भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 312वीं बैठक दिनांक 19.11.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी–1745 दिनांकः– 21/11/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 312वीं बैठक दिनांक 19.11.2024 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 312.1 (19.11.2024):–**

   भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 311वीं बैठक दिनांक 12.11.2024 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 312.2 (19.11.2024):–(जोन–01)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–

1.	भूखण्ड का विवरण	पुनर्गठित भूखण्ड संख्या–90 से 100, कल्याण कॉलोनी, आचार्य तुलसी मार्ग, मालवीय नगर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3457.25 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मी, 24 मी. एवं 09 मी.
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	जोन द्वारा दिनांक 09.11.2012 को भू–उपयोग परिवर्तन कर आवासीय से व्यवसायिक करते हुये बरड़िया प्रोपर्टीज प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री गौरव बरड़िया को व्यवसायिक पुनर्गठित साईट प्लान जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन /एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुनर्गठित भूखण्ड
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री गौरव बरड़िया, निदेशक, बरड़िया प्रोपर्टीज प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.11.2024 के अनुसार स्वामित्व बरड़िया प्रोपर्टीज प्रा.लि. के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.11.2024 के अनुसार वर्तमान में बकाया राशि लेय है। 8 वर्षीय एकमुश्त लीज राशि जमा है। व्यवसायिक आरक्षित दर 52,000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.11.2024 के अनुसार निर्माण संबंधित शर्त लीजडीड में नहीं रखी गई है। अतः पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066

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 21.03.2022 के अनुसार 60.63 मीटर उंचाई अनुज्ञेय है, जिसकी अवैधता अवधि दिनांक 24.10.2024 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्र अनुसार	भवन विनियम 2020 एवं संशोधन आदेश दिनांक 10.08.2023 अनुसार	दिनांक 04.09.2023 को भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक					
	सामने (60 mtr. JLN road)	18.00 मी.	18.00 मी.	18.00 मीटर	18.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I (24 mtr. Tulsi Marg)	9.00 मी.	9.00 मी.	12.00 मीटर	9.00 मीटर	
	पार्श्व–II (9 mtr. Road WTP Side)	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मीटर	9.00 मीटर	

RajKaj Ref 11891073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मीटर	9.00 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1382.90 व.मी.)	50 प्रतिशत (1728.62 व.मी.)	39.06 प्रतिशत (1350.52 व.मी.)	42.79 प्रतिशत (1479.42 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक का डेढ गुना + अग्र सेटबैक (90 मी. x 1.5 + 18 मी. = 153 मीटर) (भवन विनियमानुसार) 60.63 मीटर (एयरपोर्ट एन. ओ.सी. दिनांक 21.03.2023 के अनुसार, जिसकी वैधता अवैध दिनांक 24.10.2024 है।)		1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) +12.82 (प्रथम से तृतीय तल) + 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्ठम् तल) = 37.00 मी. (ममटी / वाटर टैंक / मशीन रुम) कुल 44.00 मी.	1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 8.54 मी. (प्रथम से द्वितीय तल) + 4.57 मी. (तृतीय) + 10.98 मी. (चतुर्थ से षष्ठम तल) + 7.34 मी. (सप्तम से अष्ठम् तल) = 37 मी. + 4.84 मी. (ममटी / वाटर टैंक / मशीन रुम) कुल 41.84 मी.	—
	4.	कुल तलों की संख्या	—		(3 बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल) कुल 12 तल	(3 बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल) कुल 12 तल	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—		24,269.50 व.मी.	24,870.74 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	वर्तमान में जारी साईट प्लान अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.33 x 1.5 = मानक 1.995 (6897.21 व.मी.) पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.2 x 1.5 = मानक 1.8		4.43 (15,336.43 व.मी.)	4.75 (16,427.79 व.मी.)	निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	289.33 ईसीयू 205 कार + 16 कार रेस्टोरेन्ट हेतु (221 कार) + 205 स्कूटर)		266 ईसीयू 146 कार + 57 मैकेनिकल कार + 189 स्कूटर	291.66 ईसीयू 146 कार + 76 मैकेनिकल कार + 209 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	रुफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत		429.22 व.मी.	423.32 व.मी. (23.52 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
	9.	रुफ टॉप रेस्टोरेन्ट का ऊँचाई	4 मीटर अधिकतम		3 मीटर	4 मीटर	नियमानुसार हैं।
	10.	रुफ टॉप रेस्टोरेन्ट का पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स		64 सीट्स हेतु 16 ईसीयू	64 सीट्स हेतु 16 ईसीयू	नियमानुसार हैं।
	11.	रुफ टॉप रेस्टोरेन्ट का एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक है।		लागू है।	लागू है।	एयरपोर्ट एन.ओ.सी प्रस्तुत है।
	12.	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 के ऊँचाई के भवनों हेतु		तृतीय से आठवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।		नियमानुसार है।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है।		लागू हैं।		मांग पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।		लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।		लागू नहीं हैं।		—
	16.	16.10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।				

