जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2025 / डी–2224 दिनांकः– 16/12/2025

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 335वीं बैठक दिनांक 09.12.2025 को सांय 5:30 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 335.1 (09.12.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 334वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 335.2 (09.12.2025)(जोन–01):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या ए एवं बी, कैलगिरी हॉस्पिटल के पास, मालवीय नगर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3610.89 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 14.02.1990 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित
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।	संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री रास बिहारी रूंगटा पुत्र श्री राजेन्द्र प्रसाद रूंगटा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 19.02.2025 के अनुसार स्वामित्व निदेशक रूंगटा चिल्ड्रन एण्ड जनरल हॉस्पिटल, मालवीय नगर के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.04.2025 के अनुसार रूंगटा अस्पताल को जरिये नीलामी दिनांक 07.12.89 को मालवीय नगर क्षेत्र में भूमि क्षेत्रफल 1826.92 वर्गमीटर का आवंटन जारी किया गया था। नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 02 / 11 / 2021 के अनुसार नीलामी के भूखंड पर दिनांक 15 / 01 / 2002 से पूर्व पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नही है, एवं उसके पश्चात अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल 1784.67 वर्गमीटर का आवंटन पत्र दिनांक 28.12.92 को एवं कब्जा पत्र दिनांक 28.04.93 को जारी किया गया। उक्त भूखंड पर प्रथम विद्युत कनेक्शन का विद्युत विभाग का प्रमाण पत्र के अनुसार विद्युत कनेक्शन दिनाक 13 / 04 / 1991 एवं 26 / 08 / 1992 को लिया गया है। अतः पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं है। लीज के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। जविप्रा द्वारा दिनांक 05.07.2013 को क्षेत्रफल

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19393843

1

		3611.59 वर्गमीटर भूमि की लीज राशि जमा कर निदेशक रूंगटा चिल्ड्रन एवं जनरल हॉस्पिटल के पक्ष में एकमुश्त लीजमुक्ति प्रमाण पत्र जारी किया है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नही है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सुनील निर्मल कुमार जैन, सी.ए./2014/64602

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 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 18.12.2023 के अनुसार 20.12 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 17.12.2031 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नही
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 mr.road)	18.00 मीटर	18.50 मीटर	नियमानुसार है।
		पार्श्व–I	6.00 मीटर	10.00 मीटर	
		पार्श्व–II	6.00 मीटर	10.03 मीटर	
		पीछे	6.00 मीटर	10.00 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	**जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार** 35 प्रतिशत (1263.81 व.मी.) **भवन विनियम 2025 के अनुसार** 40 प्रतिशत (1444.35 व.मी.)	36.37 प्रतिशत (1313.53 व.मी.)	विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में निर्णय अपेक्षित है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	63.50 मीटर (भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार सडक की चौडाई का 1.5 गुना + अग्र सैटबैक (30 मी. x 1.5 + 18.50 मी.) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 18.12.2023 के अनुसार 20.12 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 17.12.2031 तक प्रभावी है।	1.05 मी. (प्लिन्थ) + 18 मी. (भूतल + 4 तल) + 1.0 मी. (पेरापीट सहित) कुल 20.05 मीटर	नियमानुसार है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(3 बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल)	नियमानुसार है।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	14,571.32 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	**जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार** 1.4 x 1.5= 2.1 (7,582.86 व.मी.) **भवन विनियमानुसार** 3 (10832.67 व.मी.)	2.29 (8263.38 व.मी.)	विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में निर्णय अपेक्षित है।
	7.	पार्किंग	166 ईसीयू 124.50 कार + 124.50 स्कूटर	181 ईसीयू 121 कार + 5 बस + 135 स्कूटर	नियमानुसार है।
	8	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (361.08 व.मी.)	10.10 प्रतिशत	

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393843

			(364.70 व.मी.)	
9	5.4.(iii):–शरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	–
10	5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
10.	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
11.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
12.	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	7.5.–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
14.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
15.	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
16.	8.5.0(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.	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
18.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
19.	6.14(xxii):–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
20.	6.14(v):–E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
21.	9–विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	15(v):–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होन के 3 माह के अदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	–
23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैटस की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का	लागू नहीं है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19[illegible]3843

		प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।			किया जाना है।
	29	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लेय नहीं है।	-
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड में 52 X 143 फीट की माप में बेसमेन्ट + ग्राउण्ड + 2 तलों का निर्माण कर हॉस्पिटल संचालित किया जा रहा है। भूखण्ड के अग्र सेटबैक में टीनशेड लगाकर कैन्टीन, DG, मेडिकल स्टोर, ऑफिस (जी+1) का निर्माण किया हुआ है एवं हॉस्पिटल बिल्डिंग के सामने नवीन टीनशेड लगाकर हॉल/कमरे का निर्माण किया जा रहा है। भवन के पार्श्व सेटबैक में MS Structure का जी + 2 तक का निर्माण है जिसमें स्टोर, वार्ड एवं अन्य सुविधाओं के रुप में उपयोग में लिया जा रहा है। भवन के पीछे के सेटबैक में MS Structure का निर्माण कर मरीजों हेतु रैम्प, लिफ्ट एवं सीढ़ियां निर्मित है। भूखण्ड के पूर्व भाग में पार्किंग शेड व कोने में एक मन्दिर आदि निर्मित है। भूखण्ड 100 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित है। मौके की स्थिति संलग्न प्लान अनुसार है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 18.12.2023 के अनुसार 20.12 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 17.12.2031 तक प्रभावी है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रकरण में संस्था द्वारा संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 30.04.2025 व 16.06.2025 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में वर्तमान में संस्था द्वारा दिनांक 24.11.2025 को भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये 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. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 2. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 3. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 4. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 5. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 10 के अनुसार विकासकर्ता से Service Drawings प्रस्तुत किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 6. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार विकासकर्ता से RECBC Certificate प्रस्तुत किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 7. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 09 के अनुसार विकासकर्ता से 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 8. 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।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

9. संस्था द्वारा दिनांक 24.11.2025 को भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.3(iv) के अनुसार "यदि पुनर्गठित भूखण्ड मे सभी मूल भूखण्डों का क्षेत्रफल 1000 व.मी. से अधिक है तो सैटबैक तालिका–1 एवं तालिका–5 के अनुसार रखे जा सकेगें।" प्रकरण में मूल भूखण्डों का क्षेत्रफल 1000 व.मी. से अधिक है। अतः उक्त मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट के रेम्प एवं आवागमन हेतु रास्ता भूखण्ड की सीमा से 3 मीटर से कम दूरी पर प्रस्तावित है। अतः उक्त के क्रम में विकासकर्ता से क्षतिपूर्ति बंध पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

