भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 307वीं बैठक दिनांक 15.10.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2024 / डी–1541 दिनांकः– 18/10/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 307वीं बैठक दिनांक 15.10.2024 को प्रातः 11.30 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 307.1 (15.10.2024):–**
   विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 306वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।
2. **एजेण्डा नम्बर 307.2 (15.10.2024):–(जोन–04)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः–				
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या आई–1, योजना मेट्रो एनक्लेव, बी–2 बाईपास रोड, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8138.00 वर्गमीटर		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मी., 18 मी., 12 मी. एवं 09 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 06.12.2023 को संस्थागत प्रयोजनार्थ लीजहोल्ड डीड जारी की गई।		
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा		
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत		
7.	आवेदक का नाम	ई.जी.आई.एस. हैल्थकेयर सर्विसेज प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेश भोजवानी		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व ई.जी.आई.एस. हैल्थकेयर सर्विसेज प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेश भोजवानी के नाम है।		
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई बकाया लीज नहीं है। साथ ही पुर्नग्रहण शुल्क भी लेय नहीं है।		
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 06.12.2033 तक प्रभावी है।		
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा गिसावत, सी.ए. / 2011 / 53352		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषणः–				
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं		
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं		
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.11.2023 अनुसार 41.60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.11.2031 तक है।		
12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 mt. wide road)	09 मीटर	15.13 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (18 mt. wide road)	09 मीटर	16.03 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II (12 mt. wide road)	09 मीटर	9.46 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे (9 mt. wide road)	09 मीटर	14.90 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40% (3255.20 व.मी.)	26.02% (2117.23 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30X1.5+9= 54 मी.) (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.11.2023 अनुसार 41.60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.11.2031 तक है।	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 37.85 मी. (भूतल से 09 तल) = 38.60 मी. + 3.00 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल = 41.60 मी.	प्लिन्थ छोडकर भूतल + प्रथम से 9 तल की ऊँचाई 37.85 मी. है। जो कि 40 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है तथा कुल ऊँचाई का 1/4 न्यूनतम सेटबैक 9.46 मी. प्रस्तावित किया है।
	4.	बी. ए. आर.	3 (24,414.00 व.मी.)	2.23 (18,128.93 व.मी.)	भवन विनियम 2020 की तालिका '1' के अनुसार संस्थागत भवनों हेतु उपरोक्त तालिका में वर्णित मानक बी.ए.आर. के स्थान पर संस्थागत मेडिकल कॉलेज / प्रशिक्षण संस्थान / हॉस्पिटल / डिस्पेंसरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं हेतु मानक बी.ए.आर. 3.0 अनुज्ञेय होगा। बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	5.	पार्किंग	114 ईसीयू 85.46 कार + 85.46 स्कूटर	128.67 ईसीयू 90 कार + 6 मैकेनिकल + 98 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	32,741.06 व.मी.	
	7	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	24 मीटर से ऊपरी छठवें तल पर प्रस्तावित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 230.26 व.मी. है।	नियमानुसार हैं।
	8.	आग से बचाव हेतु सीढियां	तीन तरफ खुली सीढियां एवं संस्थानिक / व्यावसायिक में प्रेशराईज्ड सीढियां आवश्यक हैं।	मुख्य हॉस्पिटल भवन हेतु प्रेशराईज्ड सीढियां प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