RajKaj Ref
11891073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	24.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह के अन्दर प्रस्तुत किया जाना है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	27.	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।	—
	28.	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।	विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.08.2024 को शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि हमारे द्वारा किसी भी यूनिट का बेचान/बुकिंग नहीं की गई है।
	29.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	30.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैटस की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	31.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	32.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	33.	राज्य सरकार के आदेश 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।
	34.	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	36.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:—** वर्तमान में मौके पर 2 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 8 तलों तक भवन का स्ट्रक्चर निर्मित है, जिसमे फिनिशिंग कार्य चल रहा है। भवन के ऊपरी तलों पर पूर्व, उत्तर एव पश्चिम दिशा में 1.50 मीटर प्रोजेक्शन ऊपरांत 0.60 मीटर का डेक स्लैब डालकर एलिवेशन निर्माण किया जा रहा है। भूखण्ड के पूर्व में 9 मीटर, उत्तर में 9 मीटर, दक्षिण में 9 मीटर एव पश्चिम में 18 मीटर सेटबैक उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.03.2022 के अनुसार 60.63 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी अवैधता अवधि दिनांक 24.10.2024 तक है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:—** 1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी—बीपी की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 के क्रम में दिनांक 30.08.2019 को 3 बेसमेन्ट + 0.85 मी. (प्लिन्थ) + 12.90 (भूतल से द्वितीय तल)= 13.75 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये।				

RajKaj Ref
11891073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

	2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 17.10.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 275वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 के क्रम में दिनांक 04.09.2023 को 1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 12.82 (प्रथम से तृतीय तल)+ 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्ठम तल)= 37.00 मी. + 7 मी (ममटी/वाटर टैंक/मशीन रूम) कुल 44.00 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। 3. प्रकरण में भू–आच्छादन 40 प्रतिशत (1382.90 व.मी.) अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा 42.79 प्रतिशत (1479.42 व.मी.) भू–आच्छादन प्रस्तावित किया गया हैं। 4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.07.2024 को पुनः प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 275वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 में पार्श्व–I (24 mtr. Tulsi Marg) की ओर 12 मीटर सेटबैक अनुमोदित करते हुए दिनांक 04.09.2023 को 1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 12.82 (प्रथम से तृतीय तल)+ 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्ठम तल)= 37.00 मी. + 7 मी (ममटी/वाटर टैंक/मशीन रूम) कुल 44.00 मी. ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। 2. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में पार्श्व–I (24 mtr. Tulsi Marg) की ओर 12 मीटर के स्थान पर 9 मीटर सेटबैक एवं आन्तरिक प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। 3. पूर्व मानचित्रों में भू–आच्छादन 39.06 प्रतिशत (1350.52 व.मी.) अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में भू–आच्छादन 42.79 प्रतिशत (1479.42 व.मी.) प्रस्तावित किया गया 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. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि पूर्व में दिनांक 30.08.2019 को जारी भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र अनुसार दिनांक 31.08.2026 तक देय होगी। 2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में बी.ए.आर 4.75 (16,427.79 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 4.43 (15,336.43 व.मी.) की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी है। अतः पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 1091.36 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. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 76 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 57 लाख रूपये की बैंक गारन्टी प्रस्तुत की जा चुकी है। अतः विकासकर्ता से पूर्व में प्रस्तुत बैंक गारन्टी के अतिरिक्त 19 मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 19 लाख रूपये बैंक गारन्टी लिया जाना प्रस्तावित है 6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 7. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। 8. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में पूर्व में जारी साईट प्लान दिनांक 09.11.2012 में मानक एफ.ए.आर. 1.2 तथा अधिकतम एफ.ए.आर. बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 एफ.ए.आर. अनुज्ञेय था, जिसके क्रम में दिनांक 04.09.2023 को 4.43 (बी.ए.आर.) के भवन मानचित्र जारी किये गये। प्रकरण में संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है तथा प्रकरण में जारी संशोधित साईट प्लान दिनांक 06.11.2024 में मानक एफ.ए.आर. 1.33 अधिकतम एफ.ए.आर. बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 अनुज्ञेय है, जिसके परिपेक्ष्य में आवेदक द्वारा 4.75 बी.ए.आर. के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये

Rajkaj Ref
11391073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

है। अतः प्रकरण में पूर्व अनुमोदन अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.2 रखें जाने के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

2. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों मे क्षरण क्षेत्र भवन के तृतीय तल से आठवें तल तक प्रत्येक तल पर 30.03 व.मी. क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये है। परन्तु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2(ii) के अनुसार *''बहु मंजिले भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन मे लिफ्ट, सीढ़ीयों, अग्नि शमन एवं शरण क्षेत्र (Refuge Area) आदि का प्रावधान प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। 24 मी. एवं इससे अधिक के समस्त बहुमंजिला भवनों में शरण क्षेत्र (Refuge area) हेतु निम्नानुसार प्रावधान है:–*
(अ) संबंधित तल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा न्यूनतम 15 वर्गमीटर।
(ब) 24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 24 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र।

अतः प्रस्तावित भवन मानचित्रों में संबंधित तल का 10 प्रतिशत अर्थात 166.32 व.मी. संबंधित तल पर छुडवायें जाने के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

3. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 9 मीटर सडक की ओर प्रवेश/निकास प्रस्तावित किया गया है। अतः यातायात की दृष्टि से 9 मीटर सडक की ओर प्रवेश/निकास नहीं दिये जाने के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

4. पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 के क्रम में दिनांक 30.08.2019 को 3 बेसमेन्ट + 0.85 मी. (प्लिन्थ) + 12.90 (भूतल से द्वितीय तल)= 13.75 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 17.10.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 275वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 के क्रम में दिनांक 04.09.2023 को 1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 12.82 (प्रथम से तृतीय तल)+ 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्टम तल)= 37.00 मी. + 7 मी (ममटी/वाटर टैंक/मशीन रूम) कुल 44.00 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। उपरोक्त जारी भवन मानचित्र 24 मीटर सडक (पूर्व में जारी साईट प्लान दिनांक 09.11.2012 के अनुसार) की तरफ सेटबैक 12 मीटर मानते हुए स्वीकृत किये गये थे।

वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार वर्त्तमान में मौके पर 2 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 8 तलों तक भवन का स्ट्रक्चर निर्मित है, जिसमे फिनिशिंग कार्य चल रहा है तथा भूखण्ड के पूर्व में 9 मीटर, उत्तर में 9 मीटर, दक्षिण में 9 मीटर तथा पश्चिम में 18 मीटर सेटबैक उपलब्ध है। प्रकरण में दिनांक 06.11.2024 को जारी संशोधित साईट प्लान में 24 मीटर सडक की तरफ सेटबैक 9 मीटर संशोधन के साथ जारी किया गया है। अतः प्रकरण में मौके पर निर्मित निर्माण के संबंध में बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में प्रकरण में पूर्व अनुमोदन अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.2 रखते हुए नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की गणना की जावें।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 24 मीटर से ऊपर ऊँचाई के तल के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अर्थात 166.32 व.मी., संबंधित तल पर ही उपयोग योग्य चौडाई में शरण क्षेत्र हेतु आरक्षित रखा जावें।*
3. *विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के क्रम में प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 9 मीटर सडक की ओर प्रवेश/निकास अनुज्ञेय नहीं किया जावें।*
4. *विचारणीय बिन्दु संख्या 04 के क्रम में मौके पर निर्मित बिना अनुमति निर्माण हेतु नियमानुसार बिना अनुमति निर्माण शास्ति ली जावें।*

उपरोक्त बिन्दु संख्या 2 एवं 3 के क्रम में आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें। उक्त संशोधित मानचित्रों का निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन करवाया जाकर नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।