11. 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।

12. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।

13. नियमानुसार शुल्क लेय होगें।

16 **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 35 प्रतिशत (1263.81 व.मी.) भू–आच्छादन अनुज्ञेय है। संस्था द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में भू–आच्छादन 36.37 प्रतिशत (1313.53 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। साथ ही पूर्व में जारी साईट प्लान अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.4 x 1.5= 2.1 बी.ए.आर. (7,582.86 व.मी.) एवं भवन विनियम 2025 के अनुसार संस्थागत भूखण्डों पर मानक बी.ए.आर. 3 (10,832.67 व.मी.) अनुज्ञेय है। संस्था द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 2.29 (8263.38 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रकरण में उपरोक्तानुसार 2.10 बी.ए.आर. (7,582.86 व.मी.) से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. 680.52 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

2. भूखण्ड में 52 X 143 फीट की माप में बेसमेन्ट + ग्राउण्ड + 2 तलों का निर्माण कर हॉस्पिटल संचालित किया जा रहा है। भूखण्ड के अग्र सेटबैक में टीनशेड लगाकर कैन्टीन, DG, मेडिकल स्टोर, ऑफिस (जी+1) का निर्माण किया हुआ है एवं हॉस्पिटल बिल्डिंग के सामने नवीन टीनशेड लगाकर हॉल/कमरें का निर्माण किया जा रहा है। भवन के पार्श्व सेटबैक में MS Structure का जी + 2 तक का निर्माण है जिसमें स्टोर, वार्ड एवं अन्य सुविधाओं के रुप में उपयोग में लिया जा रहा है। भवन के पीछे के सेटबैक में MS Structure का निर्माण कर मरीजों हेतु रैम्प, लिफ्ट एवं सीढ़ियां निर्मित हैं। भूखण्ड के पूर्व भाग में पार्किंग शेड व कोने में एक मन्दिर आदि निर्मित है।

प्रकरण में संस्था द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि मौके पर निर्मित पूर्ण निर्माण को ध्वस्त किया जावेंगा एवं वर्तमान प्रचलित भवन विनियम 2025 के अनुसार ही भवन मानचित्र प्रस्तावित किये गये है। उक्त के क्रम में उल्लेखनीय है कि भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4.2. अनुसार पूर्व में जारी एकल पट्टे के रिक्त भूखण्ड/निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण प्रस्ताावित किये जाने परः–

(i) इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत एकल पट्टे के भूखण्डों पर वर्तमान में भवन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर एकल भूखण्ड के स्थल मानचित्र में सड़क की ओर दर्शित सैटबैक को यथावत रखते हुऐ अन्य सैटबैक इन विनियमों के अनुसार रखे जा सकेंगे।

(ii) भूखण्ड के स्थल मानचित्र में अंकित एफ.ए.आर/बी.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर/बी.ए.आर माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।

(iii) भू–आच्छादन, ऊँचाई एवं अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड इन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे।"

अतः उपरोक्त के क्रम में प्रकरण में भवन विनियम 2025 के तकनीकी मापदण्डों के अनुसार भवन

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No. 19593643

	मानचित्र स्वीकृति के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
	3. एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 18.12.2023 के अनुसार 20.12 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 17.12.2031 तक प्रभावी है। संस्था द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 1.05 मी. (प्लिन्थ) + 18 मी. (भूतल + 4 तल) + 1.0 मी. (पेरापीट सहित) कुल 20.05 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों में चतुर्थ तल के उपर मशीन रूम + गमटी + लिफ्ट हेतु रूम प्रस्तावित नहीं किया गया है। अतः उक्त के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में प्रकरण में उपरोक्तानुसार 1.4 एफ.ए.आर. x 1.5 अर्थात 2.10 बी.ए.आर. (7,582.86 व.मी.) से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. 680.52 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी ली जावें।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में मौके पर स्थित निर्माण को हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।*
3. *विचारणीय बिन्दु संख्या 03 को स्वीकार किया गया।*

अतः उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 व 02 तथा एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र मय स्वीकृति पत्र जारी किये जावें।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19363943

3. एजेण्डा नम्बर 335.3 (09.12.2025):–(जोन–07)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 202/18, 205/17, 207/19, 209/20, ग्राम लालरपुरा, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4661.00 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 4486.05 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार)
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर व 24 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 07.01.2025 को मिश्रित 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/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्रीमती सुनीता अग्रवाल, श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्रीमती सुनीता अग्रवाल, श्री कृष्ण प्रकाश खण्डेलवाल के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड के पेटे बकाया राशि शून्य है। आवासीय आरक्षित दर 17250/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 07.01.2025 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 06.01.2032 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (24 Mtr.)	4.50 मी.	12.02 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	10.66 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	10.00 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	10.46 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1864.40 व.मी.)	35.23 प्रतिशत (1642.17 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48.02 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 40 मी. (भूतल से 11 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 48.95	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393843

		(24X1.5+12.02) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है।	मी.	
4.	कुल तलों की संख्या	—	(2 बेसमेन्ट + भूतल से 11 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	29,363.41 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	भवन विनियमानुसार 2.00 (8972.10 व.मी.) जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार व्यावसायिक–3718.03 व.मी. (41.44 प्रतिशत) आवासीय–5254.06 व.मी. (58.56 प्रतिशत)	4.32 (19,370.60 व.मी.)	नियमानुसार 506.05 व.मी. व्यावसायिक क्षेत्रफल एवं 9892.46 व.मी. आवासीय क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	306.36 ईसीयू 230 कार + 230 स्कूटर	307 ईसीयू 194 कार + 36 मैकेनिकल + 231 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (448.60 व.मी.)	504.66 व.मी. (11.24%)	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
10.	सार्वजनिक सुविधायें	2% (387.41 व.मी.)	428.34 व.मी. (2.21%)	—
11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत 472.88 व.मी.	394.87 व.मी.	नियमानुसार हैं।
12.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	4 मीटर	नियमानुसार हैं।
13.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	40 सीट्स हेतु 10 ईसीयू	नियमानुसार हैं।
14.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक हैं।	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है।	—
15.	5.4.(iii):–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	परियोजना के चौथे, पांचवें, सातवें, आठवें, नवें, दसवें व ग्यारहवें तल पर क्षरण क्षत्र प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
16.	5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
17	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
18.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
19.	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393841

20.	7.5–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
21.	7.6–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
22.	8.2–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
23.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
24.	6.14(xxi)–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
25.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	6.14(xxii)–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	–
27.	6.14(v)–E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28.	9–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
29.	15(v)–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 है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30	बीपीसी–बीपी की 243वी बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
31	बीपीसी–बीपी की 246वी 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।	–
32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
33	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
34	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
35	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू नहीं है।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
36	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं है।	–
37	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
38	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19393843

