जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी–1059 दिनांक:– 02/8/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 297वीं बैठक दिनांक 31.07.2024 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 297.1 (31.07.2024):–**

विषय:– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 296वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 के कार्यवाही विवरण बाबत्।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 296वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति प्रक्रियाधीन है।

2. **एजेण्डा नम्बर 297.2 (31.07.2024):–(जोन–05)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण :–		
1.	भूखण्ड का विवरण	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–300 से 303 व 345 से 348, योजना निर्माण नगर–सी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2366.24 वर्गमीटर (2830.00 वर्गगज)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर, 18 मीटर व 9 मीटर (कॉर्नर)
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/ रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 18.10.2022 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीज होल्ड से फ्री होल्ड डीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित भूखण्ड
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट /मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (सर्विस अपार्टमेन्ट) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स ठण्डाई वाले एस्टेट एलएलपी, पार्टनर, श्री गजेन्द्र अग्रवाल
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन BPAS पर रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स ठण्डाई वाले एस्टेट एलएलपी, पार्टनर, श्री गजेन्द्र अग्रवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन BPAS पर रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में पुर्नगठित भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीज होल्ड से फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.10.2022 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.10.2029 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा जैसावत, CA/2011/53352
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार :–		
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित नहीं है।
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 24.07.2024 अनुसार 85.57 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.07.2032 तक

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

			है।			
12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (60' wide road)	06 मीटर	09 मीटर	10.00 मीटर	सेटबैक ऊँचाई का 1/4 है।
		पार्श्व–I(60' wide road)	06 मीटर	09 मीटर	10.00 मीटर	
		पार्श्व–II	06 मीटर	12 मीटर	12.05 मीटर	
		पीछे (30' wide road)	06 मीटर	09 मीटर	10.00 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर		सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	18 मी. सडक X 1.5 + 10 मी. अग्र सेटबैक = 37.00 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम. 2023 के अनुसार 85.57 मीटर अनुज्ञेय है।		0.45 मी. (प्लिन्थ) + 4.00 मी. (स्टिल्ट) + 36.00 मी. (प्रथम तल से 12 तल तक) + 4.50 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 44.95 मीटर	उक्त 44.95 मीटर में से 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.00 मी. (स्टिल्ट) + 4.50 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) की ऊँचाई को भवन विनियम के अनुसार ऊँचाई की गणना से मुक्त करने पर कुल प्रस्तावित ऊँचाई 37 मीटर प्राप्त होती है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–		2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल	नियमानुसार है।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		14,669.35 व.मी.	नियमानुसार है।
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (4732.48 व.मी.)		4.32 (10224.72 व.मी.)	नियमानुसार 5492.24 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	7.	कुल आवासों की संख्या			240 यूनिट्स	
	8	पार्किंग	97.80 ईसीयू 73.48 कार + 73.48 स्कूटर		109.65 ईसीयू 66 कार + 18 मैकेनिकल कार + 77 स्कूटर	नियमानुसार है।
	9.	ग्रीन एरिया	236.62 व.मी. (10 प्रतिशत)		259.63 व.मी. (10.97 प्रतिशत)	नियमानुसार है।
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 50 व.मी. या 2 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का (स्टिल्ट तल पर) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)		233.81 व.मी. (2.28 प्रतिशत)	नियमानुसार है।
	11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (न्यनिहम तम) (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 शरण क्षेत्र का प्रावधान किया जाना अनिवार्य है।		प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अत : पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार है।
	12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात् अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार 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।		शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार है।
	14.	10.10(viii) :–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नही हैं।		लागू नही हैं।	–
	15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
	16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित	नियमानुसार है।

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

	17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	हैं।	
	18.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू है।	—
	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 है।	नियमानुसार है।
	20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित है।	नियमानुसार है।
	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 है।	नियमानुसार है।
	24.	14:— विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
	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 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 है।	—
	28	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	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।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प. 11(9)नविवि/ 2020 पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित सड़कें 60 फीट, 60 फीट व 30 फीट साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के दक्षिण—पश्चिम कोने में 15′ X 20′ का टीनशेड एवं पूर्व—दक्षिण कोने में 18′ X 25′ का कमरा निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 24.07.2024 अनुसार 85.57 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.07.2032 तक है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:—** 1. विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 07.06.2024 को ऑनलाईन आवेदन किया गया। 2. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.07.2024 प्रतिवेदन प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि "ऑनलाईन बीपास के माध्यम से दिनांक 07.06.2024 को आवेदन किया गया था, परन्तु संबंधित जोन द्वारा स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट किये जाने के पश्चात भी उक्त ऑनलाईन पत्रावली को अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी को हस्तान्तरित नहीं की गई है। अतः प्रस्तुत हरी पत्रावली मय आवेदन पत्र एवं वांछित शपथ पत्र मय मानचित्रों पर परीक्षण करवाने के अग्रिम आदेश प्रदान करावें।" 3. साथ ही विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.07.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि "हमारे द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में त्रुटिवश स्टूडियो अपार्टमेन्ट का अंकन हो गया था जबकि वास्तविक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः प्रकरण में सर्विस अपार्टमेन्ट के भवन				