		डिजाईन मानचित्र			
	10.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।
	11.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू है।	नियमानुसार हैं।
	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।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	21.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	22.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	23.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	24.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	26.	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 हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	28	बेटरमेन्ट लेवी	लागू हैं अथवा नहीं	लेय नहीं हैं।	–
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू हैं अथवा नहीं	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः**–वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 30 मी., 18 मी., 12 मी. एवं 09 मीटर सडकें उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.11.2023 अनुसार 41.60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.11.2031 तक है।
14	**प्रकरण के तथ्यः**–विकासकर्ता द्वारा संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन ऑनलाईन आवेदन किया गया।
15	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 06.12.2033 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 5. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट प्रथम व द्वितीय में 06 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 06 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 7. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। 8. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
16	**विचारणीय बिन्दुः**– 1. प्रस्तावित हॉस्पिटल उपयोग के संस्थानिक भूखण्ड पर दोनों बेसमेन्टों की ऊँचाई मैकेनिकल पार्किंग सहित 4.50 मी. प्रस्तावित की गई है। बेसमेन्ट प्रथम में कुल पार्किंग 33 + 3 (मैकेनिकल) + 43 स्कूटर (14.33 ईसीयू) व बेसमेन्ट द्वितीय में कुल पार्किंग 22 कार + 3 (मैकेनिकल) + 10 स्कूटर प्रस्तावित है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.16 में मैकेनिकल पार्किंग केवल आवासीय तथा व्यवसायिक भूखण्डों के लिए उल्लेख किया गया है। आवेदक द्वारा मानचित्रों में रेडियेशन ऑनकॉलोजी के बन्कर को द्वितीय

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	बेसमेन्ट में प्रस्तावित करते हुए कुल ऊँचाई 9 मीटर प्रस्तावित की गई है अर्थात उक्त बन्कर दोनों ही बेसमेन्ट का भाग है, साथ ही द्वितीय बेसमेन्ट में उक्त बन्कर के अतिरिक्त न्यूक्लियर मेडीसिन विभाग भी प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में आवेदक द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि रेडीयेशन से सुरक्षा के दृष्टिगत उक्त गतिविधि को बेसमेन्ट (द्वितीय) में अनुज्ञेय किया जावें। भवन विनियमों के अनुरूप केवल प्रथम बेसमेन्ट ही पार्किंग के अलावा अन्य उपयोगों हेतु प्रस्तावित किया जा सकता है। अतः आवेदक द्वारा द्वितीय बेसमेन्ट में प्रस्तावित गतिविधियों को अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. संस्था द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में सेटबैक में सर्विसेज प्रस्तावित की गई है, जो कि भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.8.5 में केवल (ट्रान्सफार्मर रुम, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम, स्विच रूम, पी.बी.एक्स व वातानुकूलन उपकरण रूम, गैस बैंक इत्यादि) का सेटबैक क्षेत्र में प्रावधान का उल्लेख है। आवेदक द्वारा भवन विनियम से भिन्न सर्विस (हॉस्पिटल वेस्ट होल्डिंग, एल.एम.ओ. यार्ड, मेडिकल गैस मनीफोल्ड, स्पेस फॉर एच.वी.ए.सी. प्लान्ट) अस्थाई (टीनशेड) में सेटबैक क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया है, जिसके संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। आवेदक एवं संबंधित वास्तुविद बैठक में उपस्थित हुये। समिति द्वारा एजेण्डा के विचारणीय बिन्दु संख्या 02 में उल्लेखित तथ्यों का समिति द्वारा अनुमोदन करते हुए उल्लेखित गतिविधियों को सेटबैक में अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि विचारणीय बिन्दु संख्या 01 में उल्लेखित तथ्य अनुसार आवेदक द्वारा हॉस्पिटल भवन हेतु प्रथम व द्वितीय बेसमेन्ट में मैकेनिकल कार पार्किंग के साथ प्रत्येक बेसमेन्ट की 4.5 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। परन्तु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.16 में केवल आवासीय तथा वाणिज्यिक भूखण्डों में ही मैकेनिकल कार पार्किंग का उल्लेख है। संस्थानिक भवन में मैकेनिकल कार पार्किंग का प्रावधान उल्लेखित नहीं है। साथ ही बेसमेन्ट की अधिकतम ऊँचाई 4.2 मीटर उल्लेखित है। आवेदक द्वारा प्रथम बेसमेन्ट में पार्किंग उपयोग एवं द्वितीय बेसमेन्ट में 9.0 मीटर ऊँचाई का रेडियेशन ऑनकॉलोजी के बन्कर तथा 4.50 मीटर ऊँचाई का न्यूक्लियर मेडीसिन विभाग का कक्ष भी प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 11.6 (ii) के अनुसार दो बेसमेन्ट प्रस्तावित होने पर प्रथम बेसमेन्ट में अन्य उपयोग तथा द्वितीय बेसमेन्ट में पार्किंग दिये जाने के प्रावधान है, परन्तु आवेदक द्वारा द्वितीय बेसमेन्ट में पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग भी दर्शायें गये है।*