	39	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापें P T survey अनुसार है, भूखण्ड की बाउंड्रीवॉल निर्मित है। भूखण्ड में अस्थाई साईट ऑफिस निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड 24 मीटर सड़क पर स्थित है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2033 तक प्रभावी है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 15.03.2025 को आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 328वीं बैठक दिनांक 29.07.2025 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। विकासकर्ता को दिनांक 13.08.2025 को मांग पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा मांग राशि जमा नहीं करवाते हुए दिनांक 24.11.2025 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2025 के अनुसार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये है।
15.	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. 19553.62 व.मी. को कम करते हुए 19370.60 व.मी. बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। 2. प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में स्टूडियों अपार्टमेन्ट में प्रस्तावित टॉयलेट को बाहरी ओर से अन्दर की सतह पर स्थानान्तरण करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 07.01.2025 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 06.01.2032 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. 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। 4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (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। 9. 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। 10. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) 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।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
18393843

11. भवन मे RPWD Act. 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

12. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 7.7 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

13. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

14. 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।

15. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 7.6 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।

16. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख–रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

17. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

18. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 10 के अनुसार विकासकर्ता से Service Drawings लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

19. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार विकासकर्ता से RECBC Certificate लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

20. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 09 के अनुसार विकासकर्ता से 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

21. 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।

22. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।

23. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.32 (19,370.60 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक भवन विनियमानुसार 2.00 (8972.10 व.मी.) जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार व्यावसायिक–3718.03 व.मी. (41.44 प्रतिशत) आवासीय–5254.06 व.मी. (58.56 प्रतिशत) अनुज्ञेय है। अतः 506.05 व.मी. व्यावसायिक क्षेत्रफल एवं 9892.46 व.मी. आवासीय क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।

24. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 36 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2025 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 36 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393943

	25. भवन विनियम–2025 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के पेटे रहन हेतु 15% ईकाईयों का प्रस्ताव लिये जाने बाबत जारी किये जाने वाले मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। 26. प्रकरण में भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार समस्त शुल्क लेय होगें।
17.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्टूडियों अपार्टमेन्ट में प्रस्तावित टॉयलेट को बाहरी ओर से अन्दर की सतह पर स्थानान्तरण करते हुए मैकेनिकल वेन्टीलेशन दिखाते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 6.2 (ii) के अनुसार "वाणिज्यिक, संस्थागत एवं स्टूडियों आपार्टमेन्ट भवनों जिनमें स्नानघर, शौचालय, टायलेट के संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जाना प्रस्तावित होगा, वहाँ इनके वातायन के लिये संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।" अतः उक्त को मान्य किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रकरण में दिनांक 07.01.2025 को मिश्रित प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई, जिसमें व्यावसायिक–3718.03 व.मी. (41.44 प्रतिशत) आवासीय–5254.06 व.मी. (58.56 प्रतिशत) अनुज्ञेय है। भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14 (xix) के अनुसार "मैकेनिकल पार्किंग 1000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय भूखण्डों पर ही देय होगी।" विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 36 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किये जाने बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिया गया कि विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 02 को स्वीकार करते हुए एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र मय स्वीकृति पत्र जारी किये जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19393843

4. एजेण्डा नम्बर 335.4 (09.12.2025):—(जोन—07)

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः—

1	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 2641 / 2624, ग्राम सिरसी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1871.83 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 1860.36 व.मी. (भवन विनियमानुसार कॉर्नर रेडियस हटाने उपरान्त)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर व 9 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति— 90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 23.09.2025 को फ्री होल्ड डीड 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।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बावत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स ईको वर्ल्ड इन्फ्रा होम्स पार्टनर श्री जगदीश व श्री विजय पाल सिंह ओला
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स ईको वर्ल्ड इन्फ्रा होम्स पार्टनर श्री जगदीश व श्री विजय पाल सिंह ओला के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे 10 वर्षीय एकमुश्त लीज राशि जमा है। वर्तमान में कोई बकाया राशि लेय नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 15000 / — प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री—होल्ड पट्टा दिनांक 23.09.2025 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 22.09.2028 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए. / 99 / 25451

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 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 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2025 अनुसार	वीपीसी—वीपी की बैठक दिनांक 11.11.2025 में अनुमोदन अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I	4.50 मी.	7.50 मी.	7.62 मी.	नियमानुसार है।
		पार्श्व—I	6.00 मी.	7.50 मी.	7.62 मी.	
		पार्श्व—II	6.00 मी.	8.23 मी.	7.62 मी.	
		पीछे	6.00 मी.	9.73 मी.	7.62 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	34.62 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) + 29 मी. (प्रथम तल से 10 तल) + 5.50 मी.	1.03 मी. (प्लिन्थ) + 4.33 मी. (स्टिल्ट) + 29.60 मी. (प्रथम तल से	स्टिल्ट में 3.5 मीटर से अधिक प्रस्तावित ऊँचाई (0.83 मी.) को

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19383843

		(18x1.5+7.62) सी.सी.जेड.एम.–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	(मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 39.60 मी.	10 तल) + 6.00 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 40.96 मी.	कुल ऊँचाई में शामिल कर गणना की गई है। नियमानुसार है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट+ स्टिल्ट + 10 तल)	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट+ स्टिल्ट + 10 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	11,219.28 व.मी.	13,558.74 व.मी.	–
6.	बी.ए.आर.	2.00 (3720.72 व.मी.)	4.19 (7803.02 व.मी.)	4.74 (8831.34 व.मी.)	क्षेत्रफल 5110.62 व.मी. को बेसमेन्ट [illegible] लेय है।
7.	पार्किंग	1 ECU / 115 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र परन्तु न्यूनतम 1 कार एवं अधिकतम 3 कार प्रति आवासीय इकाई दिया जाना आवश्यक होगी अर्थात् 50 फ्लेटस प्रस्तावित होने पर अधिकतम 150 ईसीयू ही आवश्यक होंगे।	83 ईसीयू 81 कार + 06 स्कूटर	87.33 ईसीयू 85 कार + 7 स्कूटर	नियमानुसार है।
8.	ग्रीन एरिया (भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 8.1(i) अनुसार)	279.05 व.मी. (15%)	281.99 व.मी. (15.15%)	281.65 व.मी. (15.13%)	नियमानुसार है।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (176.62 व.मी.)	163.30 व.मी (2.06%)	180.32 व.मी (2.04%)	नियमानुसार है।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
11.	आवासों की संख्या	–	75 आवास	79 आवास	–

12.	5.4.(iii)–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	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.	5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
14.	5.4(xii)–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
16.	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	7.5:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No. 19393843

				उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(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.	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
23.	6.14(xxii)–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
24.	6.14(v):–E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
25.	9–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
27.	बीपीसी–बीपी की 243वी बैठक दिनाक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
28.	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।	–
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमाक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
32	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।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 18 मीटर सड़क पर स्थित हैं, मौके पर भूखण्ड का डिमार्केशन है। भूखण्ड में टीन शेड का गार्ड रूम निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–**

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393843

	• विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लैट्स) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 03.10.2025 को आवेदन किया गया। • प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 333वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन करते हुए दिनांक 21.11.2025 को मांग पत्र जारी किया गया। • विकासकर्ता द्वारा मांग राशि जमा नहीं करवाते हुए दिनांक 05.12.2025 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।
15	**मुख्यतः संशोधनः—** 1. विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री–होल्ड पट्टा दिनांक 23.09.2025 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 22.09.2028 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1871.83 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/— प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (441.56 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (4,751.18 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.74 (8831.34 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (3720.72 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 5110.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 5. 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। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 7. भवन विनियम–2025 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के पेटे रहन हेतु 15% ईकाईयों का प्रस्ताव लिये जाने बाबत जारी किये जाने वाले मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार समस्त शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र मय स्वीकृति पत्र जारी किये जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
18393343

5. एजेण्डा नम्बर 335.5 (09.12.2025):–(जोन–07)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–

1	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 2539/2469, 2540/2471 व 2542/2481, ग्राम सिरसी, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1975.14 व.मी.
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर व 18 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 19.09.2025 को मैसर्स कृष्णा बलराम रेजीडेन्सी प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री आशुतोष बंसल के पक्ष में आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 18.11.2025 को करण बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स श्री धर्मसिंह गढवाल 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/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बावत्।
7	आवेदक का नाम	श्री धर्मसिंह गढवाल, करण बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स,
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री धर्मसिंह गढवाल, करण बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का पूर्व में फ्री–होल्ड पट्टा जारी है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 19.09.2025 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 18.09.2032 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सुनील कुमार सैनी, सी.ए./2019/114099

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 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	सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (18 Mtr.)	6.00 मी.	7.77 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (18 Mtr.)	4.50 मी.	7.77 मी.	
		पार्श्व–II	6.00 मी.	7.77 मी.	
		पीछे	6.00 मी.	7.77 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	34.77 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+7.77) सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.70 मी. (स्टिल्ट) + 29.80 मी. (प्रथम से 10 तल) + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 41.25 मी.	स्टिल्ट की अतिरिक्त प्रस्तावित ऊँचाई 1.20 मीटर को गणना योग्य ऊँचाई में सम्मिलित किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393843

		अनुज्ञेय है।		
4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 10 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	9505.35 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	भवन विनियमानुसार 2.00 (3950.28 व.मी.)	3.53 (6988.89 व.मी.)	नियमानुसार 3038.61 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	66.84 ईसीयू 50.13 कार + 50.13 स्कूटर	67 ईसीयू 57 कार + 30 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 12% (237.01 व.मी.)	238.78 व.मी. (12.08%)	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
10.	सार्वजनिक सुविधायें	2% (139.48 व.मी.)	188.89 व.मी. (2.70%)	–
11.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक तल पर बालकनी प्रस्तावित की गई है। अतः क्षरण क्षेत्र लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
12.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	5.4(xii):—भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
15.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	–
17	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
18.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
19.	8.5.0(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.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
22.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
23.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24.	9:—विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.
19393843

	आदि का प्रावधान			
25.	15(v) –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 है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	डीपीसी–बीपी की 243वी बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित घातक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	डीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियो की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
28.	राज्य सरकार के आदेश क्रमाक प. 18(25)नविवि / सामान्य / 2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र / डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई / समूह आवास में कमरों / फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
31	ई.डब्ल्यू.एस / एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू नहीं है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
33	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड रिक्त है एवं चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड के सामने 15 मीटर चौडी सडक उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम.–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 19.11.2025 को आवेदन किया गया।
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 19.09.2025 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 18.09.2032 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. 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। 4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19..3043
1

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

7. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

8. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (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।

9. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तड़ित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।

10. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) 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।

11. भवन में RPWD Act. 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

12. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 7.7 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

13. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

14. 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।

15. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख–रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

16. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

17. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 10 के अनुसार विकासकर्ता से Service Drawings लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

18. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार विकासकर्ता से RECBC Certificate लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

19. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 09 के अनुसार विकासकर्ता से 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

20. भवन विनियम 2025 के प्रावधान 4 (i) के अनुसार "फ्लेट्स हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर होना आवश्यक होगा।" भूखण्ड के सामने 15 मीटर चौडी सडक उपलब्ध है। अतः उक्त को मान्य किया जाना

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16393843

	प्रस्तावित है। 21. 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। 22. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 23. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 3.53 (6988.89 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक बी.ए.आर. भवन विनियमानुसार 2.00 (3950.28 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 3038.61 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 24. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1975.14 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (349.44 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रूपये प्रति वर्गफुट (3760.02 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 25. भवन विनियम-2025 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के पेटे रहन हेतु 15% ईकाईयों का प्रस्ताव लिये जाने बाबत जारी किये जाने वाले मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। 26. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः-** 1. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में दक्षिण की ओर अंकित 18 मीटर सडक की तरफ से भूखण्ड में प्रवेश हेतु उपलब्ध चौडाई 5.88 मीटर अंकित है। भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14 (xix) के अनुसार "अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0 मीटर चौडा सुरक्षित गलियारा भवन के चारों ओर बिना अवरोध छोडा जाना अनिवार्य होगा। ऐसे गलियारों में किसी प्रकार की पार्किंग/अस्थाई निर्माण आदि अनुज्ञेय नही होगें।" विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित भवन के चारों ओर नियमानुसार 6 मीटर चौडा अग्निशमन गलियारा प्रस्तावित किया गया है। परन्तु जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार प्रवेश द्वार 5.88 मीटर अंकित है। अतः उक्त के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः- *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में यह तथ्य नोट किया गया कि जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड का केवल 5.88 मीटर चौडा भाग ही सडक से लगता हुआ है। साथ ही मौके पर भूखण्ड के सामने 15 मीटर चौडी सडक उपलब्ध है, परन्तु उक्त सडक शेष क्षेत्र में 12 मीटर से कम चौडाई में मौके पर उपलब्ध है। अतः समिति द्वारा उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बहुमंजिला परियोजना को अस्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393843

6. एजेण्डा नम्बर 335.6 (09.12.2025):–(जोन–10)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–

