **जोन की रिपोर्टः–** वर्तमान में मौके पर एलआईजी के 159 एवं ईडब्ल्यूएस के 72 कुल 231 आवास मौके पर निर्मित किये गये है। ईडब्ल्यूएस के 70 आवासों में वर्तमान में फिनीसिंग का कार्य यथा पेन्ट, दरवाजे इत्यादि लगाने का कार्य चल रहा है।
4. प्राप्त शिकायत अनुसार निर्मित भवन में कई स्थानों पर सीलन, कारीडोर की टाईल में रिपेरियिंग की आवश्यकता है। ईडब्ल्यूएस ब्लॉक के कोरीडोर में बिजली एवं लिफ्ट संचालित नही है। अग्निशमन (फायर सेफ्टी) संबंधित कार्य नही किया गया है। भूखण्ड में स्थित लिफ्ट की माप में भिन्नता है तथा भवन में मूलभूत सुविधाऐं जैसे रैन वाटर हार्वेस्टिंग, एसटीपी, क्लब हाउस, कम्यूनिटी हॉल निर्मित नही है एवं भवन मानचित्र के अनुसार भवन में प्रवेश हेतु विशेष योग्यजनों हेतु रेम्प का निर्माण नही किया हुआ है।
5. उक्त योजना के संशोधित भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.20 को अनुमोदित किये गये भवन मानचित्र के अनुसार ब्लॉक सी में ईडब्ल्यूएस के 146 व एलआईजी के 245 कुल 391 आवास अनुमोदित किये गये है, जिसमें से वर्तमान में मौके पर एलआईजी के 159 एवं ईडब्ल्यूएस के 72 कुल 231 आवास मौके पर निर्मित किये गये है। ईडब्ल्यूएस के 70 आवासों में वर्तमान में फिनीसिंग का कार्य यथा पेन्ट, दरवाजे लगाने का कार्य इत्यादि चल रहा है। भवन में कई स्थानों पर सीलन एवं फ्लैट, कारीडोर की टाईल में रिपेरियिंग की आवश्यकता है। ईडब्ल्यूएस ब्लॉक के कोरीडोर में बिजली एवं लिफ्ट संचालित नही है। वर्तमान में अग्निशमन (फायर सेफ्टी) संबंधित कार्य नही किया गया है। भवन में मूलभूत सुविधाऐं जैसे रैन वाटर हार्वेस्टिंग, एसटीपी, क्लब हाउस, कम्यूनिटी हॉल निर्मित नही है। भवन मानचित्र के अनुसार भवन में प्रवेश हेतु विशेष योग्यजनों हेतु रेम्प का निर्माण नही किया गया है। अनुमोदित मानचित्र में एक (13 पैसेन्जर क्षमता लिफ्ट) के स्थान पर 08 पैसेन्जर क्षमता की लिफ्ट लगी हुयी है। योजना में नियत समय में निर्माण कार्य, सुविधाऐं पूर्ण नही गई है।
6. प्रकरण पूर्व में भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु बीपीसी–बीपी की 266वीं बैठक दिनांक 22.11.2022 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–*''समान प्रकृति के अन्य प्रकरण श्री मनोज यादव, निदेशक, मैसर्स आदर्श अफोर्डेबल हाउसिंग प्रा.लि. के खसरा नम्बर 490, 491, 492, 493 एवं 498/2, ग्राम बिन्दायका, तहसील जयपुर में राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त मार्गदर्शन अनुसार पूर्व अनुमोदित प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 लागू होता है एवं चूंकि नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 24 माह में 200 यूनिट बनाने की शर्त को विलोपित किया गया है। अतः समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः–*
   1. *प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2023 तक छूट दी जावें।*
   2. *नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 24 माह में 200 यूनिट बनाने की शर्त को विलोपित किया गया है। अतः प्रकरण में 24 माह में 200 यूनिट नहीं बनाने पर पूर्व में बीपीसी–बीपी की 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022 में आरोपित शास्ति को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।*
   3. *दिनांक 31.03.2023 के पश्चात निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये जाने पर नियमानुसार शास्ति लेय होगी।*

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

7. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017 के सामान्य शर्त के बिन्दु संख्या 4ए के अनुसार EWS/LIG की इकाईयों के निर्माण कार्य के लिए मानचित्र जारी होने के तिथि से अधिकतम 2 वर्ष की सीमा होगी एवं उक्त आदेश के बिन्दु संख्या 4ई के अनुसार यदि विकासकर्ता निर्धारित अवधि में EWS/LIG इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं करता है तो निम्नानुसार शास्ति देय होगीः–

