जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2024 / डी–338 दिनांकः–27/2/2024

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 284वीं बैठक दिनांक 26.02.2024 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय 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 284.1 (26.02.2024):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 283वीं बैठक दिनांक 19.02.2024 के कार्यवाही विवरण बाबत्।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 283वीं बैठक दिनांक 19.02.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 284.2 (26.02.2024):–(जोन–09)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 502, 502 / 1, 503, 503 / 1, 504, 505 / 1, 516 / 1, 517, 518, 518 / 1, 519, 520, 521 / 2, 522 / 2, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर (फेज–1)।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	पार्ट ए– 17051.68 व.मी. पार्ट बी– 887.24 व.मी. पार्ट सी– 280.12 व.मी. **भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 18,219.04 व.मी.** सेक्टर रोड में समर्पित क्षेत्रफल 7919.58 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट एवं 100 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की 90बी की कार्यवाही कर दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 14.06.2012 को JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD. जरिये निदेशक श्री भुवन गिरधर 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।	मिश्रित उपयोग (फेज–1) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री भुवन गिरधर, निदेशक, JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.09.2023 के अनुसार स्वामित्व JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD. जरिये निदेशक श्री भुवन गिरधर के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.09.2023 के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। फ्री होल्ड की राशि जमा है। आरक्षित दर 10,000 / – प्रति व.मी. है, कॉर्नर भूखण्ड पर नियमानुसार राशि लेय है। भूखण्ड / भवन पर कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.02.2024 के अनुसार प्रकरण में बकाया पुर्नग्रहण शुल्क राशि रूपये 16,28,787 / – भूखण्डधारी द्वारा जरिये चालान संख्या 910749 दिनांक 20.02.2024 से जमा दर्ज है। इस प्रकार भूखण्ड के विरूद्ध समस्त पुर्नग्रहण राशि जमा हो चुकी है। दिनांक 31.12.2019 तक एवं उक्त तिथि के उपरान्त यथा दिनांक 01.01.2020 से 31.03.2024 तक प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत पुर्नग्रहण शुल्क में छूट है। इस प्रकार भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2024 तक निहित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए. / 97 / 22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–	
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.06.2023 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.06.2031 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार		आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक	स्थल मानचित्रानुसार-	भवन विनियम 2020 अनुसार		
	सामने–। (48 mt. road)	18.00 मी.	18.00 मी.	18.00 मी.	

85.

		पार्श्व–I (30 mt. road)	9.00 मी.	11.25 मी.	11.25 मी.	नियमानुसार ऊँचाई का 1/4 है।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	11.25 मी.	11.25 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	11.25 मी.	11.25 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	स्थल मानचित्रानुसार–35% (6,376.66 व.मी.) भवन विनियमानुसार– व्यवसायिक–50% (9,109.52 व.मी.) आवासीय– 40% (7,287.61व.मी.)		व्यवसायिक–42.46% (7,737.41 व.मी.) आवासीय– 35% (6390 व.मी.)	–
	3.	अधिकतम ऊँचाई	90 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.06.2023 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.06.2031 तक है।		1.70 मी. (प्लिन्थ) + 4.88 मी. (भूतल) + 3.66 मी. (प्रथम तल) + 4.55 मी. (द्वितीय तल) + 30.20 मी. (तृतीय से 12 तल)=44.99 मी. + 5 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 49.99 मी.	अधिकतम 1.70 मी. प्लिन्थ छोडकर भूतल + 12 तल की कुल ऊँचाई 43.29 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–		(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 12 तल) कुल 16 तल	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		व्यावसायिक–42,454.85 व.मी. आवासीय–93,211.75 व.मी. कुल 1,35,666.60 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	एफ.ए.आर. 2 x 1.5 = 3 (54,657.12 व.मी.) + सेक्टर रोड में समर्पित क्षेत्रफल 7919.58 व. मी.कुल 62,576.70 व.मी.		व्यावसायिक–26,286.92 व.मी. आवासीय–62,578.51 व.मी. कुल 88,865.43 व.मी.	नियमानुसार 26,288.73 व.मी. क्षेत्रफल की आवासीय बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	आवासीय बी.ए.आर. हेतु 598.57 ईसीयू व्यवसायिक बी.ए.आर. हेतु 438.11 ईसीयू कुल आवश्यक ईसीयू 1037 ईसीयू 778 कार + 777 स्कूटर		1037.33 ईसीयू 782 कार + 766 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	आवासीय अनुपात के भू भाग का 20% (2,566 व.मी.) पोडियम–1,283 व.मी. (10%) खुले पर–1,283 व.मी. (10%)		आवासीय अनुपात के भू भाग का 20.00% (2566 व.मी.) पोडियम–1283 व.मी. (10.0%) खुले पर–1283 व.मी. (10.00%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।		लागू नहीं हैं।	–
	10.	क्लब एरिया	आवासीय बी.ए.आर. का 2 प्रतिशत (1,251.57 व.मी.)		3,100.00 मी. (4.95%)	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।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतुस्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		शपथ पत्र प्रस्तुत 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 हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।		लागू हैं।	अधिकतम 1.70 मी. प्लिन्थ छोडकर भूतल + 12 तल की कुल ऊँचाई 43.29 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			

86.

	17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार 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 है।	—
	22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	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 Operateपर्यावरण 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 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 है।	—
	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. 11(9)नविवि/2020 पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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 क्षेत्रफल	लागू है। 62,578.51व.मी. के 5 प्रतिशत 3128.92 व.मी. आवासीयं आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा (4,693.38 व.मी)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 90 यूनिट (28.88 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस.—26 यूनिट एवं 71.12 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु—64 यूनिट) 4,738.02 वमी.)	नियमानुसार हैं।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 11,500/—रूपये प्रति व.मी.
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:—

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—62,578.51 व.मी.				
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 3128.92 व.मी. X1.5 गुणा = **4,693.38 व.मी.**				
क्र.सं.	**Split Location**	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल**	**टिप्पणी**
1.	ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 403/1, 404, 405 व 423 भवन मानचित्र जारी दिनांक—29.08.2017 (आवासीय आरक्षित दर 6,000/— प्रति व.मी.)	07EWS (35.12 व.मी./378.03 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	245.93 व.मी. (2,646.21 वर्गफीट)	विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split Locationपर प्रस्तावित EWS/LIGका एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
2.	निजी खातेदारी की योजना सोलिटेयर इण्डस्ट्रियल पार्क, ग्राम दहमीकलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड भवन मानचित्र जारी दिनांक—11.07.2019 (आवासीय आरक्षित दर 8,000/— प्रति व.मी.)	19EWS (37.63 व.मी./405 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	715.14 व.मी. (7,695 वर्गफीट)	
		64 LIG (58.99 व.मी./635 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	3,776.95 व.मी. (40,640 वर्गफीट)	
	प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	26 EWS 64 LIG Total 90 EWS/LIG	**4,738.02 व.मी.** (50,981.21वर्गफीट)	

85.