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

	मानचित्र मानते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने के अग्रिम आदेश प्रदान करावें।"
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 होगी:– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीज होल्ड से फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.10.2022 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.10.2029 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 15' X 20' का टीनशेड एवं पूर्व–दक्षिण कोने में 18' X 25' का कमरा निर्मित है। उक्त निर्माण को हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2366.24 व.मी. 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 (511.23 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (5500.89 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 5. 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 किया जाना प्रस्तावित है। 6. नियमानुसार अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.32 (10,224.72 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर 2.00 (4732.48 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 5,492.24 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी एवं पुर्नगठित भूखण्ड हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (V)(य) के अनुसार लेय बेटरमेन्ट का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी। 8. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 18 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 18 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।, 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे। 10. 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। 11. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।

निर्णयः–*समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में टैरेस पर स्वीमिंग पूल प्रस्तावित किया गया। परन्तु उक्त स्वीमिंग पूल हेतु चेजिंग रूम नहीं दर्शाया गया है। अतः विकासकर्ता से स्वीमिंग पूल हेतु चेजिंग रूम प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें।*
2. *विकासकर्ता से उपरोक्तानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किया जाकर निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन करवाया जाकर भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 2 बेसमेन्ट प्रस्तावित किये गये है। अतः उक्त बेसमेन्ट में किसी भी तरह की व्यवसायिक व रिहायशी गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जावें।*
4. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

3. एजेण्डा नम्बर 297.3 (31.07.2024):–(जोन–09)

विषयः– खसरा नम्बर 312, 313, 324/1, 368/1 एवं 369/1 ऋषभ रेजीडेन्सी, ग्राम–गोनेर, तहसील–सांगानेर, जयपुर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत जारी भवन मानचित्र को निरस्त करने बाबत।

विकासकर्ता का नामः– मैसर्स ए.के.जी. अफोर्डेबल हाउसिंग प्रा.लि. जरिये पार्टनर श्री अनुज कुच्छल।

प्रकरण के तथ्य :–

1. जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड की 90ए प्रकरण संख्या 206/2016 निर्णय दिनांक 21.03.17 के द्वारा पारित किया गया। बीपीसी (एलपी) की 244वीं बैठक दिनांक 27.04.2017 मे मुख्यमंत्री जनआवास योजना अन्तर्गत उपरोक्त भूमि का एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन किया गया।
2. उपरोक्त भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत क्षेत्रफल 8210.09 वर्ग मीटर का आवासीय एकल पट्टा दिनांक 22.08.2017 को ए.के.जी. अफोर्डेबल हाउसिंग प्रा0लि0 जरिये निदेशक श्री अनुज कुच्छल पुत्र श्री अनिल कुच्छल निवासी सी–17, पंचशील कॉलोनी, पुरानी चुंगी, जयपुर के नाम से जारी किया गया।
3. तत्पश्चात बीपीसी (एलपी) की 250वीं बैठक दिनांक 03.11.17 मे लिये गये निर्णयानुसार आवेदित भूमि का आंशिक भाग सैक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है, इसे छोडते हुये शेष भूमि पर प्रचलित प्रावधानानुसार पैरामीटर्स देते हुये मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत एकल पट्टा अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
4. प्रकरण में तत्पश्चात दिनांक 17.12.2017 को संशोधित साईट प्लान जारी किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार बीपीसी–बीपी की 198वीं बैठक दिनांक 03.11.2017 में निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात बीपीसी–बीपी के पत्रांक डी–236 दिनांक 06.02.2018 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र जारी किया गया, जिसके क्रम में प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में रखा गया।
5. बीपीसी–बीपी के पत्रांक डी–444 दिनांक 07.03.2018 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया:–

1.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
2.	वर्षा जल संग्रहण शुल्क	रू0	3,00,000/–
3	अमानता राशि	रू0	15,00,000/–
4	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	6,35,040/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	**रू0**	**24,45,040/–**