1	भूखण्ड का विवरण	खसरा संख्या 62/4, 62/5 व 62/6/1, ग्राम मालपुरा डूंगर, तहसील जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	15,174.00 वर्गमीटर (कुल क्षेत्रफल) 758.91 व.मी. (सुविधा क्षेत्र) 5913.12 व.मी. (ग्रीन बेल्ट एरिया) 14,415.09 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 14,165.09 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार)
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 22.11.2013 को श्री सुरेन्द्र सिंह शेखावत के पक्ष में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। तत्पश्चात दिनांक 28.05.2024 को उमराव प्रोपर्टीज प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री नितिन राना के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया 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।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	उमराव प्रोपर्टीज प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री नितिन राना
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.10.2024 अनुसार स्वामित्व उमराव प्रोपर्टीज प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री नितिन राना के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.10.2024 अनुसार भूखण्ड के पेट लीज की सम्पूर्ण राशि जमा है। भवन निर्माण अनुज्ञा पत्र दिनांक 06.04.2015 के अनुसार मार्च–2022 तक प्रभावी है जिसके संबंध में पुर्नग्रहण राशि आवेदक द्वारा जमा करवाई जा चुकी है। आवासीय आरक्षित दर 6000/– रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.10.2024 अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा पत्र दिनांक 06.04.2015 के अनुसार मार्च–2022 तक प्रभावी है जिसके संबंध में पुर्नग्रहण राशि आवेदक द्वारा जमा करवाई जा चुकी है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

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	CCZM 2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 132 मीटर है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 15.01.2019 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (18 mt. road)	30.00 मी.	78.28 मी.	30.30 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13593845

1

	पार्श्व–I (Kanota Dam)	30.00 मी.	30.16 मी. से 34.68 मी.	30.00 मी.	नियमानुसार है।
	पार्श्व–II	15.00 मी.	20.90 मी. से 21.04 मी.	15.20 मी.	नियमानुसार है।
	पीछे(Kanota Dam)	15.00 –30.00 मी.	15.05 मी. से 25.81 मी.	18.51 –30.000 मी.	नियमानुसार है।
2.	अधिकतम आच्छादन	20 प्रतिशत (2833.01 व.मी.)	19.98 प्रतिशत	19.42 प्रतिशत (2741.82 व.मी.)	नियमानुसार है।
3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (भवन विनियमानुसार) CCZM 2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 132 मीटर है।	2.10 मी. (प्लिन्थ) + 15.00 मी. (भूतल + 2 तल)=11.60 मी. + 7.60 मी. (मशीन रूम/ममटी/डोम छतरी) कुल 21.30 मी.	1.0 मी. (प्लिन्थ) + 15.00 मी. (भूतल + 3 तल)=15.00 मी. + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/डोम छतरी) कुल 23.75 मी.	प्लिन्थ व ममटी/मशीन रूम/ डोम छतरी को छोड़कर भूतल + 3 तल की कुल ऊँचाई 15.0 मीटर है,जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(भूतल + 02 तल)	(बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	7855.98 व.मी.	18,661.57 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	10,623.81 व.मी. (0.75 X 14165.09)	0.532 (7478.79 व.मी.) (पूर्व में कब्जे अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल 14054.31 व.मी. के अनुसार)	1.01 (14,403.09 व.मी.) (वर्तमान में कब्जे अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल 14165.09 व.मी. के अनुसार)	पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 7,478.79 व.मी. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर क्षेत्रफल 3,779.28 व.मी पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
7.	पार्किंग	217.06 ईसीयू 162.80 कार +162.80 स्कूटर	137.33 ईसीयू 103 कार + 103 स्कूटर	218.0 ईसीयू 163 कार + 165 स्कूटर	नियमानुसार है।
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 मे 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)–60 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।	–
13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		STPप्रस्तावित हैं।	–
14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19393843

	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 है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
	17.	12.1.2–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र / अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	–
	19.	12.1.18 –पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	–
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	21.	14–विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ / उप पथ / पहुँच मार्ग / रैम्प / शौचालय / पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	–
	22.	17.1:–Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अनिवार्य प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नही है।	–
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु आवश्यक है।	लागू नही है।	–
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियो 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–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	लागू नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	रेरा में पंजीकरण	–	लागू नहीं है।	–
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई / समूह आवास में कमरों / फ्लैट्स की संख्या	–	लागू नहीं है।	–
	28.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय 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. व.मी. का 5%	लागू नहीं है।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्ट:–** भूखण्ड की मौका स्थिति संलग्न PT Survey अनुसार है, भूखण्ड 18.00 मीटर सड़क पर स्थित है भूखण्ड की वाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड के सैटबैक में पुराना कमरा, किचन निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है। CCZM-2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 132.00 मीटर है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 15.01.2019 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च 2022 तक प्रभावी थी। विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्व में जारी भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 311वीं बैठक दिनांक 12.11.2024 में प्रस्तुत किया गया जाकर निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड की उत्तरी दिशा के साथ–साथ, पूर्वी दिशा की भुजा की ओर भी

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393843

	(कानोता बांध के जल भराव से प्रभावित होने की सीमा तक) 30 मीटर चौडा No Construction zone (ग्रीन बफर) दर्शाते हुए, विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही संबंधित जोन द्वारा उक्तानुसार साईट प्लान में संशोधन किया जायें एवं समीप स्थित जविप्रा की सुविधा क्षेत्र की भूमि का कब्जा प्राप्त किया जावें। तत्पश्चात प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें। 3. बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णयानुसार संशोधित साईट प्लान जारी किये जाने हेतु जोन को यू.ओ.नोट दिनांक 27.01.2025, 10.02.2025, 11.03.2025, 28.03.2025 एवं संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को दिनांक 18.11.2025, 30.04.2025 को पत्र प्रेषित किये गए। उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा यू.ओ.नोट दिनांक 04.04.2025 द्वारा संशोधित साईट प्लान एवं विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.06.2025 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गए। 4. प्रकरण के संबंध में बीपीसी–बीपी की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में विचार विमर्श कर यह तथ्य नोट किया गया कि जोन द्वारा जारी साईट प्लान में कानोता बांध की तरफ से भूखण्ड की सीमा से 30 मीटर का ग्रीन बफर अंकित किया गया है, किन्तु जोन द्वारा कानोता बांध के एच.एफ.एल. एवं एफ.टी.एल. के संबंध में रिपोर्ट प्रेषित नहीं की गई है। तत्पश्चात् प्रकरण में जोन से भूखण्ड कानोता बांध के एच.एफ.एल. /एफ.टी.एल. से प्रभावित है अथवा नही, बाबत् पुनः रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु प्रकरण जोन को प्रेषित किया गया। 5. कानोता बांध की एच.एफ.एल व एफ.टी.एल. की रिपोर्ट के क्रम में जोन द्वारा अधिशासी अभियंता,जल संसाधन खंड, जयपुर से प्राप्त पत्र दिंनाक 20.11.2025 की प्रेषित प्रति में उल्लेख किया गया है कि उक्त प्रकरण में इस कार्यालय के पूर्व पत्रांक 1397 दिनांक 19.02.2013 द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत की जा चुकी है, जो आपके सुलभ संदर्भ हेतु पुनः संलग्न है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि एच.एफ.एल एक तकनिकी डेटा है जो नदी/नालो से सम्बन्धित है। पूर्व पत्र दिनांक 19.02.2013 के अनुसार ग्राम मालपूरा डूंगर, तहसील जयपुर के खसरा नं. 62/4, 62/5, 62/6/1 कानोता बांध के कैचमेंट एरिया में आते है। कानोता बांध पाल एंव डूब क्षेत्र हेतु भूमि अर्जन अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) जयपुर (पूर्व) के क्रमांक एस.डी.ओ. /पूर्व/अवाप्ति/एफ./99 दिनांक 30.08.1999 द्वारा जारी अवार्ड के अनुसार ग्राम मालपुरा डूंगर तहसील जयपुर के खसरा नं. 62/4, 62/5, 62/6/1 डूब क्षेत्र में अंकित नहीं है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित भवन मानचित्र पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों से पूर्णतः भिन्न है।
16	**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. विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 29.07.2024 को आवेदन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में आवदेन पूर्व का होने के कारण जविप्रा भवन विनियम–2020 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी प्रावधान रखे गये है एवं तदानुसार ही समस्त तकनीकी गणना की गई है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. भूखण्ड के सैटबैक में पुराना कमरा, किचन का निर्माण किया हुआ है, जिसे आवेदक द्वारा मौके पर से हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 3. भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट जोन से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में दिनांक 15.01.2019 को जारी मानचित्रानुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2022 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। तत्पश्चात 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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No : 19393843