13	**मौका रिपोर्टः**–वर्तमान में भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। पैरा 59/एन अनुसार भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 100 फीट सडक से प्रभावित बाउण्ड्रीवाल को तोडकर हटा लिया गया है। भूखण्ड के सामने 160 फीट सडक उपलब्ध है। वर्तमान में प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.06.2023 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक13.06.2031 तक है।
14	**प्रकरण के तथ्यः**–विकासकर्ता द्वारा मिश्रित उपयोग (फेज–1) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 01.06.2023 को आवेदन किया गया हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार "निस्तारित प्रकरण 94/2016 की नो अपील का निर्णय सक्षम स्तर पर लिया जा चुका है। अतः इस भूखण्ड/भवन पर कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।" प्रकरण में उपायुक्त जोन–09 से पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त किये जाने बाबत जोन को अवगत करवाया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन–09 से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार "प्रकरण में बकाया पुर्नग्रहण शुल्क राशि रूपये 16,28,787/– भूखण्डधारी द्वारा जरिये चालान संख्या 910749 दिनांक 20.02.2024 से जमा दर्ज है। इस प्रकार भूखण्ड के विरूद्ध समस्त पुर्नग्रहण राशि जमा हो चुकी है। दिनांक 31.12.2019 तक एवं उक्त तिथि के उपरान्त यथा दिनांक 01.01.2020 से 31.03.2024 तक प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत पुर्नग्रहण शुल्क में छूट है। इस प्रकार भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2024 तक निहित 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 2. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 3. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 88,865.43 व.मी. बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. 2 x 1.5 = 3 (54,657.12 व.मी.) + सेक्टर रोड में समर्पित क्षेत्रफल 7,919.58 व.मी. कुल 62,576.70 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 26,288.73 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 4. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 1.70 मी. (प्लिन्थ) + 4.88 मी. (भूतल) +3.66 मी. (प्रथम तल) + 4.55 मी. (द्वितीय तल) + 30.20 मी. (तृतीय से 12 तल)= 44.99 मी. + 5 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 49.99 मी.ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10(viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से लिया जाना प्रस्तावित है। 5. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रश्नगत भूखण्ड की 90बी की कार्यवाही कर दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 01.06.2023 को आवेदन किया गया हैं। प्रश्नगत भूखण्ड 160 फीट (48 मीटर) व 100 फीट (30 मीटर) कॉर्नर का भूखण्ड है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित किये हुए है :– ***10.14Special Conditions*** *Commercial and Mixed landuse areas* *Certain cases in which development permission granted under Master Development Plan-2011, such cases shall be honoured.* *All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land Use Commercial use permission: Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed*

examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.

11. *In case of doubt, the permissibility of use of premises shall be decided by the concerned statutory committee. (i.e. Building Plan Committee (layout plan) of the Jaipur Development Authority)*

उपरोक्त के परिपेक्ष्य में चूंकि प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित 1.70 मी. (प्लिन्थ) + 4.88 मी. (भूतल) + 3.66 मी. (प्रथम तल) + 4.55 मी. (द्वितीय तल) + 30.20 मी. (तृतीय से 12 तल)= 44.99 मी. + 5 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 49.99 मी.ऊँचाई के मिश्रित उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में उल्लेखित प्रावधानों के क्रम में पृथक से कार्यवाही बीपीसी–एल.पी में प्रक्रियाधीन है। अतः उक्त कार्यवाही के परिपेक्ष्य में लिये जाने वाले निर्णय उपरान्त तदानुसार प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

27/2/24

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

3. एजेण्डा नम्बर 284.3 (26.02.2024):—(जोन—10)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 386/76, 387/77, 388/64, 389/65 व 390/66, ग्राम टोडीरमजानीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3,115.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगंत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 28.04.2023 व संशोधित पट्टा विलेख दिनांक 21.02.2024 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।	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्रीमती रूपिदंर कौर संधू पत्नी श्री गुरदयाल सिंह संधू
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 28.04.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 28.04.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.04.2030 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मोनिश पाण्डे, सी.ए./20299

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	C.C.Z.M.-2023 अनुसार भूखण्ड पर AAI की NOC अपेक्षित है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने—I	3.0 मी.	12.41 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	3.0 मी.	4.71 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—II	3.0 मी.	38.71 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	3.0 मी.	12.09 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	10.00 प्रतिशत (311.50 व.मी. + 30 व.मी.) कुल 341.50 व.मी.	9.20 प्रतिशत (338.51 व.मी.)	आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार 'फार्म हाउस पर्यावरण मैत्री आवास उपयोग के भूखण्ड में अधिकतम 30.0 व.मी. तक क्षेत्रफल चौकीदार/बागवान/स्टोर आदि हेतु भूखण्ड के किसी भी भाग में अनुज्ञेय होगा।''
	3.	अधिकतम ऊँचाई	10 मीटर (साईट प्लान अनुसार) C.C.Z.M.-2023अनुसार भूखण्ड पर AAI की NOC अपेक्षित है।	1.00 मी. (प्लिन्थ) + 4.04 मी. (भूतल) + 3.73 मी. (प्रथम तल)=8.75 मी. + 3 मी. (मशीन रूम/ममटी/डोम छतरी) कुल 11.77 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(भूतल + 01 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	635.84 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	जो भी प्राप्त हो।	0.194 (605.79 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	5.27 ईसीयू	7 ईसीयू (7 कार)	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नही हैं।	—

		डबल हाइट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।			
	9.	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।	लागू नही हैं।	–
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	–
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जायेगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पंथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:–Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	–
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नही हैं।	–
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–IIIदिनांक10.08.2023 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।
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नही हैं।	–
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:**–मौके पर भूखण्ड के चारों ओर वायर फेन्सिग की हुई है एवं भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के दक्षिण में साईट प्लान अनुसार 18 मीटर सडक उपलब्ध है। भूखण्ड के उत्तर में 12 मीटर सडक उपलब्ध है। भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 8' x 10' का गार्डरूम निर्मित है, इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। C.C.Z.M.-2023 अनुसार भूखण्ड पर AAI की NOC अपेक्षित है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:**–विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.12.2023 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। उपायुक्त जोन–10 द्वारा जारी पट्टा विलेख में खसरा नम्बर 386/76, 367/77, 388/64, 389/85 व 390/66 अंकित है जबकि साईट प्लान में 386/76, 387/77, 388/64, 389/65 व 390/66 खसरा नम्बर अंकित है। उक्त के क्रम में स्थिति स्पष्ट करवायें जाने बाबत संबंधित जोन को यू.ओ. नोट दिनांक 19.01.2024 एवं 07.02.2024 को प्रेषित किये गये है।				

अ.