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

RajKaj Ref
11891073

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

Rajnaj Ref
11891073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

3. **एजेण्डा नम्बर 312.3 (19.11.2024):–(जोन–09)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 726, 727, 728/1, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5416.07 व.मी. (साईट प्लान अनुसार) 5328.63 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर (60 फीट)
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 22.12.2022 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीज होल्ड से फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (आवासीय प्रयोजनार्थ)
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 संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्रीमती शोभा कटवानी पत्नी श्री उत्तम चन्द
8	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की लीज होल्ड से फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 22.12.2022 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 लीज होल्ड से फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 22.12.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार लीज होल्ड से फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 22.12.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

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	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.08.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.08.2032 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 27.04.2023 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (18 Mtr.)	15 मी.	15.24 मी.	15.24 मी.	न्युनतम आवश्यक (ऊँचाई का 1/4) से अधिक प्रस्तावित है।
		पार्श्व–I	9 मी.	9.14 मी.	10.67 मी.	
		पार्श्व–II	9 मी.	9.14 मी.	10.67 मी.	
		पीछे	9 मी.	9.14 मी.	10.67 मी.	

RajKaj Ref
11891073

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

						जो कि नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (1895.62 व.मी.)	34.11 प्रतिशत (1817.82 व.मी.)	33.98 प्रतिशत (1810.73 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+15.24= 42.24 मी.) (भवन विनियमानुसार) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.08.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.08.2032 तक है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 3.82 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (प्रथम से 12 तल) = 41.02 मी. + 6.0 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 47.02 मी.	0.65 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) +41.30 मी. (प्रथम से 14 तल)=44.30 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 6. मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 50.95 मी.	प्लिन्थ को छोडकर स्टिल्ट + 14 तल कुल ऊँचाई 44.30 मीटर है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(लोअर बेसमेंट+अपर बेसमेन्ट+ स्टिल्ट +प्रथम से 12 तल)	(लोअर बेसमेंट+अपर बेसमेन्ट+ स्टिल्ट +प्रथम से 14 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	36,302.46 व.मी.	42,944.29 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	एफ.ए.आर. 1.2 x 1.5 = 1.8 बी.ए.आर. (9,591.53 व.मी.)	4.43 (23,655.18 व.मी.)	5.76 (30,729.66 व.मी.)	पूर्व में प्रश्नगत परियोजना में ही EWS/LIG इकाईयों प्रस्तावित की गई थी, जिसके क्रम में 3996.47 व.मी. (0.75) प्रोत्साहन बी.ए.आर. देय था, वर्तमान में प्राप्त प्रस्ताव अनुसार EWS/LIG इकाईयां प्रस्तावित की गई है, अतः उक्त प्रोत्साहन बी.ए.आर. देय नहीं है। अतः प्रकरण में 12,136.67 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	296.91 ईसीयू 223 कार + 222 स्कूटर	268 ईसीयू 208 कार + 144 स्कूटर + 36 स्कूटर (EWS/LIG हेतु)	320 ईसीयू 302 कार + 54 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया	799.29 व.मी. (15.00%)	खुले में– 599.88 व.मी. (11.25%) पोडियम–543.23 व.मी. (10.19%) कुल 1143.11 व.मी. (21.44%)	801.23 व.मी. (15.03%)	नियमानुसार हैं।
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (614.59 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1,536.48 व.मी.)	2.00 % (473.32 व.मी.)	2.02% (621.87 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (307.29 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (1,536.45 व.मी) (बी.ए.आर. का)	1.01% (238.17 व.मी.)	1.37% (421.77 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	11.	आवासों की संख्या	–	203 सामान्य	193 सामान्य	–

RajKaj Ref 11391073

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

				आवास 12 एल.आई.जी. आवास 12 ई.डब्ल्यू.एस. (कुल 227 आवास)	आवास
	12.	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।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	15.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	प्लिन्थ को छोडकर स्टिल्ट + 14 तल कुल ऊँचाई 44.30 मीटर है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	16.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	24.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	27.	बीपीसी—बीपी की 243वी बैठक	18 मीटर से अधिक	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—