प्रथम तीन माह –	5000/रूपये– Per Unit
अगले तीन माह–	10,000/रूपये– Per Unit
अगले छः माह–	20,000/रूपये– Per Unit

यदि अतिरिक्त 12 माह में भी EWS/LIG इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता है तो विकासकर्ता के खिलाफ भवन विनियमानुसार कार्यवाही की जावेंगी।

8. साथ ही एक अन्य प्रकरण श्री रघूनाथ प्रसाद जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक्टस लि. के खसरा नम्बर 644, निजी खातेदारी, ग्राम–बिलवा कलॉन, तहसील–सांगानेर, जयपुर के संबंध में राज्य सरकार से मानचित्र निरस्त किये जाने अथवा नीतिगत निर्णय अपेक्षित होने बाबत प्राप्त मार्गदर्शन के परिपेक्ष्य में मूल परियोजना के आवंटियों के हितों की सुरक्षा की दृष्टि के परिपेक्ष्य में मानचित्र निरस्त किये जाने/शास्ति के क्रम में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 296वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निर्णय लिया गया।

"समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि मौके पर निर्मित बहुमंजिला भवन एवं आवंटियों के हितों को मध्यनजर रखते हुए भवन के मानचित्र निरस्त करने का विकल्प व्यवहारिक प्रतीत नहीं होता है। प्रश्नगत परियोजना में निर्धारित 2 वर्ष की समयावधि दिनांक 07.12.2016 को समाप्त हो चुकी है। राज्य सरकार के स्तर से 200/– रू. प्रति वर्गफीट की शास्ति ली जाकर निर्माण अवधि अधिकतम 1 वर्ष अर्थात दिनांक 06.12.2017 तक बढाई ज़ा सकती है। अतः प्रकरण में 1 वर्ष की अवधि हेतु निर्धारित शास्ति लेते हुए एवं उक्त 01 वर्ष की अवधि के पश्चात अर्थात दिनांक 06.12.2017 से दिनांक 06.12.2026 (09 वर्ष) की अवधि हेतु निर्धारित शास्ति का दोगुनी राशि मय ब्याज जमा करवाकर दिनांक 06.12.2026 तक अवधि विस्तारण की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।"

प्रस्तावः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक अनुमोदित मानचित्रानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास इकाईयों का निर्माण नहीं किया गया है। अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता के विरूद्ध कार्यवाही बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक अनुमोदित मानचित्रानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास इकाईयों का निर्माण नहीं किया गया है। अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता के विरूद्ध कार्यवाही बाबत राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।*

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: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

8. एजेण्डा नम्बर 319.8 (05.03.2025)(जोन–11):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1390, 1391, 1392, ग्राम नेवटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	121148.68 वर्ग मीटर (पी.टी. सर्वे एवं मौका स्थिति अनुसार) 121410.09 वर्ग मीटर (जोन द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की संस्थानिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्डडीड दिनांक 05.06.2023 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/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	जयपुर जेवियर एजूकेशनल एसोसियेशन
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व जयपुर जेवियर एजूकेशनल एसोसियेशन के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। संस्थानिक आरक्षित दर 9,625/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 05.06.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 04.06.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अशोक मिश्रा, सी.ए./91/13916

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	

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार	बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 27.04.2016 को अनुमोदित मानचित्र	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (30 mt. road)	18.0 मी.	105.61 मी.	96.87 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (48459.47 व.मी.)	6.31 प्रतिशत (7645.93 व.मी.)	1.15 प्रतिशत (1392.78 व.मी.) कुल 7.46 प्रतिशत (9038.72 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	(भवन विनियमानुसार) सडक का डेढ गुना + अग्र सेटबैक (135 मी. + 30 मी. = 165 मीटर)	**स्कूल** 0.99 मी. (प्लिन्थ) + 15.24 मी. (भूतल + प्रथम से 03 तल) + 3.00 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 19.23 मी. **कॉलेज** 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 19.	**ब्लॉक–ए** 1.07 मी. (प्लिन्थ) + 14.32 मी. (भूतल + प्रथम से 02 तल) + 3.20 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 18.59 मी. **ब्लॉक–बी** 1.07 मी. (प्लिन्थ)+ 17.90 मी. (भूतल + प्रथम से 04	प्लिन्थ छोडकर भूतल + प्रथम से 21 तल की **कुल ऊँचाई 70 मीटर है।** अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