	प्रकरण बीपीसी–बीपी की 282वीं बैठक दिनांक 12.02.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:– *"उपायुक्त जोन–10 द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि जविप्रा द्वारा जारी पट्टा विलेख/साईट प्लान में भिन्न–भिन्न खसरा नम्बर अंकित हो गये है। अतः पट्टा विलेख/साईट प्लान में खसरा नम्बरान सही करवाने हेतु उपायुक्त जोन–10 निर्देशित किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के उपरान्त ही प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में रखा जावें।"* उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में उपायुक्त जोन–10 को दिनांक 15.02.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। उपायुक्त जोन–10 द्वारा दिनांक 22.02.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार *"उक्त भूखण्ड के पट्टा विलेख (फ्री होल्ड) पर सहवन से खसरा नम्बरान 386/76, 367/77, 388/64, 389/85 व 390/66 अंकित हो गया है जिसे सही खसरा नम्बरान 386/76, 387/77, 388/64, 389/65 व 390/66 कर संशोधित पट्टा विलेख (फ्री होल्ड) हेतु पत्र दिनांक 21.02.2024 को उप पंजीयक प्रथम को जारी किया जा चुका है।"*
15	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:– 1. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 28.04.2023 को जारी की गई है। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.04.2030 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित है। 4. भवन में RPWD Act2016,UNCRPD Act2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता हेतुविकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 5. 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 सुनिश्चितता हेतुविकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 6. भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 8' x 10' का गार्डरूम निर्मित है, जिसे हटायें जाने के संबंध में आवेदक से अण्डरटेकिंग लिया जाना प्रस्तावित है। 7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसारनिर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः**– 1. प्रश्नगत भूखण्ड पर C.C.Z.M.-2023 अनुसार भूखण्ड पर AAI की NOC अपेक्षित है। प्रकरण में फार्म हाउस का प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदिन किया जाना है। जिसमें भवन की कुल ऊँचाई 11.77 मीटर प्रस्तावित है। भूमि के समीप विद्यमान आशियाना ग्रीन वुड प्रोजेक्ट की मौके पर ऊँचाई स्टिल्ट+10 तल+ ममटी जिसकी लगभग ऊँचाई 37 मीटर से अधिक है एवं एवेंचुरा आवासीय फ्लैट्स मौके पर स्टिल्ट+ 18 तल निर्मित है, जिसकी लगभग ऊँचाई 60 मीटर है। मौका का गूगल मानचित्र पत्रावली संलग्न अवलोकनीय है। प्रश्नगत प्रकरण में केवल 11.77 मीटर ऊँचाई का प्रथम तल हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन किया जाना है। अतः एयरपोर्ट एन.ओ.सी के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

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

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में C.C.Z.M.-2023 अनुसार भूखण्ड पर AAI की NOC अपेक्षित है एवं विकासकर्ता द्वारा भवन की कुल ऊँचाई 11.77 मीटर प्रस्तावित की गई है। अतः विकासकर्ता द्वारा 11.77 मीटर ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

4. एजेण्डा नम्बर 284.4. (26.02.2024):—(जोन—11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 974 से 985, 987, 990 व 991, ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	85,516.50 व.मी. 48 मी. जोनल डवलपमेन्ट रोड में समर्पित भूमि = 2082.52 व.मी. 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि =4500.98 व.मी. (विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र का भौतिक कब्जा कनिष्ठ अभियन्ता, उपायुक्त जोन—11 को संभलायें जाने की रिपोर्ट उपलब्ध करवाई गई है, जो पृष्ठ संख्या 48 / सी पर संलग्न है।)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	प्रस्तावित जोनल रोड 48 मीटर मौका स्थिति अनुसार 9 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति—90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	दिनांक 05.07.2022 को औद्योगिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई।
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।	औद्योगिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ विस्तारित एवं संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	KMRA एसोसिएटस एल.एल.पी., अधिकृत पार्टनर, श्री सुमन कुमार।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2024 के अनुसार स्वामित्व KMRA एसोसिएटस एल.एल.पी., अधिकृत पार्टनर, श्री सुमन कुमार पुत्र श्री पूरण चन्द के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2024 के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 6900/— रूपये प्रति व.मी. है। कोई वाद—विवाद नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2024 के अनुसार भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष तक है।
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रिनू ऑबरोय, सी.ए. / 1978 / 04386

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण रीको बिल्डिंग रेगूलेशन—2021 अनुसारः—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	सी.सी.जेड.एम.—2023 के अनुसार 33 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	"रीको बिल्डिंग रेगूलेशन—2021 के बिन्दु संख्या 5.1 टेबिल 1 के अनुसार	दिनांक 30.08.2022 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	साईट प्लान	रीको			
		सामने	09 मीटर	09 मीटर	09 मीटर	09 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	09 मीटर	09 मीटर	09 मीटर	09 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—II	09 मीटर	09 मीटर	09 मीटर	09 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	09 मीटर	09-मीटर	09 मीटर	09 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	भवन विनियमानुसार	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	"रीको बिल्डिंग रेगूलेशन—2021 अनुसार है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	भवन विनियमानुसार	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन—2021 के बिन्दु संख्या 7.1 के अनुसारं अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर (एक से अधिक तल प्रस्तावित करने पर) सी.सी.जेड.एम.—2023 के अनुसार 33 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 18 मी.=19.20 मी. (केवल एक ही मंजिल मय मेजेनाईन तल)	(नवीन प्रस्तावित ब्लॉक की ऊँचाई) 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 16.50 मी. (भूतल+ मेजेनाईन प्रथम)= 17.70 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल		—	42,135.06 व.मी.	नवीन प्रस्तावित ब्लॉक— **7,657.96 व.मी.** पूर्व अनुमोदित— 42,135.06 व.मी. कुल **49,793.02 व.मी.**	नियमानुसार हैं।
	5.	बी. ए. आर.	—	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन—2021 के अनुसार 24 मी. से	0.48 (41,162.25 व.मी.)	नवीन प्रस्तावित ब्लॉक— 0.08	नियमानुसार हैं।

उ.

			अधिक चौडी सडक पर स्थित भूखण्ड हेतु 1.75 (1,49,653.87 व. मी.) + 48 मी. व 30 मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 2082.52 व.मी. कुल 1,51,736.39 व.मी.		(6,916.26 व.मी.) पूर्व अनुमोदित– 0.48 (41,162.25 व.मी.) कुल 0.56 (48,078.51 व.मी.)	
6.	पार्किंग	—	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 9.1 के अनुसार प्रति 100 व. मी. बी.ए.आर. क्षेत्र पर One equivalent Car Parking Space 481 ईसीयू 271 कार + 30 ट्रक/बस + 360 स्कूटर	857 ईसीयू 232 कार + 174 ट्रक/बस/ट्रेलर + 309 स्कूटर	788 ईसीयू 22 कार + 206 ट्रक/बस/ट्रेलर + 444 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	अग्निशमन गलियारा	—	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 5.2 के अनुसार 4.50 मीटर (न्यूनतम)	6 मी. से 13 मी.	न्यूनतम आवश्यक 4.50 मी. से अधिक प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
8.	पर्यावरण विभाग, राजस्थान सरकार/पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पंजीकृत पर्यावरण सलाहकार का प्रमाण पत्र	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 के बिन्दु संख्या 4.3.3 के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक होने पर भवन मानचित्र प्रस्तुत करते समय पर्यावरण विभाग, राजस्थान सरकार/पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पंजीकृत पर्यावरण सलाहकार का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है।		पूर्व में विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग, राजस्थान द्वारा दिनांक 20.04.2022 को जारी Environment Clearance की प्रति प्रस्तुत की गई है।		—
9.	फैसिलिटी					
	यू.जी. टेंक, फायर टेंक व पम्प हाउस		अनुज्ञेय है।	प्रस्तावित है।		नियमानुसार हैं।
	गार्डरूम व एल.टी. मीटर रूम		अनुज्ञेय है।	प्रस्तावित है।		नियमानुसार हैं।
10.	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 है।	लागू नहीं हैं।		—
11.	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 हैं।		—
12.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति		आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।		—
13.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण		आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
14.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग		2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STPप्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान		10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
16.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण		आवश्यक हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
17.	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।
18.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना		आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।		नियमानुसार हैं।
19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना		आवश्यक हैं।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।		—
20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान		आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान		आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त		20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।		—
23.	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।	लागू नहीं हैं।		—