	दिनांक 31.03.2024 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः प्रकरण में भवन विनियम 2025 की अनुसूची 02 के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2026 तक तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु दिनांक 31.03.2027 तक प्रतिवर्ष अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि लेकर भवन अनुज्ञा अवधि बढाया जाना प्रस्तावित है। 5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 1.01(14,403.09 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार 0.75 BAR (10623.81व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 3,779.28 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 8. विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदित भूखण्ड पर लागू समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत भूखण्ड से लगते हुए कानोता बांध स्थित है। जोन प्रकोष्ठ द्वारा जारी साईट प्लान से कानोता बांध की ओर 30 मीटर बफर भवन मानचित्रों में प्रस्तावित किया गया है। कानोता बांध से राज्य सरकार से समय–समय पर जारी परिपत्रों/आदेशों के अनुसार बफर व अन्य प्रावधान की सुनिश्चितता आवेदक स्तर से की जानी है, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 10. नियमानुसार शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण के संबंध में बीपीसी–बीपी की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में विचार विमर्श कर यह तथ्य नोट किया गया कि जोन द्वारा जारी साईट प्लान में कानोता बांध की तरफ से भूखण्ड की सीमा से 30 मीटर का ग्रीन बफर अंकित किया गया है, किन्तु जोन द्वारा कानोता बांध के एच.एफ.एल. एवं एफ.टी.एल. के संबंध में रिपोर्ट प्रेषित नहीं की गई है। जोन द्वारा संशोधित साईट प्लान के संबंध में कानोता बांध के एच.एफ.एल./एफ.टी.एल. के परिपेक्ष्य में पुनः परीक्षण कर विस्तृत रिपोर्ट 07 दिवस में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को भिजवायें जाने हेतु पत्रावली दिनाक 16.10.2025 को जोन को प्रेषित कि गई कानोता बांध की एच.एफ.एल व एफ.टी.एल. की रिपोर्ट के क्रम में जोन द्वारा अधिशाषी अभियंता,जल संसाधन खंड, जयपुर से प्राप्त पत्र दिनाक 20.11.2025 की प्रेषित प्रति में उल्लेख किया गया है कि उक्त प्रकरण में इस कार्यालय के पूर्व पत्रांक 1397 दिनांक 19.02.2013 द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत की जा चुकी है, जो आपके सुलभ संदर्भ हेतु पुनः संलग्न है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि एच.एफ.एल एक तकनिकी डेटा है जो नदी/नालो से सम्बन्धित है। पूर्व पत्र दिनांक 19.02.2013 के अनुसार ग्राम मालपुरा डूंगर, तहसील जयपुर के खसरा नं. 62/4, 62/5, 62/6/1 कानोता बांध के कैचमेंट एरिया में आते है। कानोता बांध पाल एंव डूब क्षेत्र हेतु भूमि अर्जन अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) जयपुर (पूर्व) के क्रमांक एस. डी.ओ./पूर्व/अवाप्ति/एफ./99 दिनांक 30.08.1999 द्वारा जारी अवार्ड के अनुसार ग्राम मालपुरा डूंगर तहसील जयपुर के खसरा नं. 62/4, 62/5, 62/6/1 डूब क्षेत्र में अंकित नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड जो कि कानोता बांध से लगता हुआ है, पर प्रतावित भवन मानचित्रों की स्वीकृति के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड का जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड अनुसार क्षेत्रफल 14415.09 व.मी. है। पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 15.01.2019 को मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल 14054.31 व.मी. के भवन मानचित्र जारी किये गये है। वर्तमान में

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

विकासकर्ता द्वारा मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल 14165.09 व.मी. के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये है, जो कि जारी साईट प्लान से कम क्षेत्रफल एवं पूर्व अनुमोदन से अधिक क्षेत्रफल पर प्रस्तावित किये गये हैं। उक्त क्षेत्रफल 14265.09 व.मी. के अनुसार गणना की गई है जिसे समिति द्वारा स्वीकार किये जाने बाबत् प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

3. प्रश्नगत भूखण्ड के जोन द्वारा जारी संशोधित साईट प्लान में कानोता बांध के लगते हुये उत्तरी दिशा में 30 मी. चौडाई का ग्रीन बफर एवं पूर्वी दिशा में 30 मी. चौडाई का ग्रीन बेल्ट अंकित किया गया है। प्रस्तावित मानचित्रों में उक्त ग्रीन बफर/ग्रीन बेल्ट क्षेत्र में मुख्यतः पूर्वी दिशा में कार/स्कूटर पार्किंग एवं पार्किंग हेतु ड्राई–वे प्रस्तावित किया गया है।

मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 (डीपीसीआर) के G-2 भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधियों के प्रतिस्थापन बाबत् जविप्रा द्वारा दिनांक 04.08.2023 को जारी अधिसूचना में अंकित नोट के बिन्दु संख्या–01 में निम्न प्रावधान है :– In case road is proposed in the buffer area, then minimum width of road will be 9 meter and the area of road has to be surrendered to JDA. Road/Green area may be proposed in buffer area. In case of large single lease deed, this buffer may be proposed as setbacks.