बैठक में उपस्थित आवेदक एवं संबंधित वास्तुविद द्वारा समिति के समक्ष निवेदन किया गया कि हॉस्पिटल भवन हेतु प्रस्तावित मानचित्रानुसार स्वीकृति आवश्यक है। अतः समिति द्वारा भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 9.2 के क्रम में प्रकरण में राज्य सरकार से निम्न बिन्दुओं पर शिथिलता हेतु भिजवाये जाने का निर्णय लिया गयाः—

1. *संस्थानिक भूखण्डों में बेसमेन्ट में मैकेनिकल कार पार्किंग के प्रावधान अनुज्ञेय किये जाने बाबत।*
2. *द्वितीय बेसमेन्ट में पार्किंग के साथ हॉस्पिटल भूखण्ड में अन्य उपयोग अनुज्ञेय किये जाने बाबत।*
3. *बेसमेन्ट की ऊँचाई विशेष प्रकृति के भवन में 4.2 मीटर से अधिक अनुज्ञेय किये जाने बाबत।*

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

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

3. एजेण्डा नम्बर 307.3 (15.10.2024):–(जोन–08)

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	भूखण्ड संख्या जी–13ई, जविप्रा योजना वेस्ट वे हाईट, ग्राम केशोपुरा, असारपुरा, भांकरोटा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1108.75 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 11.01.2024 को मिश्रित उपयोग 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।	आवासीय (स्टूडियो अपार्टमेन्ट) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री रामकरण कसाना, श्री भींवाराम कुमावत, श्री सुशील कुमावत एवं श्री कुबेर इन्फ्रा हाईट्स एलएलपी जरिये साझेदार श्री संजीव कुमार कुमावत
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री रामकरण कसाना, श्री भींवाराम कुमावत, श्री सुशील कुमावत एवं श्री कुबेर इन्फ्रा हाईट्स एलएलपी जरिये साझेदार श्री संजीव कुमार कुमावत के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के प्रति कोई देय नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 11.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 10.01.2027 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.10.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.10.2032 तक है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसारः–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–।	4.50 मी.	6.10 मी.	ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है।
		पार्श्व–।	4.50 मी.	6.10 मी.	
		पार्श्व–॥	4.50 मी.	6.10 मी.	
		पीछे	4.50 मी.	6.10 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा	0.90 मी. (प्लिन्थ) + 4.50	प्लिन्थ छोडकर

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

		+ अग्र सेटबैक (24X1.5+4.50= 40.50 मी.) (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.10.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.10.2032 तक है।	मी. (स्टिल्ट) + 24 मी. (प्रथम से 08 तल) = **29.40 मी.** + 7.75 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल = 37.15 मी.	स्टिल्ट + प्रथम से 8 तल की ऊँचाई 28.50 मी. है। जो कि 40 मीटर से कम है। अत : राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
4.	तलों की संख्या	—	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 08 तल	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	5710.70 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2.00 (2217.50 व.मी.)	3.98 (4418.96)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 2201.46 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
7.	पार्किंग	38.42 ईसीयू 29 कार + 29 स्कूटर	39 ईसीयू 19 कार + 10 मैकेनिकल + 30 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	आवासों की संख्या	—	112 आवास	—
9	ग्रीन एरिया	भूखण्ड पर 10% (110.87 व.मी.)	भूखण्ड पर 12.08% (113.00 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	सुविधायें	कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2% या 50 व.मी. (जो भी कम हो)	1.16% 51.28 व.मी.	नियमानुसार हैं।
11	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
12	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	लागू नहीं हैं ।	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं ।	—
14	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं ।	—
15	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं ।	—
16	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		—