	24.	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।	—
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	27.	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।	—
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	नवीन विस्तारित ब्लॉक हेतु लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	नवीन विस्तारित ब्लॉक हेतु लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः**–मौके पर अनुमोदित मानचित्रानुसार वेयर हाउस निर्मित है जिसमें वर्तमान में औद्योगिक गतिविधि संचालित है। भूखण्ड के पश्चिम में प्रस्तावित वेयर हाउस विस्तार हेतु भूमि रिक्त है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित सडक पूर्वानुसार है। जविप्रा के सुविधा क्षेत्र का डिमार्केशन किया हुआ है, जो कि वर्तमान में रिक्त है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2023 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 33 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।
14	**प्रकरण के तथ्यः**–विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.07.2022 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 30.08.2022 को भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात प्रकरण में दिनांक 28.12.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.01.2024 को प्रतिवेदन के साथ भूखण्ड के विस्तारित भवन मानचित्र के अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में बीपीसी–बीपी की भवन मानचित्र अनुमोदन की हरी पत्रावली उपायुक्त जोन–11 में होने के कारण उपायुक्त जोन–11 को दिनांक 31.01.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। प्रकरण में उपायुक्त जोन–11 द्वारा दिनांक 14.02.2024 को भूखण्ड की हरी पत्रावली बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को भिजवाई गई। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में कमी पायें जाने पर विकासकर्ता को पत्र दिनांक 15.02.2024 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 19.02.2024 को पत्र के साथ भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
15	**मुख्यतः संशोधनः**– 1. पार्किंग एवं खुले क्षेत्र में संशोधन किया गया है, जो कि नियमानुसार है।
16	**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 की रिपोर्ट दिनांक 14.02.2024 के अनुसार भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष तक देय होगी। 2. प्रकरण में दिनांक 30.08.2022 को जारी भवन मानचित्रानुसार ही भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 05.07.2025 तक देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा नवीन विस्तारित ब्लॉक हेतु लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नवीन विस्तारित ब्लॉक हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *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–16 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।

5. एजेण्डा नम्बर 284.5 (26.02.2024):—(जोन—11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 537, 541/2 ग्राम—जयसिंहपुरा, भांकरोटा, तहसील—सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8798.91 व.मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 1301.09 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मी. एवं 60 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	जोन द्वारा दिनांक 12.07.2011 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक / होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	निदेशक, फॉर श्री गार्गी बिल्डकॉन प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.02.2024 के अनुसार स्वामित्वमैसर्स श्री गार्गी बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.02.2024 के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 9200/— प्रति व.मी. है। कोई वाद विवाद नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.02.2024 के अनुसार निर्माण अवधि 10 वर्ष है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री तुषार सोगानी, सी.ए./2000/26333

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2010 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 22.05.2013 (75/सी) अनुसार 46.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 21.05.2018 तक थी। वर्तमान में लागू सी.सी.जेड.एम—2023 अनुसार 19 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	दिनांक 08.10.2013 को भवन मानचित्र अनुसार (भवन विनियम 2010)	आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार (भवन विनियम 2010)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I	15.00 मीटर	15.24 मीटर	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने—II	15.00 मीटर	15.24 मीटर	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	9.00 मीटर	9.22 मीटर	9.22 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मीटर	9.22 मीटर	9.22 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (3,079.61 व.मी.)	32.87 प्रतिशत (2892.22 व.मी.)	32.99 प्रतिशत (2902.78 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	105 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.05.2013 अनुसार 46.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 21.05.2018 तक थी। सी.सी. जेड.एम—2023 अनुसार 19 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.35 मी. (स्टिल्ट) + 26.10 (प्रथम से 9 तल) = 29.95 मी. + 7.75 मी. (मशीन रूम) कुल 37.70	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.35 मी. (स्टिल्ट) + 26.10 (प्रथम से 9 तल) = 29.95 मी. + 7.75 मी. (मशीन रूम) कुल 37.70	संशोधित मानचित्रानुसार पूर्व अनुमोदित मानचित्रों की ऊँचाई से कोई परिवर्तन नहीं किया गया है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 09 तल	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 09 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	33,601.02 व.मी.	34,467.11 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	एफ़. ए. आर.	मानक—1.33 (11,702.55 वमी)+0.5 (439.94 व.मी.)	2.24 (19,735.19 व.मी.)	2.32 (20,418.44 व.मी.)	पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर 683.25 व.

12

36.

			(EWS/LIG हेतु)=1.83 (12,142.50 व.मी.) अधिकतम– असीमित			मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	7.	पार्किंग	344 ईसीयू 258 कार + 255 स्कूटर	333.33 ईसीयू 252 कार + 244 स्कूटर	348.66 ईसीयू 258 कार + 272 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	भवन विनियम 2010 अनुसार लागू नहीं था।		–
	9	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्रप्रस्तुत है।		–
	10.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।		–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STPप्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	16.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।		नियमानुसार हैं।
	18.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	भवन विनियम 2010 अनुसार लागू नहीं था।		–
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।		–
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।		–
	23.	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 है।		–
	24.	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 हैं।		दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की गई है।
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।		–
	27.	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।		–
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।		–
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प. 11(9)नविवि/ 2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेय है।		मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेय है।		मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	आवश्यक हैं।		पूर्व में Split location पर प्रस्तावित है।
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।

36.

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIGकी स्थिति

- प्रकरण में पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 33,601.02 वर्गमीटर एवं कुल 205 आवासीय ईकाईयां स्वीकृत की गई थी। सकल निर्मित क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत एवं कुल 205 आवासीय ईकाईयों के 15 प्रतिशत जो भी अधिक हो के हिसाब से आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्या 16, हनुमान वाटिका ए–7, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर में आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग के लिए कुल 53 निवास ईकाईयां प्रस्तावित की गई जिनका कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 1695.00 वर्गमीटर था।
  भवन मानचित्र समिति–बीपी की 177वीं बैठक दिनांक 19.10.2015 में लिये गये निर्णयानुसार आवेदक द्वारा मूल भूखण्ड पर दो तल अतिरिक्त प्रस्तावित करते हुए कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 40,816.68 वर्गमीटर एवं कुल 264 आवासीय इकाईयां प्रस्तावित की गई थी। प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 40,816.68 वर्गमीटर के 5 प्रतिशत के हिसाब से 2040.83 वर्गमीटर एवं 264 आवासीय ईकाईयों के 15 प्रतिशत के हिसाब से 40 फ्लैट्स जो भी अधिक हो EWS/LIG हेतु दिया जाना प्रस्तावित था, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्या 16, हनुमान वाटिका ए–7, सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर में 1 अतिरिक्त तल प्रस्तावित करते हुए नियमानुसार कुल 64 फ्लैट्स निम्न आय वर्ग हेतु प्रस्तावित किये गये है, जिनका कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 2465.97 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया था। परन्तु मूल भूखण्ड का उक्त प्रस्ताव, जिसका सकल निर्मित क्षेत्रफल 40,816.68 व.मी. था, के भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये थे।
- प्रश्नगत परियोजना पर वर्तमान में कुल 34,467.11 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल व 216 आवासीय इकाई के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तावित किये गये है। अतः प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 34,467.11 व.मी. का 5 प्रतिशत अर्थात 1723.35 व.मी. लिया जाना प्रस्तावित है, जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWSआवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये हैः–