6. समिति मे लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर भूतल + 7 तल (20.80 मीटर ऊँचाई) के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया जाकर निर्माण स्वीकृति डी–788 दिनांक 04.05.2018 को जारी की गयी।
7. जोन की रिपोर्ट के अनुसार कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार यह पाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अन्तर्गत फ्लेट्स का निर्माण नही किया गया है। इसलिये अनुमोदित योजना का रैरा अधिनियम के अन्तर्गत प्रमाण पत्र, फ्लेटो के आवेदन आमंत्रण की अखबार विज्ञापन की छायाप्रति, यदि लॉटरी की गई है तो उक्त की सूची एवं निर्माण कार्य की स्थिति से अवगत करवाये जाने हेतु उपायुक्त जोन–9 के नोटिस क्रमांक डी–2447 दिनांक 05.07.2021 एवं पत्रांक डी–2487 दिनांक 06.07.2021 द्वारा विकासकर्ता को 3 दिवस मे जवाब प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। उपरोक्त नोटिस एवं पत्र के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नही किये जाने के कारण अन्तिम नोटिस क्रमांक डी–3716 दिनांक 13.09.2021 को यह अंकित करते हुये जारी किया गया कि पूर्व पत्र अनुसार चाही गयी सूचना 3 दिवस मे प्रस्तुत नही करने की स्थिति मे नियमानुसार योजना निरस्त करने की कार्यवाही अमल मे लायी

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

जावेगी जिसकी समस्त जिम्मेदारी स्वयं की होगी। उपरोक्त नोटिस के उपरान्त भी विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार का जवाब प्रस्तुत नही किया गया।

8. कनिष्ठ अभियन्ता की नवीनतम मौका रिपोर्ट के अनुसार मौके पर जी + 2 का आरसीसी का ढांचा बना हुआ है मौके पर निर्माण कार्य बन्द है। पहुंच मार्ग निजी खातेदारी की आवासीय योजना से है।
9. उल्लेखनीय है कि उपरोक्त भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत आवासीय एकल पट्टे का अनुमोदन किया जाकर वर्ष 2017 मे लीजडीड जारी की गयी थी। तत्पश्चात वर्ष 2018 मे भवन मानचित्र अनुमोदन किया गया। प्रश्नगत भूमि पर आज दिनांक तक (6 वर्ष उपरान्त) भी मौके पर भवन का निर्माण कार्य पूर्ण नही किया गया एवं ना ही विकासकर्ता द्वारा लिखित मे कोई जवाब प्रस्तुत किया गया है।

विचारणीयः–

1. प्रकरण में दिनांक 04.05.2018 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह अप्रेल–2021 तक प्रभावी थी। अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के सामान्य प्रावधानों के बिन्दु संख्या 4(A)(ii) के अनुसार 200 से ऊपर तथा 400 EWS/LIG यूनिट का निर्माण पूर्ण करने हेतु अवधि 30 माह निर्धारित है अन्यथा प्रावधान संख्या 4 (E) के अनुसार निम्न शास्ति निर्धारित हैः–
   1. प्रथम 03 माह–5,000/– प्रति यूनिट
   2. आगामी 03 माह–10,000/– प्रति यूनिट
   3. आगामी 06 माह–20,000/– प्रति यूनिट

   उल्लेखनीय है कि प्रचलित प्रावधानों के अनुसार राज्य सरकार के स्तर से राशि रू. 200/– प्रति वर्गफीट की शास्ति ली जाकर निर्माण अवधि अधिकतम 1 वर्ष निर्माणावधि विस्तारित की जा सकती है, इसके अतिरिक्त अवधि विस्तार किये जाने का प्रावधान नहीं है। विकासकर्ता द्वारा लगभग 03 वर्ष पश्चात भी आज दिनांक तक निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया है। अतः प्रकरण में जोन द्वारा मानचित्र निरस्त किये जाने के प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *सर्वप्रथम प्रकरण में जनहित की दृष्टि से जविप्रा स्तर से दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी कर आमजन से 15 दिवस की अवधि में उक्त भवन मानचित्रों के निरस्तीकरण बाबत आपत्ति प्राप्त की जावें। वर्तमान में विज्ञप्ति प्रकाशन का वहन जविप्रा स्तर से किया जावें, तदोपरान्त उक्त व्यय की वसूली भवन मानचित्र निरस्त किये जाते समय विकासकर्ता से की जावें।*
2. *जोन द्वारा उक्त विज्ञप्ति को प्रश्नगत भूखण्ड पर चस्पा किये जाने की सुनिश्चिता की जावें।*
3. *उक्त विज्ञप्ति प्रकाशन से 15 दिवस की अवधि में कोई आपत्ति प्राप्त होती है अथवा नहीं, के संबंध में परीक्षण किया जाकर प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की बैठक में अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया जावें।*

