भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 287वीं बैठक दिनांक 18.03.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी–422 दिनांकः– 20/3/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 287वीं बैठक दिनांक 18.03.2024 को प्रातः 4.00 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 287.1 (18.03.2024):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024के कार्यवाही विवरण बाबत्।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 287.2 (18.03.2024):–(जोन–08)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	फ्लैट नम्बर ए, खसरा नम्बर 185, ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3007.73 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	100 फीट एवं 100 फीट
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में 90 बी की कार्यवाही कर दिनांक 14.09.2010 को श्री लालचन्द शर्मा के नाम से लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 03.06.2015 को मैसर्स लालपुरिया इन्फ्रा (साझेदार फर्म), जरिये साझेदार श्री शिव कुमार लालपुरिया पुत्र श्री आनन्दी लालपुरिया के पक्ष 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/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदनबाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स लालपुरिया इन्फ्रा (साझेदार फर्म), जरिये साझेदार श्री शिव कुमार लालपुरिया पुत्र श्री आनन्दी लालपुरिया
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स लालपुरिया इन्फ्रा (साझेदार फर्म), जरिये साझेदार श्री शिव कुमार लालपुरिया पुत्र श्री आनन्दी लालपुरिया के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार एकमुश्त लीज सहित समस्त राशि जमा है। आवासीय आरक्षित दर 11,000/– प्रति व.मी. है। कोई न्यायिक स्थगन आदेश नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार 90बी प्रकरणों में 10 वर्ष तक भवन निर्माण अवधि देय है। पट्टा वर्ष 2010 में जारी है इसलिए नविवि आदेश दिनांक 02.11.2021 के निर्देशानुसार पुर्नग्रहण शुल्क की देयता नहीं है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अशोक मिश्रा, सी.ओ.ए./91/13916
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–		
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक है।

Signature valid
RajKaj Ref 6226842
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार (भवन विनियम 2010)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 Mt.)	12.19 मीटर	12.19 मीटर	नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I(30 Mt.)	12.19 मीटर	12.19 मीटर	
		पार्श्व–II	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
		पीछे	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	35.78 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	57 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक है।	0.61 मी. (प्लिन्थ) + 5.03 मी. (स्टिल्ट)+36.48 मी. (प्रथम से 12 तल) = 42.12 मी. + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 49.87 मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	02 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	17,666.70 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	एफ.ए.आर. 1.2 X 1.5 = 1.80 (5,413.91व.मी.)	4.37 (13,155.23 व.मी.)	नियमानुसार 7,741.32 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	7.	पार्किंग	126 ईसीयू 95 कार + 95 स्कूटर	165.67 ईसीयू 125 कार + 09 मैकेनिकल कार + 95 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (300.77)	313.12 व.मी. (10.41 प्रतिशत)	
	9.	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)	519.68 व.मी. (3.95%)	
	10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं।	नियमानुसार हैं।
	11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	12.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जायेगा।
	13.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
	14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	18.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
6226842

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

		के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।			
	19.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	22	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	25.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	26.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**—मौके पर भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वाराजारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के पूर्व दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है एवं उत्तर दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक के स्थान पर 26 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। उत्तरी दिशा में भूखण्ड के ऊपर से 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः**—प्रकरण में विकासकर्ताद्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु उपायुक्त जोन—08 को दिनांक 16.08.2023 को यूओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन से दिनांक 31.01.2024 को रिपोर्ट प्राप्त हुई।

प्रकरण बीपीसी—बीपी 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें *"भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 के अनुसार "बेंसमेंट, भूतल स्टिल्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सीढियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा"*

अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 11.7 एवं 12.1.4 के परिपेक्ष्य में स्टिल्ट फ्लोर पर केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सीढियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि उपयोग में प्रस्तावित क्षेत्र में प्रस्तावित कुल पार्किंग ECU के न्यूनतम 25 प्रतिशत ECU मैकेनिकल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई को भवन की गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में प्रचलित विधान के अनुरूप अनुमत सीमा तक सम्मिलित नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया।" उक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को पत्र दिनांक