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	सुपर बिल्ट एरिया	टिप्पणी
1	Split Location:- भूखण्ड संख्या 16, योजना हनुमान वाटिका ए–7, ग्राम–सालिगरामपुरा,तहसील–सांगानेर, जयपुर।	53 EWS	1746.54 वर्गमीटर	उक्त भूखण्ड पर विकासकर्ता (गार्गी बिल्डकॉन प्रा.लि.) द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदित करवायें गये थे।आवेदक द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का मौके पर निर्माण कार्य पूर्ण होने की सूचना दिनांक 09.05.2017 एवं 19.01.2021 को पूर्व में जोन में भिजवाई गई थी। पत्र की प्रति पत्रावली में संलग्न है। उपायुक्त जोन–14 द्वारा दिनांक 12.04.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया। तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.06.2023 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करवायें गये है। संशोधित भवन मानचित्रानुसार कुल 60 EWS आवास (भूतल + 4 तल) अनुमोदित है। प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत के अनुसार आवेदक द्वारा53 EWS आवासों की सूची शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है एवं उनके द्वारा EWS आवासों को उपायुक्त जोन को कब्जा देने हेतु दिनांक 07.02.2024 को पत्र प्रस्तुत किया गया है।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर योजना में ब्लॉक ए, बी व सी में अनुमोदित/प्रस्तावित मानचित्र अनुसार बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तलों तक भवन निर्मित है, जो कि रिहायशी उपयोग में आ रहा है। योजना में तीनों ब्लॉकों का पूर्ण निर्माण कर लिया गया है। भूखण्ड के सेटबैक अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है। वर्तमान में लागू सी. सी.जेड.एम–2023 अनुसार 19 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.05.2013 (75/सी) अनुसार 46.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 21.05.2018 तक थी।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. प्रकरण में सर्वप्रथम दिनांक 09.01.2013 को 15 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये थे।
2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग की अनापत्ति, एयरपोर्ट एन.ओ.सी., अग्निशमन विभाग का अस्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र आदि प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त दिनांक 08.10.2013 को 29.95 मी. ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल) के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। उक्त भवन मानचित्रों की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2019 तक प्रभावी थी।
3. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.12.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु उपायुक्त जोन–11 को दिनांक 24.01.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन–11सेदिनांक 09.02.2024 को रिपोर्ट प्राप्त हुई।

15 **मुख्यतः संशोधनः–**
मौके पर अनुमोदित मानचित्रों से निम्नानुसार परिवर्तन किया गया है, जो कि नियमानुसार हैः–

35.

	1. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में प्रस्तावित बेसमेन्ट के क्षेत्रफल में वृद्धि की गई है। 2. बेसमेन्ट में जाने हेतु रेम्प की लोकेशन में परिवर्तन किया गया है। 3. बेसमेन्ट व स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग ले–आउट में परिवर्तन किया गया है। 4. कॉमन फेसिलिटी एवं एरिया में परिवर्तन किया गया है। 5. पूर्व अनुमोदित मानचित्र में नवें तल पर आधा तल ही फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित किया गया था। शेष आधा तल टैरेस प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार नवें सम्पूर्ण तल पर फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये है, जो कि मौके पर भी निर्मित है।
16	**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. प्रकरण दिनांक 08.10.2013 को 29.95 मी. ऊँचाई (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल) के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। उक्त भवन मानचित्रों की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2019 तक प्रभावी थी। आवेदक द्वारा दिनांक 21.12.2023 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया। मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर योजना में ब्लॉक ए, बी व सी में अनुमोदित/प्रस्तावित मानचित्र अनुसार बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तलों तक भवन निर्मित है, जो कि रिहायशी उपयोग में आ रहा है। योजना में तीनों ब्लॉकों का पूर्ण निर्माण कर लिया गया है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर 2–2 वर्ष हेतु 2 बार राशि लेय होगी। तदानुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2023 तक बढाया जाना प्रस्तावित है। 2. एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.05.2013 (75/सी) अनुसार 46.40 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 21.05.2018 तक थी। मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर योजना में ब्लॉक ए, बी व सी का बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तलों तक भवन का पूर्ण निर्माण कर लिया गया है। चूंकि प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों में पूर्व अनुमोदित मानचित्रों से ऊँचाई में कोई वृद्धि नहीं हुई है। अतः नवीन एयरपोर्ट एन.ओ.सी. की आवश्यकता नहीं है। 3. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–IIIदिनांक 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। 4. नियमानुसार अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 5. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में एफ.ए.आर 2.32 (20,418.44 व.मी.)प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2010 के अनुसार पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में एफ.ए.आर. 2.24 (19,735.19 व.मी) अनुमोदित किया गया था। अतः पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर 683.25 व. मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 6. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में सकल निर्मित क्षेत्रफल 33,601.02 व.मी. अनुमोदित किया गया था। पूर्व अनुमोदित मानचित्र में नवें तल पर आधा तल ही फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित किया गया था। शेष आधा तल टैरेस प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार नवें सम्पूर्ण तल पर फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये है, जो कि मौके पर भी निर्मित है। वर्तमान में मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा सम्पूर्ण भवन का निर्माण कर लिया गया है एवं तदानुसार 34,467.11 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः पूर्व में अनुमोदित सकल निर्मित क्षेत्रफल से अतिरिक्त निर्मित 866.09 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल पर बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत परियोजना पर वर्तमान में कुल 34,467.11 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल व 216 आवासीय इकाई के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तावित किये गये है। अतः प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 34,467.11 व.मी. का 5 प्रतिशत अर्थात 1723.35 व.मी. लिया जाना प्रस्तावित है, जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location भूखण्ड संख्या 16, योजना हनुमान वाटिका ए–7, ग्राम– सालिगरामपुरा, तहसील– सांगानेर, जयपुर पर 53 EWS फ्लैट्स, जिनका सकल निर्मित क्षेत्रफल 1746.54 व.मी. का प्रस्ताव दिया गया है। उक्त भूखण्ड पर विकासकर्ता (गार्गी बिल्डकॉन प्रा.लि.) द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदित करवायें गये थे, जिस पर निर्माण कार्य पूर्ण कर उपायुक्त जोन–14 द्वारा दिनांक 12.04.2022 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया। तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.06.2023 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करवायें गये है। संशोधित भवन मानचित्रानुसार कुल 60 EWS आवास (भूतल + 4 तल) अनुमोदित है।

36.