अतः उपरोक्त के परीपेक्ष्य में मानचित्रों मे ग्रीन बफर/बेल्ट मे प्रस्तावित कार/स्कूटर पार्किंग एवं ड्राई–वे को अनुमत किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में अधिशाषी अभियंता, जल संसाधन खंड, जयपुर से प्राप्त पत्र दिंनाक 20.11.2025 के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत प्रकरण के खसरों के संबंध में संबंधित तहसील कार्यालय से कानोता बांध के डूब क्षेत्र/बहाव क्षेत्र/भराव क्षेत्र/एफ.टी.एल./एच.एफ.एल. आदि से प्रभावित है अथवा नहीं बाबत रिपोर्ट संबंधित जोन द्वारा प्राप्त की जावें एवं तत्पश्चात प्रकरण को बीपीसी (बीपी) की बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393843

7. **एजेण्डा नम्बर 335.7 (09.12.2025):—(जोन—11)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1428 से 1431, 1530 से 1535, 1413, 1414,, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	45,500.00 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 40,664.00 व.मी. (मौके पर उपलब्ध भूमि का क्षेत्रफल)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर, 12 मीटर व 12 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति— 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 12.12.2011 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। तत्पश्चात दिनांक 07.11.2016 को संशोधित 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/स्टूडियो 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	मैसर्स आशियाना हाउसिंग लिमिटेड, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स आशियाना हाउसिंग लिमिटेड, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व में कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 10925/— रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक से 10 वर्ष निर्धारित है। पुर्नग्रहण शुल्क दिनांक 31.03.2026 तक जमा है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2026 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रिकी माथुर, सी.ए./24247

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार:—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नही	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 03.01.2024 अनुसार 70 मीटर ऊंचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 02.01.2032 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	दिनांक 12.09.2025 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I (60 mt. wide road)	15.0 मी.	15 मी.	15.00 मी.	न्युनतम आवश्यक (ऊँचाई का 1/4) से अधिक प्रस्तावित है। जो कि नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	9.0 मी.	10 मी.	14.00 मी.	
		पार्श्व—II	9.0 मी.	11.25 मी.	15.00 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9 मी.	9.00 मी. से 15 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (16,265.60 व.मी.)	26.97 प्रतिशत (10968.41 व.मी.)	18.34 प्रतिशत (7457.78 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+15= 105 मी.)	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.20 मी. (स्टिल्ट) + 41.25 मी. (प्रथम से 14	**टॉवर 01 से 07** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.20 मी. (स्टिल्ट) + 56.11	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393843

		(भवन विनियमानुसार) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ. सी. दिनाक 03.01.2024 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनाक 02.01.2032 तक है।	तल) + 5.50 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 50.40 मी.	मी. (प्रथम से 18 तल) + 5.75 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 65.51 मी. **टॉवर 08** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 11.95 मी. (भूतल से 3 तल) + 3.03 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 15.43 मी. **टॉवर 01 से 09** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.75 मी. (स्टिल्ट) + 39.10 मी. (प्रथम से 13 तल) + 6.05 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 49.35 मी.	
4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + पोडियम + स्टिल्ट + 14 तल)	(बेसमेन्ट + पोडियम + स्टिल्ट + 18 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	1,28,748.36 व.मी.	1,18,994.13 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	2.00 (40,664.00 व.मी.+ 0.75 (इंसेन्टिव बीएआर) = 1,11,826.00 व.मी.	2.33 (94,756.09 व.मी.)	2.27 (92,582.33 व.मी.)	नियमानुसार है।
7.	पार्किंग	कुल 892 ईसीयू 636.75 कार + 636.75 स्कूटर ईडब्ल्यूएस / एलआईजी हेतु 129 स्कूटर (43 ईसीयू)	1188.33 ईसीयू 1008 कार + 541 स्कूटर	1066.67 ईसीयू 993 कार + 221 स्कूटर	नियमानुसार है।
8.	ग्रीन एरिया	8132.80 व.मी. (20%)	खुले– 4293.22 व.मी. (10.56%) पोडियम–12444.46 व. मी. (30.60%) 16,737.68 व.मी. (41.16%)	खुले– 5145.00 व.मी. (12.65%) पोडियम–12772.35 व. मी. (31.40%) 17917.35 व.मी. (44.06%)	नियमानुसार है।
9.	सार्वजनिक सुविधायें (भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(v))	न्यूनतम 2 प्रतिशत (1851.65 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (4629.11 व.मी.)	3.27% (3095.55 व.मी.)	2.07% (1916.00 व.मी.)	नियमानुसार है।
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(vi)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (925.82 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (4629.11 व.मी.) (बी.ए.आर. का)	2.10% (1991.81 व.मी.)	1.07% (989.34 व.मी.)	नियमानुसार है।
11.	आवासों की संख्या	–	592 सामान्य आवास	490 सामान्य आवास	–
12.	5.4.(iii)–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक तल पर बालकनी प्रस्तावित की गई है। अतः क्षरण क्षेत्र लागू नहीं है।		नियमानुसार है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19393843

13	5.4(x)- 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14	5.4(xii) भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	-
16.	8.3(i)-वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार है।
17	7.5:-अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित है।	-
18.	7.6-सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(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 है।
21.	6.14(xxi)-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	6.14(xxii):-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	-
24.	6.14(v):-E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	9-विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
26.	15(v):-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 है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयां के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू है।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि उनके द्वारा किसी भी यूनिट का बेचान/आवंटन नहीं की गई है।
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
31	पंजीकृत 'पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	-

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393843

32	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड देय है।	लागू नहीं है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू है। 92582.33 व.मी. के 5 प्रतिशत 4629.12 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना में EWS/LIG हेतु कुल 81 आवास (33 ई. डब्ल्यू.एस.+ 48 एल.आई. जी) 4851.85 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार है।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।

13 **परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति**

- प्रकरण में मूल परियोजना पर निम्नानुसार EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये है:–

क्र.सं.	आवासों की संख्या	सुपर बिल्ट अप एरिया
1.	31 EWS	1725.13 व.मी.
2.	48 LIG	3126.72 व.मी.
	81 EWS/LIG	**4851.85 व.मी.**

13 **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है, भूखण्ड की नापें प्रस्तुत PT SURVEY अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड क्रमश PROPOSED 60 मीटर एवं 12 मीटर सड़क पर स्थित है। भूखण्ड में कियें गये निर्माण की स्थिति प्रस्तुत PT SURVEY अनुसार है। एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 03.01.2024 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 02.01.2032 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्य:–** विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 03.01.2025 को आवेदन किया गया है। विकासकर्ता द्वारा मौके पर कब्जा अनुसार 40664.00 व.मी. के क्षेत्रफल अनुसार भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण में भवन मानचित्र समिति–बीपी की 324वीं बैठक दिनांक 27.05.2025 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन उपरान्त दिनांक 12.09.2025 को भवन मानचित्र जारी किये गये।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा BPAS पर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 06.11.2025 को आवेदन किया गया है। प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार प्रस्तुत किये गये हैं।