RajKaj Ref
6226842

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

	16.03.2024 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसकी अनुपालना में विकासकर्ता द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, जो कि नियमानुसार है।
15	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार 90बी प्रकरणों में 10 वर्ष तक भवन निर्माण अवधि देय है। पट्टा वर्ष 2010 में जारी है इसलिए नविवि आदेश दिनांक 02.11.2021 के निर्देशानुसार पुर्नग्रहण शुल्क की देयता नहीं है। प्रकरण में दिनांक 31.03.2024 तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ताद्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. उत्तरी दिशा में भूखण्ड के ऊपर से 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है, जिसे हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 3. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 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. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.37 (13,155.23 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.2 X 1.5= 1.80 (5,413.91 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 7,741.32 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 6. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 3007.73 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 (657.76 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपयें प्रति वर्गफुट (7,077.51 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 7. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 09 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 09 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 09 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 8. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 0.61 मी. (प्लिन्थ) + 5.03 मी. (स्टिल्ट) + 36.48 मी. (प्रथम से 12 तल) = 42.12 मी. + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 49.87 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। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या 15 में उल्लेखित प्रस्तावों की समस्त शर्तो की सुनिश्चितता के दृष्टिगत प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावें एवं राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
6226842

3. <u>एजेण्डा नम्बर 287.3 (18.03.2024):–(जोन–11)</u>

विषयः– **खसरा नम्बर 73, 74, 75, 76, 77, 78/1035, 79, 80, 81, 86, 74/1004, 75/1005, 76/1006, 77/1007, 80/1008, 800, 804, 805, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820/1, 822/2, ग्राम बगरूखुर्द एवं ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय ग्रुप हाउसिंग की भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने के संबंध में।**

आवेदक का नामः– श्री पारस कुमार जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि.,

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत परियोजना की प्रथम लीजडीड दिनांक 28.12.2010 एवं द्वितीय लीजडीड दिनांक 04.06.2021 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। प्रकरण में भवन मानचित्र दिनांक 27.10.2021 को जारी किये गये। जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार खसरा नम्बर 73, 74, 79, 80, 81, 86, 74/1004, 75/1005, 76/1006, 77/1007, 80/1008, ग्राम बगरूखुर्द एवं ख.नं. 800, 805, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 एवं 804, ग्राम ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि माह अक्टूबर–2023 तक प्रभावी थी।
2. खसरा नम्बर 75, 76, 77, 78/1035, ग्राम बगरूखुर्द एवं ख.नं. 820/1, 822/2, 807, 816, 817, 818, 819, ग्राम ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 04.06.2028 तक प्रभावी है।
3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.12.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी सभी परिलाभों का लाभ देते हुए भवन विनियम के प्रावधानानुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2026 तक बढायें जाने का निवेदन किया गया है।
4. मौका रिपोर्टः– वर्तमान में मौके पर निर्माण की स्थिति पृष्ठ संख्या 160/सी पर संलग्न मानचित्र में अंकित अनुसार है। भूखण्ड पर सी.सी.जेड.एम.–2023 के अनुसार अधिकतम 32 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
5. जोन की रिपोर्टः– जोन की रिपोर्ट दिनांक 29.02.2024 के अनुसार स्वामित्व श्री पारस कुमार जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि. के नाम है। मूल पत्रावली अनुसार लेय राशि जमा है। वर्तमान में फ्री होल्ड पट्टा जारी नहीं किया गया है। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा 28.12.2020 से पूर्व के निर्माण संबंधी साक्ष्य बाबत बिजली के बिल प्रस्तुत किये है। इसलिए पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। भूखण्ड पर 70 प्रतिशत भाग पर विला निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है एवं भूखण्ड पर आवेदक का कब्जा है। निदेशक (विधि) से प्राप्त वाद–विवाद सूची अनुसार कोई वाद–विवाद नहीं पाया गया है। इस बाबत प्रार्थी से शपथ पत्र भी ले लिया गया है।
6. उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 283वीं बैठक दिनांक 19.02.2024 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार "भविष्य में भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) प्रकोष्ठ में भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने

RajKaj Ref
6226842

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

हेतु प्राप्त प्रकरणों को निर्णयार्थ बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत नहीं किया जाकर परीक्षण उपरान्त पत्रावली पर ही आयुक्त महोदया से अनुमोदन करवाया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने वाले प्रकरणों का निस्तारण किया जावें। ऐसे निस्तारित प्रकरणों के निस्तारण उपरान्त आगामी भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की बैठक में समिति के समक्ष पुष्टि हेतु प्रस्तुत किया जावें। किसी प्रकरण विशेष में यदि आवश्यक हो तो भवन मानचित्र समिति (बीपी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।"