प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत के अनुसार आवेदक द्वारा 53 EWS आवासों (सकल निर्मित क्षेत्रफल 1746.54 व.मी.) की सूची शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है एवं उनके द्वारा EWS आवासों को उपायुक्त जोन को कब्जा देने हेतु दिनांक 07.02.2024 को पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः उपायुक्त जोन को उक्त ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का कब्जा प्राप्त कर आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु सूचित किया जाना प्रस्तावित है।

8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित मानचित्र में नवें तल पर आधा तल ही फ्लैट्स हेतु प्रस्तावित किया गया था। शेष आधा तल टैरेस प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार नवें सम्पूर्ण तल पर फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये है, जो कि मौके पर भी निर्मित है। आवेदक से फ्लैट्स बिना अनुमति के किस समयावधि में निर्मित किये गये, का विवरण प्रस्तुत करवाना शास्ति गणना हेतु अपेक्षित है। साथ ही नवें तल पर पूर्व में प्रस्तावित टैरेस के स्थान पर निर्मित फ्लैट्स के क्रम में आवेदक द्वारा दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में 15 दिवस की विज्ञप्ति का प्रकाशन करवायें जाने का निर्णय लिया गया। विज्ञप्ति प्रकाशन के पश्चात प्राप्त आपत्ति/शिकायत आदि का नियमानुसार निस्तारण उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

6. एजेण्डा नम्बर 284.6 (26.02.2024):–(जोन–13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 688, 689, 691 व 692, ग्राम गुनावता, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	23,539.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की मोटल एवं योगा सेन्टर प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक दिनांक 08.06.2023 के को जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल- पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मोटल एवं योगा सेन्टर प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री सुनील कुमार अग्रवाल, निदेशक, अरावली लैण्ड स्केप प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 08.06.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 08.06.2023 को ज़ारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 07.06.2030 तक देय होगी।
11	वास्तुविद् का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री हेमराजं खींची, सी.ए./2016/78811

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	मास्टर प्लान की रिपोर्ट पैरा 11/एन अनुसार नाहरगढ, वेन्चूरी, नाहरगढ सेन्चूरी के 1 कि.मी. बफर व नाहरगढ ईको सेन्सिटिव जोन बाउण्ड्री से बाहर दर्शित है।
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	C.C.Z.M.-2023की सीमा से बाहर है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत (4707.80 व.मी.)	19.95 प्रतिशत (4696.31 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (भवन विनियम 2020 अनुसार) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	**ब्लॉक–ए** 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 13.80 मी. (भूतल + 3 तल)=15 मी. + 5.0 मी. (मशीन रूम/ममटी/डोम छतरी) कुल 20.00 मी. **ब्लॉक–बी** 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 13.80 मी. (भूतल + 3 तल)=14.40 मी. + 5 मी. (मशीन रूम/ममटी/डोम छतरी) कुल 19.40 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल + 03 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	17,386.55 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	0.75 (17,654.25 व.मी	0.63 (14,994.73 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	220 ईसीयू 165 कार + 165 स्कूटर	240 ईसीयू 180 कार + 180 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नही हैं।	–

	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नही हैं।	–
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	–
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।.	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत हैं।	–
	19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ प्रस्तुत हैं।	–
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:–Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	–
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नही हैं।	–
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–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।
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नही हैं।	–
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।.	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:**–वर्तमान में प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 30 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है एवं 18 मीटर सडक के आर.ओ.डब्ल्यू. को छोडकर तारबन्दी की हुई है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:**–विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.08.2023 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर प्लान की रिपोर्ट पैरा 11/एन अनुसार नाहरगढ, वेन्चूरी, नाहरगढ सेन्चूरी के 1 कि.मी. बफर व नाहरगढ ईको सेन्सिटिव जोन बाउण्ड्री से बाहर दर्शित है।				

85.

15	**प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 08.06.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 07.06.2030 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक10. 08.2023 के अनुसारनिर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, **Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274** में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः**— 1. प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड मोटल एवं योगा सेन्टर प्रयोजनार्थ जारी की गई है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में मोटल हेतु वर्कशॉप, योगा/मेडिटेशन हॉल, गेस्ट रूम, स्विमिंग पूल, रेस्टोरेन्ट आदि प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 के प्रावधांन संख्या 10.2.6 (ब)(iii) के अनुसार *"मोटल के भूखण्ड में भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र मोटर रिपेयरिंग वर्कशॉप हेतु आरक्षित करना होगा।"* आवेदक द्वारा भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्र अर्थात 2360.45 वर्गमीटर मोटल वर्कशॉप हेतु दर्शाया गया है। उक्त वर्कशॉप में कवर्ड एरिया 235.07 व.मी. प्रस्तावित किया गया है एवं शेष क्षेत्र खुला वर्कशॉप प्रस्तावित किया गया है। अतः भवन विनियम 2020 के उपरोक्त प्रावधान के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्र कवर्ड वर्कशॉप में दर्शाया जाना है अथवा प्रस्तावित मानचित्र अनुसार दर्शाया जाना है, बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>**निर्णयः**</u>— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा 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।

7. एजेण्डा नम्बर 284.7 (26.02.2024):–(जोन–14)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या ए–9, ए–10, ए–11, ए–12 एवं ए–13, योजना न्याय वाटिका, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4547.28 वर्गमीटर (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 4543.11 वर्गमीटर (मौका स्थिति अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर (सामने) एवं 12 मीटर (अन्य तीन ओर)
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–9, ए–10, ए–11, ए–12 एवं ए–13, योजना न्याय वाटिका, जयपुर का पुर्नगठन दिनांक 04.07.2019 को किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियोंअपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (स्टूडियों अपार्टमेन्ट)प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री दुर्गा प्रसाद अग्रवाल, मिदास बिल्ड रियल प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 23.02.2024 के अनुसार स्वामित्व मिदास बिल्ड रियल प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल पुत्र स्व. श्री सोहन लाल अग्रवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 23.02.2024 के अनुसार उक्त भूखण्डों के पेटे पुर्नग्रहण राशि 454728/– चालान नम्बर 623859 दिनांक 20.06.2019 द्वारा जमा दर्ज है एवं अन्य राशि लीज बकाया नहीं है। वर्तमान में आवासीय आरक्षित 10,000/– रू.प्र.व.मी. है, जो 80 फीट तक की चौडाई की रोड के लिये निर्धारित है, 80 फीट से अधिक एवं 100 फीट रोड तक आरक्षित दर का 10 प्रतिशत अधिक है तथा 100 फीट से अधिक चौडाई वाली सडक होने पर 15 प्रतिशत अधिक दर लागू होगी। प्रश्नगत भूखण्ड 80 फीट रोड पर है। अतः आरक्षित दर 10,000/– प्रति व.मी. है। उक्त भूखण्ड के संबंध में कोई वाद विवाद विचाराधीन होना नहीं पाया गया है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 23.02.2024 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 12.03.2027 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अंकुर सिंह तंवर, सी.ओ.ए./2011/51904