RajKaj Ref
11391073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

		दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।		
28.	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।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि **प्रश्नगत परियोजना में किसी भी इकाई/यूनिट की बुकिंग/बेचान नहीं किया गया है एवं ना ही रेरा विभाग में रजिस्ट्रेशन करवाया गया है।**
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू है। 30,729.66 व.मी. के 5 प्रतिशत 1536.48 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा (2,304.72 व.मी)	पूर्व में ई. डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. हेतु मूल परियोजना कुल 1849.65 व.मी. का प्रतराव स्वीकृत किया जा चुका हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG के प्रस्ताव को मूल परियोजना के स्थान पर Split location पर 2329.85 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIGकी स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 10,000/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 8000/–रूपये प्रति व.मी. है।
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–30,729.66 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1536.48 व.मी. X 1.5 गुणा = **2304.72 व.मी.**

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	पुर्नगठित खसरा नम्बर 78/2111, 79, 79/1, 80, 81, 82/2112, 83, 87, 164/2117, 168, 169, 171, 172, 173, 174/1, 175/1, 176/1, ग्राम बीलवा, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–04.06.2019 (आवासीय आरक्षित दर 8,000/– प्रति व. मी.)	85 EWS	2,329.85 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	85 EWS	**2,329.85 व.मी.**	

13 **मौका रिपोर्ट:–** वर्तमान मे प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर कम्पाउन्ड वाल निर्मित है। भूखण्ड की नापें एवं अप्रोच सडक संलग्न सर्वे प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.08.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.08.2032 तक है।

RajKaj Ref 11391073

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

14	**प्रकरण के तथ्यः–** 1. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 269वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 के क्रम में दिनांक 27.04.2023 को 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 3.82 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (प्रथम से 12 तल) = 41.02 मी. + 6.0 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 47.02 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। 2. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 26.07.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन की ऊँचाई 0.65 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) +41.30 मी. (प्रथम से 14 तल) = 44.30 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 6. मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.95 मी. प्रस्तावित की गई है। 2. पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों में मूल परियोजना पर ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास प्रस्तावित किये गये थे, तदानुसार ही 0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर. की छूट प्रदान की गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा Split location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास प्रस्तावित किये गये 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 शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रकरण में दिनांक 27.04.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 22.12.2025 तक देय होगी। 2. प्रकरण में दिनांक 27.04.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 27.04.2030 तक देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में बी.ए.आर 5.76 (30,729.66 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक एवं पूर्व अनुमोदित से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर 12,136.67 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में अपर बेसमेन्ट प्लान में पार्किंग के साथ–साथ स्टोर रूम दर्शित है, अतः उक्त स्टोरस् का उपयोग केवल परियोजना के रहवासियों द्वारा किया जावेंगा तथा किसी भी प्रकार से स्टोर से भिन्न प्रयोजन व्यवसायिक व स्टोर से भिन्न प्रयोजन नहीं लिया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 6. विकासकर्ता द्वारा भवन की 0.65 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) +41.30 मी. (प्रथम से 14 तल)= 44.30 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 6. मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.95 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की है, जो कि 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 8. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. पूर्व प्रस्तावित भवन मानचित्र दिनांक 27.04.2023 में प्रस्तावित ग्रीन एरिया खुले में– 599.88 व.मी. (11.25%) पोडियम–543.23 व.मी. (10.19%) कुल 1143.11 व.मी. (21.44%) प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान

Rajkaj Ref
11891073

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

	में विकासकर्ता द्वारा भवन विनियमानुसार 801.23 व.मी. (15.03%) खुले में प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय हैं विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि प्रश्नगत परियोजना में किसी भी इकाई/यूनिट की बुकिंग/बेचान नहीं किया गया है एवं ना ही रेरा विभाग में रजिस्ट्रेशन करवाया गया है। प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार करते हुए 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।

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी– 1745 दिनांक 21/11/2024

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

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

RajKaj Ref
11891073

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 312वीं बैठक दिनांक 19.11.2024 को दोपहर 12.00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी :–

1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री एस.पी. सिंह (अतिरिक्त आयुक्त–एलपीसी)(लिंक) सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री श्याम सुन्दर बिश्नोई, उपायुक्त जोन–01, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

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 दुर्गेश कुमार, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
11391073

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.11.21 11:12:14 IST
Reason: Approved