7. प्रकरण में प्रशासन शहरों के संग अभियान में राज्य सरकार द्वारा जारी निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022, 31.03.2023 एवं 30.09.2023 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2024 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः दिनांक 31.03.2024 के पश्चात 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 विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2026 तक बढायें जाने हेतु निदेशक (नगर आयोजना) से दिनांक 15.03.2024 को अनुमोदन प्राप्त किया गया है, जिसके संबंध में पत्र जारी किया जाना है। प्रकरण समिति के समक्ष बिन्दु संख्या 05 में उल्लेखित निर्णय के क्रम में पुष्टि हेतु अवलोकनार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं उपरोक्त तथ्यों के क्रम में विकासकर्ता के आवेदन अनुसार खसरा नम्बर 73, 74, 79, 80, 81, 86, 74/1004, 75/1005, 76/1006, 77/1007, 80/1008, ग्राम बगरूखुर्द एवं ख.नं. 800, 805, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 एवं 804, ग्राम ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2026 तक बढायें जाने की पत्रावली पर निर्णय की पुष्टि की गई।*

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
6226842

4. **एजेण्डा नम्बर 287.4 (18.03.2024):–(जोन–12)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 01, संस्थानिक योजना, ग्राम दहमीकलां, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	12,000 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की संस्थागत प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक दिनांक 01.07.2022 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/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्था द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
7.	आवेदक का नाम	श्री नरेश कुमार, सहायक कमांडेंट, सशस्त्र सीमा बल
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.02.2024 अनुसार स्वामित्व डॉ. एच.एल. थाउसेन, महानिदेशक, सशस्त्र सीमा बल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.02.2024 अनुसार एकमुश्त लीज राशि जमा है। कोई बकाया लेय नहीं है। संस्थानिक आरक्षित दर 11,500/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.02.2024 अनुसार भवन निर्माण अवधि लीजडीड जारी दिनांक 01.07.2022 से 5 वर्ष अर्थात दिनांक 30.06.2027 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री धर्मेन्द्र कुमार गौतम, सी.ए./2003/31065

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	C.C.Z.M.-2023 की 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 (30 mt. road)	18.00 मी.	18.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (18 mt. road)	18.00 मी.	18.00 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	40 प्रतिशत (4800.00 व.मी.)	13.15 प्रतिशत (1580.71 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**63 मीटर** (भवन विनियम 2020 अनुसार) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	**क्वार्टर टाईप–2** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 44.10 मी. (भूतल + 13 तल)=**44.55 मी.** + 2.70 मी. (मशीन रूम/ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 47.25 मी. **क्वार्टर टाईप–3** 0.45मी. (प्लिन्थ) + 40.95 मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 6226842

				(भूतल + 12 तल)=**41.40 मी.** + 2.70 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 44. 10 मी. **क्वार्टर टाईप–4** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 22.05 मी. स्टिल्ट + 06 तल)=**22.50 मी.** + 2.70 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 25. 20 मी. **कम्यूनिटी हॉल + व्यवसायिक शॉपस्** 0.45मी. (प्लिन्थ) + 7.65 मी. (भूतल)=**8.10 मी.**	
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	आवासीय–19,970.44 व.मी. कम्यूनिटी सेन्टर–396.07 व.मी. व्यवसायिक– 168.09 व. मी. **कुल–20,534.60 व.मी.**	—
	5.	बी. ए. आर.	2.00 (24,000 व.मी.)	1.71 (20,534.60 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	6.	पार्किंग	196.41 ईसीयू 147 कार + 147 स्कूटर	224 ईसीयू 167 कार + 171 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	7.	खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)	न्यूनतम कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत (206.79 व.मी.)निर्मित क्षेत्रफल अथवा 1000 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम 5%	259.46 व.मी. (1.26%)	नियमानुसार हैं।
	8.	सामुदायिक भवन	कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 2 प्रतिशत (413.58 व.मी.) अथवा 750 व. मी., जो भी कम हो।	475.07 व.मी. (2.31%)	नियमानुसार हैं।
	9.	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	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई है।	–
	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 हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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 हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	12.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना है।
	13.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STPप्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	16.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	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 है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
6226842