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

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

4. **एजेण्डा नम्बर 297.4 (31.07.2024):–(जोन– पी.आर.एन. दक्षिण–प्रथम)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या ओ–29बी, योजना 6डी इंजीनियर्स कॉलोनी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1484.77 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 फीट
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्रीहोल्ड डीड दिनांक 18.09.2023 को श्री आकाश सैनी के पक्ष में जारी की गई थी, तत्पश्चात दिनांक 08.07.2024 को मैसर्स श्री इन्टरप्राईजेज जरिये अधिकृत अधोहस्ताक्षरकर्ता व पार्टनर श्री जितेन्द्र सिंह के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र 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।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स श्री इन्टरप्राईजेज जरिये अधिकृत अधोहस्ताक्षरकर्ता व पार्टनर श्री जितेन्द्र सिंह
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स श्री इन्टरप्राईजेज जरिये अधिकृत अधोहस्ताक्षरकर्ता व पार्टनर श्री जितेन्द्र सिंह के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.09.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.09.2030 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196

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 19.07.2024 के अनुसार 86.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.07.2032 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबेक				सेटबेक ऊँचाई का 1/4 है।
		सामने–I	03 मीटर	06 मीटर	6.10 मीटर	
		पार्श्व–I	4.50 मीटर	06 मीटर	6.10 मीटर	
		पार्श्व–II	4.50 मीटर	06 मीटर	6.10 मीटर	
		पीछे	4.50 मीटर	06 मीटर	6.10 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर		सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	33 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.07.2024 के अनुसार 86.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.07.2032 तक प्रभावी है।		0.90 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) + 24 मी. (प्रथम से 7 तल) =29.40 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 7.75 मी. (मशीन रुम) कुल 37.15 मी.	स्टिल्ट + 7 तल की कुल ऊँचाई 28.50 मीटर है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–		(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 7 तल)	–

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	8018.69 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	2 (2969.54 व.मी.)	4.41 (6550.48 व.मी.)	नियमानुसार 3580.94 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	आवासों की संख्या	—	32 आवास इकाई	—
	8	पार्किंग	62.66 ईसीयू 47 कार + 47 स्कूटर	64 ईसीयू 32 कार + 14 मैकेनिकल + 48 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	9	ग्रीन एरिया	भूखण्ड पर 10% (148.47 व.मी.)	158.73 व.मी. (10.69%)	नियमानुसार हैं।
	10	सुविधायें	कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2% (131 व.मी.) या 50 व.मी. (जो भी कम हो)	243.12 व.मी. (1.81%)	
	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	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
	11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत 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।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	13.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	14.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	17.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	18.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	22.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	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।	—
	25.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	26.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत	कुल आवंटियों में से दो तिहाई	लागू नहीं हैं।	—

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

		निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	(2/3rd) आवंटियों की सहमति		
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	29	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।	आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित 60 फीट सडक साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड के दक्षिण मे एक पुराना मकान एवं पश्चिम में टीनशेड निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.07.2024 के अनुसार 86.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.07.2032 तक प्रभावी है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 09.07.2024 को ऑनलाईन आवेदन किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि "ऑनलाईन बीपास के माध्यम से दिनांक 29.07.2024 को आवेदन किया गया था, परन्तु संबंधित जोन द्वारा पत्रावली अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी को प्रेषित किये जाने के उपरान्त उक्त ऑनलाईन पत्रावली अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी के पास दर्शा नहीं रही है। मेरे द्वारा प्रस्तुत हरी पत्रावली मय आवेदन पत्र एवं वांछित शपथ पत्र संलग्न कर निवेदन है कि कृपया प्रस्तुत हरी पत्रावली मय मानचित्रों पर परीक्षण करवाने के अग्रिम आदेश प्रदान करावें।"

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 भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 18.09.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.09.2030 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. भूखण्ड के दक्षिण मे एक पुराना मकान एवं पश्चिम में टीनशेड निर्मित है, जिसे हटायें जाने बाबत विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 1484.77 व.मी. 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 (327.52 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (3524.15 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.41 (6550.48 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2 (2969.54 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 9121.67 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
8. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 14 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

	विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 14 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।
	10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
	11. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त बेसमेन्ट में किसी भी तरह की व्यवसायिक व रिहायशी गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जावें।*
2. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी–1059 दिनांक 02/8/2024

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 297वीं बैठक दिनांक 31.07.2024 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्रीमती रिंकू बसंल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री सुखलाल जाट, सहायक लेखाधिकारी, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
9489225

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.02 15:48:08 IST
Reason: Approved