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	18	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं हैं ।	
	19	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक नहीं हैं।	लागू नहीं हैं ।	—
	20	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
	22	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	23	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	24	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25	17.1:—Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं ।	—
	26	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं ।	—
	27	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।	—
	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	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	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 है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	32	अग्निशमन शुल्क	लेय नहीं हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं ।	—
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तुत है।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः**—वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 24 मीटर सडक उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.10.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.10.2032 तक है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः**—विकासकर्ता द्वारा स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन ऑनलाईन आवेदन किया गया।				
15	**प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार				

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 11.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 10.01.2027 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्टिल्ट पर 10 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 10 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 6. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 1108.75 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (220.94 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (2377.40 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.98 (4418.96 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (2217.50 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 2201.46 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। 10. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
16	**विचारणीय बिन्दु:–** 1. प्रकरण में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.10.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.10.2032 तक है। जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र में आवेदक के नाम एवं पता में प्रश्नगत भूखण्ड का अंकन तथा स्थल के पते में आवेदक का पते का अंकन हो गया है। जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र में स्थल के निर्देशांक (Site coordinates) प्रश्नगत भूखण्ड के ही है। अतः उक्त के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निणयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। बैठक में परियोजना से संबंधित वास्तुविद उपस्थित हुये। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में प्रकरण में भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व आवेदक द्वारा एयरपोर्ट एन.ओ.सी. में संशोधन करवाया जाकर संशोधित एन.ओ.सी. जविप्रा में प्रस्तुत की जावें।*
2. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

4. एजेण्डा नम्बर 307.4 (15.10.2024):–(जोन–09)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 502, 502/1, 503, 503/1, 504, 505/1, 516/1, 517, 518, 518/1, 519, 520, 521/2, 522/2, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	पार्ट ए– 17051.68 व.मी. पार्ट बी– 887.24 व.मी. पार्ट सी– 280.12 व.मी. **भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 18,219.04 व.मी.** सेक्टर रोड में समर्पित क्षेत्रफल 7919.58 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर (160 फीट) एवं 30 मीटर (100 फीट)
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की 90बी की कार्यवाही कर दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 14.06.2012 को JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD. जरिये निदेशक श्री भुवन गिरधर के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्‌टा/उप विभाजन/ एकल पट्‌टों से पुर्नगठित	एकल पट्‌टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मिश्रित उपयोग (Phase-1 on Part A) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री भुवन गिरधर, निदेशक, JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.09.2023 के अनुसार स्वामित्व JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD. जरिये निदेशक श्री भुवन गिरधर के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.09.2023 के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। फ्री होल्ड की राशि जमा है। आरक्षित दर 10,000/– प्रति व.मी. है, कॉर्नर भूखण्ड पर नियमानुसार राशि लेय है। भूखण्ड/भवन पर कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.02.2024 के अनुसार प्रकरण में बकाया पुर्नग्रहण शुल्क राशि रूपये 16,28,787/– भूखण्डधारी द्वारा जरिये चालान संख्या 910749 दिनांक 20.02.2024 से जमा दर्ज है। इस प्रकार भूखण्ड के विरूद्ध समस्त पुर्नग्रहण राशि जमा हो चुकी है। दिनांक 31.12.2019 तक एवं उक्त तिथि के उपरान्त यथा दिनांक 01.01.2020 से 31.03.2024 तक प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत पुर्नग्रहण शुल्क में छूट है। इस प्रकार भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2024 तक निहित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 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 14.06.2023 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

			अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.06.2031 तक है।		
12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार		
		सामने–I (48 mt. road)	18.00 मी. / 18.00 मी.	18.00 मी.	नियमानुसार ऊँचाई का 1/4 है।
		पार्श्व–I (30 mt. road)	9.00 मी. / 11.25 मी.	11.25 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी. / 11.25 मी.	11.25 मी.	
		पीछे	9.00 मी. / 11.25 मी.	11.25 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	स्थल मानचित्रानुसार–35% (6,376.66 व.मी.) भवन विनियमानुसार– व्यवसायिक– 50% (9,109.52 व.मी.) आवासीय– 40% (7,287.61व.मी.)	42.46% (7,737.41 व.मी.)	—
	3.	अधिकतम ऊँचाई	भवन विनियम–2020 के प्रावधानुसार सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सेटबैक (48 X 1.5 + 18 = 90 मीटर) (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.06.2023 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.06.2031 तक है।	1.70 मी. (प्लिन्थ) + 4.88 मी. (भूतल) + 3.66 मी. (प्रथम तल) + 4.55 मी. (द्वितीय तल) + 30.20 मी. (तृतीय से 12 तल)=**44.99 मी.** + 5 मी. (ममटी / मशीन रुम) **कुल 49.99 मी.**	अधिकतम 1.70 मी. प्लिन्थ छोडकर भूतल + 12 तल की कुल ऊँचाई 43.29 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 12 तल) कुल 16 तल	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	व्यावसायिक–42,454.85 व.मी. आवासीय–93,211.75 व.मी. **कुल 1,35,666.60 व.मी.**	—
	6.	बी. ए. आर.	एफ.ए.आर. 2 X 1.5 = 3 (54,657.12 व.मी.) + सेक्टर रोड में समर्पित क्षेत्रफल 7919.58 व.मी.**कुल 62,576.70 व.मी.**	व्यावसायिक–26,286.92 व.मी. (29.58 प्रतिशत) आवासीय–62,578.51 व.मी. (70.42 प्रतिशत) **कुल 88,865.43 व.मी.**	नियमानुसार 26,288.73 व.मी. क्षेत्रफल की आवासीय बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	आवासीय बी.ए.आर. हेतु 598.57 ईसीयू व्यवसायिक बी.ए.आर. हेतु 438.11 ईसीयू कुल आवश्यक ईसीयू 1037 ईसीयू 778 कार + 777 स्कूटर	व्यवसायिक हेतु 440 ईसीयू 330 कार + 330 स्कूटर आवासीय हेतु 600 ईसीयू 450 कार + 450 स्कूटर **कुल 1040 ईसीयू**	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	आवासीय अनुपात के भू भाग का 20%(2,566 व.मी.) पोडियम–1,283 व.मी. (10%) खुले पर–1,283 व.मी. (10%)	आवासीय अनुपात के भू भाग का 20.00% (2566 व.मी.) पोडियम–1283 व.मी. (10.0%) खुले पर–1283 व.मी. (10.00%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	आवासीय बी.ए.आर. का न्यूनतम 1 प्रतिशत (625.78 व.मी.) अथवा 1000 व.मी., जो भी कम हो, अधिकतम 5 प्रतिशत	640.00 मी. (1.02%)	—
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	आवासीय बी.ए.आर. का न्यूनतम 2% (1251.56 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 1500 व.मी., जो भी कम हो। अधिकतम 5 प्रतिशत	3,100.00 मी. (4.95%)	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
11215282

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतुस्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
13.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	अधिकतम 1.70 मी. प्लिन्थ छोडकर भूतल + 12 तल की कुल ऊँचाई 43.29 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10%	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
23.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/–प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू है। 62,578.51व.मी. के 5 प्रतिशत 3128.92 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा (4,693.38 व.मी)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 90 यूनिट (28.88 प्रतिशत ई. डब्ल्यू.एस.–26 यूनिट एवं 71.12 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु–64 यूनिट) 4,738.02 वमी.)	नियमानुसार है।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIGकी स्थिति

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

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–62,578.51 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 3128.92 व.मी. X1.5 गुणा **= 4,693.38 व.मी.**