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

	19.	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 हैं।
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	22.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	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।	–
	26.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नही हैं।	–
	28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	29.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	31	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	–
		सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्ट:–**मौके पर भूखण्ड के चारों ओर पत्थरगढी कर डिर्माकेशन किया गया है। भूखण्ड की नापें एवं सडक (30 मीटर चौडी) साईट प्लान अनुसार मौके पर उपब्ध है। प्रस्तावित योजना C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. संस्था द्वारा दिनांक 13.12.2023 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। उपायुक्त जोन–12 से स्वामित्व एवं लेखा रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 26.12.2023 व 05.02.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन–12 द्वारा दिनांक 20.02.2024 को स्वामित्व/लेखा/पुर्नग्रहण शुल्क आदि की रिपोर्ट प्रेषित की गई।
2. उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 285वीं बैठक दिनांक 04.03.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

   "प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग, लीजडीड एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार संस्थानिक है एवं संस्था द्वारा उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। भवन विनियम–2020 के अनुसार संस्थानिक भूखण्ड पर केवल आवासीय भवन अनुज्ञेय नहीं है। अतः आवेदक को संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
6226842

	सूचित किये जाने का निर्णय लिया गया।" 3. बीपीसी–बीपी के निर्णय की अनुपालना में संस्था को पत्र दिनांक 06.03.2024 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में संस्था द्वारा दिनांक 13.03.2024 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत कर निम्नानुसार उल्लेख किया गयाः– *"सशस्त्र सीमा बल को जविप्रा द्वारा 12000 व.मी. जमीन ग्राम दहमी कलां योजना में पृथक पारिवारिक आवास निर्माण हेतु आवंटित की गई है, जो कि सशस्त्र सीमा बल गृह मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा अपने मांग पत्र संख्या II-27011/B-2/SSB-GHQ/SFA-Jaipur/2017(1)7131 dated 02.08.2017 के द्वारा निर्धारित प्रारूप के बिन्दु संख्या 4 में भूमि आवंटन का उद्धेश्य " सशस्त्र सीमा के लिए पृथक पारिवारिक आवास (Separated Family Accommodation at Jaipur) के स्थापना हेतु दिया गया था जिसमें 428 आवासीय भवन का निर्माण किया जाना था, जिसकी स्वीकृति गृह मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा दिनांक 16.08.2023 को दी जा चुकी है, जिसका निर्माण CPWD द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। अतः आवंटित भूमि पर सशस्त्र सीमा बल द्वारा पृथक पारिवारिक आवास के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र का अनुमोदन करने का श्रम करें।"* 4. उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण की भूमि एवं सम्पत्ति निस्तारण समिति की 138वीं बैठक दिनांक 25.09.2017 में प्रस्तुत प्रस्ताव संख्या 138.6 में निर्णय लिया गया है कि *"उपायुक्त जोन–12 द्वारा सशस्त्र सीमा बल को पृथक पारिवारिक आवास हेतु जविप्रा दहमीकलां संस्थानिक योजना में सृजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 83,233.72 व.मी. में से 20,233.00 व.मी. (5 एकड) भूमि आवंटन हेतु एजेण्डा नोट प्रस्तुत किया है। समिति द्वारा विचार विमर्श कर सशस्त्र सीमा बल को पृथक पारिवारिक आवास योजना हेतु दहमीकलां संस्थानिक योजना में सृजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 83233.72 व.मी. में से 12000 व.मी. भूमि योजना की वर्तमान संस्थानिक आरक्षित दर + 15 प्रतिशत (शहरी निकाय को देय राशि) पर आवंटन करने की अभिशंषा के साथ राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प–3(268)नविवि/3/2011 दिनांक 03.07.2012 के अनुसार केन्द्र सरकार के संगठनों को आवंति की जाने वाली भूमि की दरों के निर्धारण हेतु प्रकरण संभागीय आयुक्त की अध्यक्षता में गठित कमेटी को दर निर्धारण हेतु मय चैक लिस्ट प्रस्ताव भिजवाने का निर्णय लिया गया।"* 5. प्रकरण में जोन द्वारा दिनांक 01.07.2022 को संस्थागत प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है।
15	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.02.2024 अनुसार भवन निर्माण अवधि लीजडीड जारी दिनांक 01.07.2022 से 5 वर्ष अर्थात दिनांक 30.06.2027 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