15 **प्रस्ताव:–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:–

1. प्रकरण में दिनांक 12.09.2025 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 09.09.2032 तक देय होगी।
2. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक से 10 वर्ष निर्धारित है। पुनर्ग्रहण शुल्क दिनांक 31.03.2026 तक जमा है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2026 तक देय होगी।

   उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2025 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 विकाराकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393843

5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
8. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
10. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तड़ित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
11. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) 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।
12. भवन में RPWD Act. 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
13. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 7.7 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
14. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सड़कों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
15. 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।
16. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 7.6 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।
17. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख–रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
18. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सड़कों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
19. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 10 के अनुसार विकासकर्ता से Service Drawings लिये

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19393443

	जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 20. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार विकासकर्ता से RECBC Certificate लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 21. भवन विनियम 2025 की अनुसूची 03 के बिन्दु संख्या 09 के अनुसार विकासकर्ता से 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र लिये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 22. 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। 23. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 24. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के तहत पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में पार्किंग, ग्रीन एरिया, सार्वजनिक सुविधायें तथा व्यावसायिक रिटेल में परिवर्तन करते हुए भवन विनियम 2025 के तहत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है तथा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें निम्न उल्लेख है:– *"मेरे द्वारा उक्त परियोजना में किसी भी इकाई/यूनिट की बुकिंग/बेचान नहीं किया गया है एवं ना ही रेरा विभाग में रजिस्ट्रेशन करवाया गया है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार की आपत्ति आती है तो उसके लिए मैं स्वयं जिम्मेदार रहूंगा।"* अतः उक्त को मान्य करते हुए संशोधित मानचित्रों की स्वीकृति के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार करते हुए एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र मय स्वीकृति पत्र जारी किये जावें, का निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
19393843

8. एजेण्डा नम्बर 335.8 (09.12.2025):–(जोन–11)

विषयः– खसरा नम्बर 204/1, 204/2, 292/205, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री संजय गोदिका।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 327वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 को बैठक में समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये–
   1. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में विधार्थियों हेतु पृथक से लिफ्ट का भी प्रावधान करवाते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें। उक्त संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाया जावें।
   2. एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावें।
2. उपरोक्त कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के बिंदु संख्या 03 अनुसार भूखण्ड के साईड सैटबैक में स्थित निर्माण को हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया है।
3. वीपीसी–वीपी के उक्त निर्णय के के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है कि "निवेदन है कि आपके पत्र दिनांक 10.10.2025 को आपको द्वारा भूखण्ड के साईड बैक में 3 कमरे का निर्माण किये हुये को हटाने के लिये सूचित किया गया था। आप से निवेदन है कि साईट सेट बेक में बने निर्माण में निर्माण कार्य करने के लिये मंगाई जाने वाली सीमेन्ट को वर्षा में भीगने से बचाने के लिये कार्य लिया जायेगा। निर्माण पूर्ण होने पर सेट बेक में बने निर्माण को हमारे द्वारा हटा लिया जायेगा। जब तक हमारे द्वारा निर्माण नही हटाया जाता है तो प्राधिकरण द्वारा हमारे वाटर हारवेस्टींग के जमा 6 लाख एवं कम्पलीशन सर्टिफिकेट जारी नही किया जाये। उक्त सम्बन्ध में हमारे द्वारा प्राधिकरण का शपथ पत्र प्रद्भुति कर दिया जायेगा अतः आप से निवेदन है कि हमारे संस्थानिक भूखण्ड के मानचित्र जारी करने की कृपा करें।।"
4. तत्पश्चात भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 332वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 में भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्राप्त होने वाले ऐसे प्रकरण जिनमें की भूखण्ड पर पूर्व के निर्माण स्थित है, के संबंध में निम्न नीतिगत निर्णय लिया गयाः– "भूखण्ड पर भवन मानचित्र स्वीकृति से पूर्व निर्माण स्थित है तथा उक्त मौके पर स्थित निर्माण प्रस्तावित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित भवन/अन्य प्रस्तावित संरचना के स्थान पर स्थित है अथवा ऐसा अस्थाई निर्माण हो कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य के दौरान मजदूरों व अन्य स्टाफ के रहवास हेतु तथा निर्माण सामग्री के भण्डारण हेतु निर्मित है, को अस्थाई तौर पर अनुमत करते हुए भवन मानचित्र जारी किये जावें एवं विकासकर्ता से ऐसे निर्माण को पूर्णता प्रमाण पत्र से पहले हटाये जाने का शपथ पत्र प्राप्त किया जावें। ऐसा पूर्व निर्मित निर्माण जो कि प्रस्तावित भवन/अन्य प्रस्तावित संरचना के भाग पर नहीं है एवं ना ही उपरोक्तानुसार वर्णित गतिविधियों के लिए प्रस्तावित है तो ऐसे समस्त निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता के उपरान्त ही प्रकरणों में भवन मानचित्र जारी किये जावें।"
5. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 334वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 19393843

"प्रकरण मे सेटबैक क्षेत्र में स्थित निर्माण के क्रम मे बीपीसी–बीपी द्वारा पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णय के परिपेक्ष्य मे विस्तृत मौका रिपोर्ट मय फोटोग्राफस के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।"

6. उक्त निर्णय के क्रम में भूखण्ड के सैटबैक में निर्मित निर्माण के फोटोग्राफ संलग्न है

प्रस्तावः– प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में मौके स्थित निर्माण को अस्थाई रूप से अनुमत किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। मौके पर सेटबैक क्षेत्र में निर्मित निर्माण के फोटोग्राफ्स के दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया कि उक्त निर्माण के अधिकांश भाग को मौके पर से हटाया जावें। उक्त निर्मित निर्माण में से केवल एक हॉल/कमरा को निर्माण सामग्री रखने हेतु अस्थाई रूप से अनुज्ञेय किये जाने पर विचार किया जा सकता है।*

अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही हेतु आवेदक को सूचित किया जावें। आवेदक द्वारा उपरोक्त की पूर्ति किये जाने के उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी (बीपी) के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी–2224 दिनांक 16/12/2025

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), 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 एवं नीतिगत निर्णयानुसार ऑनलाईन सिस्टम विकसित किया जावें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief Town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No 13.9845

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 335वीं बैठक दिनांक 09.12.2025 को सांय 5.30 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1.	श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2.	डॉ. निशान्त जैन, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.	श्री रवि राय वर्मा, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.	श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07 व 13, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–01, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 13:25:19 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19333843