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

13 **मौका रिपोर्ट:–**वर्तमान में भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। पैरा 59/एन अनुसार भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 100 फीट सडक से प्रभावित बाउण्ड्रीवाल को तोडकर हटा लिया गया है। भूखण्ड के सामने 160 फीट सडक उपलब्ध है। वर्तमान में प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 14.06.2023 अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 13.06.2031 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्य:–**विकासकर्ता द्वारा मिश्रित उपयोग (Phase-1 on Part A) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 01.06.2023 को आवेदन किया गया हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार "निस्तारित प्रकरण 94/2016 की नो अपील का निर्णय सक्षम स्तर पर लिया जा चुका है। अतः इस भूखण्ड/भवन पर कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।"

प्रकरण में उपायुक्त जोन–09 से पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त किये जाने बाबत जोन को अवगत करवाया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन–09 से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार "प्रकरण में बकाया पुर्नग्रहण शुल्क राशि रूपये 16,28,787/– भूखण्डधारी द्वारा जरिये चालान संख्या 910749 दिनांक 20.02.2024 से जमा दर्ज है। इस प्रकार भूखण्ड के विरूद्ध समस्त पुर्नग्रहण राशि जमा हो चुकी है। दिनांक 31.12.2019 तक एवं उक्त तिथि के उपरान्त यथा दिनांक 01.01.2020 से 31.03.2024 तक प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत पुर्नग्रहण शुल्क में छूट है। इस प्रकार भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2024 तक निहित है।"

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

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

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.02.2024 के अनुसार प्रकरण में बकाया पुर्नग्रहण शुल्क राशि रूपये 16,28,787/— भूखण्डधारी द्वारा जरिये चालान संख्या 910749 दिनांक 20.02.2024 से जमा दर्ज है। इस प्रकार भूखण्ड के विरूद्ध समस्त पुर्नग्रहण राशि जमा हो चुकी है। दिनांक 31.12.2019 तक एवं उक्त तिथि के उपरान्त यथा दिनांक 01.01.2020 से 31.03.2024 तक प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत पुर्नग्रहण शुल्क में छूट है। इस प्रकार भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2024 तक निहित है, जो कि समाप्त हो चुकी 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।
2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 88,865.43 व.मी. बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. 2 x 1.5 = 3 (54,657.12 व.मी.) + सेक्टर रोड में समर्पित क्षेत्रफल 7,919.58 व.मी. कुल 62,576.70 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 26,288.73 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
5. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 1.70 मी. (प्लिन्थ) + 4.88 मी. (भूतल) +3.66 मी. (प्रथम तल) + 4.55 मी. (द्वितीय तल) + 30.20 मी. (तृतीय से 12 तल)= 44.99 मी. + 5 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 49.99 मी. ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10 (viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से लिया जाना प्रस्तावित है।
6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16 **विचारणीय बिन्दुः**—

1. प्रश्नगत भूखण्ड की 90बी की कार्यवाही कर दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। विकासकर्ता द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 01.06.2023 को आवेदन किया गया हैं। प्रश्नगत भूखण्ड 160 फीट (48 मीटर) व 100 फीट (30 मीटर) कॉर्नर का भूखण्ड है।

   मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 के बिन्दु संख्या—10.14 एवं 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित किये हुए है :—

   10.14 Special Conditions

   Commercial and Mixed landuse areas

   Certain cases in which development permission granted under Master Development Plan-2011, such cases shall be honoured.