RajKaj Ref
6226842

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

	6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 10. भवन में RPWD Act2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. 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 किये जाने हेतु शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 12. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 13. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रकरण में प्रस्तावित कुल 04 ब्लॉक्स में से 3 ब्लॉक्स की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक प्रस्तावित की गई 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। 15. 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। 16. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 17. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में उपरोक्त वर्णित तथ्यों के अनुसारः प्राधिकरण की भूमि एवं सम्पत्ति निस्तारण समिति की 138वीं बैठक दिनांक 25.09.2017 में प्रस्तुत प्रस्ताव संख्या 138.6 में निर्णय लिया गया है कि *"उपायुक्त जोन–12 द्वारा सशस्त्र सीमा बल को पृथक पारिवारिक आवास हेतु जविप्रा दहमीकलां संस्थानिक योजना में सृजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 83,233.72 व.मी. में से 20,233.00 व.मी. (5 एकड) भूमि आवंटन हेतु एजेण्डा नोट प्रस्तुत किया है। समिति द्वारा विचार विमर्श कर सशस्त्र सीमा बल को पृथक पारिवारिक आवास योजना हेतु दहमीकलां संस्थानिक योजना में सृजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 83233.72 व.मी. में से 12000 व.मी. भूमि योजना की वर्तमान संस्थानिक आरक्षित दर + 15*

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 6226842

	प्रतिशत (शहरी निकाय को देय राशि) पर आवंटन करने की अभिशंषा के साथ राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प–3(268)नविवि/3/2011 दिनांक 03.07.2012 के अनुसार केन्द्र सरकार के संगठनों को आवंति की जाने वाली भूमि की दरों के निर्धारण हेतु प्रकरण संभागीय आयुक्त की अध्यक्षता में गठित कमेटी को दर निर्धारण हेतु मय चैक लिस्ट प्रस्ताव भिजवाने का निर्णय लिया गया।" प्रकरण में जोन द्वारा दिनांक 01.07.2022 को संस्थागत प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। अतः संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी भूमि की लीजडीड की भूमि पर आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ भवन स्वीकृति के क्रम में 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 के क्रम में निर्णय लिया गया कि प्रकरण में आवेदक श्री नरेश कुमार, सहायक कमाडेंट, सशस्त्र सीमा बल को भूमि एवं सम्पत्ति निस्तारण समिति की बैठक दिनांक 25.09.2017 द्वारा प्राधिकरण की दहमीकलां संस्थानिक योजना में सृजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या 1, क्षेत्रफल 83,233.72 व.मी. में से 12000 व.मी. भूमि योजना की वर्तमान संस्थानिक आरक्षित दर + 15 प्रतिशत (शहरी निकाय को देय राशि) पर आवंटन करने की अभिशंषा के साथ राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प–3(268)नविवि/3/2011 दिनांक 03.07.2012 के अनुसार केन्द्र सरकार के संगठनों को आवंति की जाने वाली भूमि की दरों के निर्धारण हेतु प्रकरण संभागीय आयुक्त की अध्यक्षता में गठित कमेटी को दर निर्धारण हेतु मय चैक लिस्ट प्रस्ताव भिजवाने का निर्णय लिया गया। जोन द्वारा सशस्त्र सीमा बल को 12,000 व.मी. की संस्थानिक लीजडीड जारी की गई, अतः प्रकरण में पूर्व में जारी संस्थानिक लीजडीड के स्थान पर आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) लीजडीड जारी किये जाने के संबंध में आवश्यक कार्यवाही जोन स्तर से सुनिश्चित की जावें तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या 15 में उल्लेखित प्रस्तावों की समस्त शर्तो की सुनिश्चितता के दृष्टिगत प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावें एवं राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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–422 दिनांक 20/3/2024

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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

RajKaj Ref
6226842

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 287वीं बैठक दिनांक 18.03.2024 को सायः 4.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया 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 विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. 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 विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती निहारिका शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री सुनील शर्मा, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री सैय्यद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री सुखलाल जाट, सहायक लेखाधिकारी, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
6226842

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.20 10:09:27 IST
Reason: Approved