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	C.C.Z.M.-2023अनुसार63 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक नही है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	दिनांक 13.03.2020 को भवन मानचित्र अनुसार (भवन विनियम 2010)	आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार (भवन विनियम 2010)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	9.0 मीटर	9.24 मीटर	12.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.73 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.77 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	9.63 मीटर	9.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	39.33 प्रतिशत	39.38 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।

3.	अधिकतम ऊँचाई	स्टिल्ट + 45 मीटर (भवन विनियमानुसार), स्टिल्ट + 36 मी. (साईड सैटबैक अनुसार). एवं 63 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	14.65 मी. (जी+4) 15 मी. (Including Plinth)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 4.11 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मी. कुल 39.41 मीटर	नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या	—	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 05 तल	02 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	14,805.16 व.मी.	32,466.67 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2.00 (9,086.22 व.मी.)	2.28 (10,410.86 व.मी.)	5.02 (22,823.32 व.मी.)	पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर 12,412.46 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
7.	पार्किंग	218.66 ईसीयू 164 कार + 164 स्कूटर	128 ईसीयू 90 कार + 114 स्कूटर	279 ईसीयू 170 कार + 327 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (454.30)	623.80 व.मी. (13.72%) खुले में	624.02 व.मी. (13.75 प्रतिशत)	
9	व्यावसायिक (रिटेल)	अनुज्ञेय नहीं हैं।	196.94 व.मी. (1.89%)	52.29 (0.23%)	
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)	383.43 व.मी. (15.82%)	486.55 व.मी. (2.13%)	
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।	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।	—
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।		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		भवन विनियम 2010 अनुसार लागू नहीं था।	—
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	विकासकर्ता द्वारा किसी भी फ्लैट् का विकय नही किया गया। शपथ संलग्न है।	लागू नहीं है। शपथ संलग्न है।
	28	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	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 क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट—IIIदिनांक10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर 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।	आवश्यक हैं।	पूर्व में Split location पर प्रस्तावित है।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः—**मौके पर भूखण्ड के बेसमेन्ट में फुटिंग व रिटेनिंग वॉल का कार्य प्रगतिरत है। सी.सी.जेड.एम.—2023 अनुसार भूखण्ड पर अधिकतम 63 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः—** 1. प्रकरण में सर्वप्रथम स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी—बीपी की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में प्रस्तुत कर दिनांक 24.12.2019 को राशि 47,47,602/— रूपये का मांग पत्र जारी किया गया जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा राशि 27,60,642/— (मय बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त सहित) जमा करवायें तथा द्वितीय, तृतीय व चतुर्थ किश्त के उत्तर दिनांकित चैक राशि 6,62,320/— (प्रत्येक) के प्रस्तुत किये गये। 2. तत्पश्चात दिनांक 13.03.2020 को 14.50 मीटर (बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल मय कॉमर्शियल व क्लब) ऊँचाई के स्टूडियों अपार्टमेन्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 12.03.2027 तक जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय व तृतीय किश्त की राशि जमा करवा दी गई हैं। 3. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा 20 प्रतिशत जाँच शुल्क रूपये 13,642/— जमा करवाते हुए भवन विनियम 2020 के तहत परियोजना में विस्तार करते हुए दो बेसमेन्ट + प्लिन्थ +स्टिल्ट + 12 तल के कुल 40.40 मीटर ऊँचाई के स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र दिनांक 18.02.2021 को प्रस्तुत किये गये। 4. उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी—बीपी की 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 में प्रस्तुत किया गया एवं समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः— ***"विचारणीय बिन्दु के संबंध में निर्णय लिया गया कि ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें विकासकर्ता द्वारा परियोजना के भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया जाता हैं, किन्तु उसी विकासकर्ता की किसी अन्य परियोजना, जो कि स्वयं विकासकर्ता की हो अथवा किसी भागीदारी में हो, के पेटे जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के स्तर पर किसी प्रकार की राशि यथाः— लीज, पुर्नग्रहण, बेटरमेन्ट लेवी आदि बकाया हैं तो आवेदित परियोजना***

इं.

पर तब तक अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की जावें जब तक की अन्य परियोजना के पेटे बकाया राशि विकासकर्ता द्वारा जमा नहीं कराई जावें।

प्रश्नगत परियोजना के संशोधित भवन मानचित्र के आवेदन को तब तक स्थगित रखा जावें जब तक अन्य परियोजना खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर हैं जिसमें श्री नागरमल अग्रवाल, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. में साझेदार हैं, की बेटरमेन्ट लेवी के पेटे कुल बकाया राशि 3,84,56,192/– रूपये मय ब्याज जमा नहीं करवाई जावें। साथ ही राशि जमा नहीं होने तक प्रस्तावित भूखण्ड़ का कोई निर्माण नहीं होने देने बाबत जोन उपायुक्त द्वारा संबंधित को निर्देशित किये जाने का निर्णय लिया गया।

साथ ही इस संबंध में नीतिगत निर्णय का आदेश सचिव, जविप्रा के हस्ताक्षर से जारी किया जावें व ऐसे विकासकर्ताओं की अद्यतन सूची समस्त जोन उपायुक्त व बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा तैयार की जाकर समस्त जोन व निदेशक (वित्त) को भेजी जावें तथा उक्त सूची को जविप्रा की वेबसाईट पर अपलोड की जावें।"

5. बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णयानुसार विकासकर्ता को पत्र दिनांक 06.09.2021 (116/सी) द्वारा सूचित किया गया एवं कार्यालय आदेश दिनांक 03.11.2021 (117/सी) को जारी किया गया। प्रकरण में पूर्व के विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक बेटरमेन्ट लेवी के पेटे कुल बकाया राशि 3,84,56,192/– रूपये मय ब्याज जमा नहीं करवाकर विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.12.2022 (120/सी) को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
6. पूर्व विकासकर्त्ता श्री नागरमल अग्रवाल, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा श्री दुर्गा प्रसाद अग्रवाल, मिदास बिल्ड रियल प्रा.लि. को विक्रय कर दिया गया है। जिसका उपायुक्त जोन–14 द्वारा विक्रय अनुसार आवेदक को नामहस्तान्तरण पत्र दिनांक 27.12.2023 को जारी किया जा चुका है।
7. प्रकरण में विकासकर्ता श्री दुर्गा प्रसाद अग्रवाल, मिदास बिल्ड रियल प्रा.लि. द्वारा दिनांक 14.12.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया, जिसकें क्रम में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु उपायुक्त जोन–14 को दिनांक 06.02.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन से दिनांक 23.02.2024 को रिपोर्ट प्राप्त हुई।

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 की रिपोर्ट दिनांक 23.02.2024 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 12.03.2027 तक देय होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि./2020पार्ट–IIIदिनांक 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।
3. नियमानुसार अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में एफ.ए.आर 5.02 (22,823.32 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में एफ.ए.आर 2.28 (10,410.86 व.मी) अनुमोदित किया गया था। अतः पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर 2.74 (12,412.46 व.मी.) पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (v)(य) के अनुसार लेय बेटरमेन्ट का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी।
5. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4543.11 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 का 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 बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (1141.16 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (12,286.25 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. उक्त प्रकरण में श्री नागरमल अग्रवाल, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. से मिदास बिल्ड रियल प्रा.लि. श्री दुर्गा प्रसाद अग्रवाल को विक्रय कर दिया गया है एवं उपायुक्त जोन–14 द्वारा विक्रय अनुसार