				05 मी. (भूतल + प्रथम से 043 तल) + 5.35 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 25 मी. **स्टाफ ब्लॉक** 0.919 मी. (प्लिन्थ) + 7.32 मी. (भूतल + 01 तल) + 3.00 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 11.23 मी.	तल) + 3.20 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 22.17 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	—	**स्टाफ रेजीडेन्सी** भूतल + 1 तल **कॉलेज** भूतल + 4 तल **स्कूल** भूतल + 3 तल	**ब्लॉक–ए** भूतल + 02 तल **ब्लॉक–बी** भूतल + 04 तल	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	34,655.32 व.मी.	नवीन प्रस्ताव अनुसार 5459.01 व.मी. **कुल 40,114.33 व.मी.**	—
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (2,42,297.40 व.मी.)	0.28 (34097.34 व.मी.)	0.04 (5263.55 व.मी.) कुल 0.32 39360.89 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	46 ईसीयू 26 कार + 3 बस + 35 स्कूटर	379 ईसीयू 315 कार + 192 स्कूटर	नवीन प्रस्ताव अनुसार 136 ईसीयू 39 कार + 28 बस + 39 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	9	क्लब एरिया	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	11.	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 डवल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	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।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	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 नहीं है।		लागू नहीं है।
	14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।		लागू नहीं है।
	15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।		नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	16.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित 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 क` 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 प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	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/रेम्प / 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।	लागू नहीं है।	—
	26.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
	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—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।
	29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नहीं है।	—
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	33	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

14 **मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के कॉलेज बिल्डिंग में बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल एवं स्कूल बिल्डिंग में भूतल + 3 तल का निर्माण कर कॉलेज एवं स्कूल का संचालन किया जा रहा है। भूखण्ड के जारी साईट प्लान/भवन मानचित्र के विपरीत मौके पर कॉलेज केन्टीन, ऑडोटोरियम, बेडमिन्टन कोर्ट, स्कूल केन्टीन, इलैक्ट्रिक्ल ए.सी. प्लान्ट, एल.टी. रूम, गैराज, क्रिकेट ट्रेनिंग कोर्ट इत्यादि का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड के नेवटा बांध की तरफ सेटबेक पार्ट में ऑडोटिरियम, बेडमिन्टन कोर्ट, स्कूल केन्टीन, इलैक्ट्रिक्ल ए.सी. प्लान्ट, एल.टी. रूम इत्यादि का निर्माण किया हुआ है। भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित हॉस्टल ब्लॉक ए एवं बी के कुछ भाग पर वर्तमान में केन्टीन का निर्माण किया हुआ है। शेष भाग रिक्त है।

15 **प्रकरण के तथ्यः—**पूर्व में प्रकरण बीपीसी—बीपी की 181वीं बैठक दिनांक 27.04.2016 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 07.09.2016 को भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया। वर्तमान में संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

16 **मुख्यतः संशोधनः—**

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

	1. संस्था द्वारा नवीन हॉस्टल ब्लॉक, स्टाफ क्वार्टर, प्रार्थना सभा हॉल प्रस्तावित किये गये है।
17	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 05.06.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 04.06.2026 तक देय होगी। 2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 4. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
18	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर अनाधिकृत निर्माण किया हुआ है, जिसके क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः–*एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति के समक्ष विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में मौके पर सेटबैक क्षेत्र में निर्मित अनाधिकृत निर्माण को हटायें जाने तथा गैर अनुमोदित निर्माण के क्रम में नियमानुसार शास्ति लिये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।*
2. *मौके पर स्थित भवन विनियमों के अनुरूप निर्माण तथा प्रस्तावित निर्माण के परिपेक्ष्य में संशोधित मानचित्र मय तकनीकी गणना आवेदक से प्राप्त किये जावें। प्राप्त संशोधित मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त किया जावें।*
3. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अत : एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात 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)/2025/डी– 541
दिनांक 17/3/2025

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

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

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 319वीं बैठक दिनांक 05.03.2025 को प्रातः 11.30 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी :–

1.	श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2.	श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.	श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.	श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.	श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6.	श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
7.	डॉ. राकेश मीणा, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
8.	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 विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जयपुर।
4. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.15 08:28:07 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14129772