	आवेदक को नामहस्तान्तरण पत्र दिनांक 27.12.2023 को जारी किया जा चुका है। अतः बीपीसी–बीपी की 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 मे लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुमोदन करने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *प्रश्नगत प्रकरण में चूंकि आवेदक मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. के स्थान पर मिदास बिल्ड रियल प्रा.लि. है, अतः उक्त के दृष्टिगत एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा 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।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में अन्य प्रकरण निदेशक, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि., खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र अनुमोदन के पेटे बकाया बेटरमेन्ट लेवी की राशि मय ब्याज राशि जमा करायें जाने के क्रम में आवश्यक कार्यवाही उक्त प्रकरण की पत्रावली पर शीघ्र सुनिश्चित करवायें जाने का निर्णय लिया गया।*

2/1/24

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

8. **एजेण्डा नम्बर 284.8 (26.02.2024):–(जोन– पी.आर.एन. (दक्षिण–प्रथम))**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	व्यवसायिक पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 306, 307, 308, 309, 310, 329, 330 व 331, डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर–ए, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2994.65 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मी. 12 मी. एवं 09 मी.
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्डों की व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 01.09.2022 को जारी की गई। तत्पश्चात 05.03.2023 को पुर्नगठन पत्र जारी किया गया एवं दिनांक 16.03.2023 को श्रीमती संगीता फतेहपुरिया पत्नी श्री रिषी फतेहपुरिया 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।	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्रीमती संगीता फतेहपुरिया पत्नी श्री रिषी फतेहपुरिया की ओर से रजिस्टर्ड जनरल पॉवर ऑफ अर्टोनी होल्डर श्री मदन लाल यादव
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.09.2023 के अनुसार स्वामित्व श्रीमती संगीता फतेहपुरिया पत्नी श्री रिषी फतेहपुरिया के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.09.2023 के अनुसार भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति व लीज पर ब्याज आदि बकाया नहीं है। भूखण्ड पर 48 मीटर रोड पर स्थित है। आवासीय आरक्षित दर 11,500/– प्रति व.मी. एवं व्यवसायिक आरक्षित दर 23,000/– प्रति व.मी. है। न्यायिक वाद विवाद नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.09.2023 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक 01.09.2022 से 7 वर्ष अर्थात 31.08.2029 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री तुषार सोगानी, सी.ए./2000/26333

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 17.08.2023 के अनुसार 50 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.08.2031 तक है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	277वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 में अनुमोदनानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक					
		सामने–I	9 मी.	9 मी.	12 मी.	9.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9 मी.	12 मी.	9.12 मी.	12 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9 मी.	9 मी.	9.13 मी.	9.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9 मी.	9 मी.	9.05 मी.	9.20 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत		39.45 प्रतिशत (1181.39 व.मी.)	39.16 प्रतिशत (1181.39 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**84 मीटर** (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.08.2023 के अनुसार 50 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।		1.20 मी. (लोअर ग्राउण्ड प्लिन्थ) + 34.82 मी. (भूतल + 08 तल) **=36.02 मी.** + 7.75 मी. (मशीन रूम) कुल 43.77 मी.	1.20 मी. (लोअर ग्राउण्ड प्लिन्थ) + 36.03 मी. (भूतल + 08 तल)**=37.23 मी.** + 7.75 मी. (मशीन रूम) कुल 44.98 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–		(02 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 08 तल)	(02 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 08 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		19,514.59 व.मी.	18,882.29 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (5989.30 व.मी.)		(4.619) 13,833.14 व.मी.	(4.628) 13,858.57 व.मी.	नियमानुसार 7843.84 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	235.55 ईसीयू 177 कार + 177 स्कूटर		237 ईसीयू 177 कार + 180 स्कूटर	237 ईसीयू 177 कार + 180 स्कूटर	नियमानुसार हैं।

30.

8	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत 249.06 व.मी.	239.77 व.मी.	367.30 व.मी.	नियमानुसार हैं।
9	रूफ. टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	4 मीटर	3.8 मीटर	नियमानुसार हैं।
10.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	36 सीट्स हेतु 9 ईसीयू	36 सीट्स हेतु 9 ईसीयू	नियमानुसार हैं।
11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक हैं।	लागू है।	लागू है।	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.08.2023 के अनुसार 50 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.08.2031 तक है।
12.	ग्रीन एरिया	लागू नहीं है।		लागू नहीं हैं।	—
13.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।		लागू नहीं हैं।	—
14.	क्लब एरिया	लागू नहीं है।		लागू नहीं हैं।	—
15.	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 छठवें तल पर 164.31 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
16.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतुस्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
17.	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।
18.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	—
19.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
22.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
23.	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।
24.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10%		शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
26.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।		शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
27.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
28.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
29	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।	—
30	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 है।	—
31	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	—
32	रेरा में पंजीकरण	लागू है।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
33	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं हैं।		लागू नहीं हैं।	—

ह.

	34	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 हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	35	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	36	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	37	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	38	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस. / एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	39	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः**–वर्तमान में भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित सडकें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। मौके पर भूखण्ड के उत्तर–पश्चिम कोने में 14 x 15 मीटर का भवन निर्मित है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.08.2023 के अनुसार 50 मी. ऊँचाई अनुज्ञेयं है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः**– विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.06.2023 को आवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 277वीं बैठक दिनांक 11.09.2023 में प्रस्तुत किया गया जिसमें भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तदोपरान्त विकासकर्ता को दिनांक 06.11.2023 को मांग पत्र जारी किया गया, विकासकर्ता द्वारा मांग राशि एवं अन्य कार्यवाही पूर्ण करते हुए दस्तावेज प्रस्तुत किये गये जिसके पश्चात् विकासकर्त्ता द्वारा प्रकरण में संशोधित भवन मानचित्र दिनांक 09.02.2024 में प्रस्तुत किये गये है जो कि बैठक में विचारार्थ एवं निर्णयार्थं प्रस्तुत है।				
15.	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्त्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.09.2023 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक 01.09.2022 से 7 वर्ष अर्थात 31.08.2029 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 4. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। 5. आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में सकल निर्मित क्षेत्रफल 18,882.29 व.मी. प्रस्तावित किया गया है तथा दिनांक 11.09.2023 को अनुमोदित एजेण्डा संख्या 277.15 में सकल निर्मित क्षेत्रफल 19,514.59 व.मी. प्रस्तावित किया गया था। बैठक में अनुमोदन अनुसार आवेदक को लेय/देय राशि का नियमानुसार भुगतान किया जाना प्रस्तावित है।				

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा 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।*

27/2/24

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– 338 दिनांक 27/2/2024

प्रतिलिपि 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।

27/2/24

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 284वीं बैठक दिनांक 26.02.2024 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1.	श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2.	श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.	श्री हरफूल सिंह यादव, अति. आयु.(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.	श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.	श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन–09 व 13, जविप्रा, जयपुर।
6. सुश्री निहारिका शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. सुश्री दीप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।

27/2/24

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