   All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land Use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

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

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

बीपीसी–एल.पी. की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में निर्णय लिया गया कि समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा को निर्देशित किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 (डीपीसीआर) के प्रावधान सं. 10.14 (Special Conditions) के संबंध में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रस्तावों को अन्तिम रूप देते समय विचार किया जायें।

साथ ही प्राधिकरण की 60 वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 की कार्यवाही विवरण के एजेंडा संख्या 60.3 के बिंदु संख्या 22 में उल्लेख किया गया है कि :– मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार, जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियो को जिनका समायोजन भू उपयोग मानचित्र मे नही हो पाया है. इस प्लान के अन्तर्गत मान्यता दी जावें एवं इसका उल्लेख रिपोर्ट में किया जावे।

पूर्व में उक्त प्रावधान के दृष्टिगत खसरा नंबर 523 से 528 एवं 532, सुखपुरा, जयपुर (अजंता बिल्ड इस्टेट) हेतु मानचित्र जारी किये जा चुके है। प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित 1.70 मी. (प्लिन्थ) + 4.88 मी. (भूतल) +3.66 मी. (प्रथम तल) + 4.55 मी. (द्वितीय तल) + 30.20 मी. (तृतीय से 12 तल)= 44.99 मी. + 5 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 49.99 मी. ऊँचाई के मिश्रित उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन के क्रम में प्रकरण को कमिटमेन्ट की श्रेणी में माने जाने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 22.01.2008 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। अतः उपरोक्त उल्लेखित तथ्यों के क्रम में प्रकरण को पूर्व के कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए, प्रकरण में मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

5. एजेण्डा नम्बर 307.5 (15.10.2024):–(जोन–11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 1774/1, 1775/1, 2042, 2045 से 2049, 2083 से 2086, 2050, 2051, 2053/1, 2075, 2076, 2078 से 2082, 2039/5, 2040/5, 2088/5, 2107/1, 2108/1, 2039/4, 2040/4, 2088/4, 2089/3, 2039/3, 2040/3, 2088/3, 2089/2, 2039/1, 2040/1, 2041/2, 2087/2, 2088/1, 2089/1, 2039/2, 2040/2, 2088/2, 2041/1, 2087/1, 2089/2872 भूखण्ड़ (पार्ट–बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	25,030.04 वर्गमीटर 3497.19 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी क` तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 19.02.2014 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई व दिनांक 24.08.2016 को उपविभाजन किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	उपविभाजित भूखण्ड
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	पूर्व में अनुमोदित कॉमर्शियल शॉप्स में संशोधन एवं वर्तमान नवीन प्रस्तावित फेज–3 (ब्लॉक आई व एच) के आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री रामबाबू अग्रवाल, निदेशक, मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.05.2024 अनुसार स्वामित्व मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि. जरिये निदेशक श्री रामबाबू अग्रवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.05.2024 अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज जमा है व भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति वर्तमान में बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 8800/– प्रति व.मी. है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.05.2024 अनुसार पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं है। (मौके पर 70 प्रतिशत से अधिक भवन निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है।) भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2024 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री विकास जैन, सी.ए./2000/26735

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 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 19.06.2024 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2032 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 11.11.2022 को जारी मानचित्र अनुसार (फेज–I + II)	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार (फेज–III)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (60 Mtr Road)	15.0 मीटर	15.24 मीटर	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (400 KV HT Line)	9.0 मीटर	9.40 मीटर	9.40 मीटर	
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
		पीछे	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	साईट प्लान अनुसार 35% (8760.51 व.मी.)	21.68% (5427.10 व.मी.)	29.09% (7281.31 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

			(एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार 40% (10012.01 व.मी.)		(फेज–I, II एवं III के सहित)	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	भवन विनियम–2020 के प्रावधानुसार सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सेटबैक (60 X 1.5 + 15.24 = 105.24 मीटर) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.06.2024 के अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.06.2032 तक प्रभावी है।	0.50 मी. (प्लिन्थ) + **39.65 मी.** (स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल) + 2.44 मी. (ममटी / मशीन रुम) कुल **42.59 मी.**	0.50 मी. (प्लिन्थ) + **39.65 मी.** (स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल) + 2.44 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल **42.59 मी.**	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की कुल संख्या	–	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	नियमानुसार हैं।
	5.	बी. ए. आर.	1.33 F.A.R x 1.5 = 1.995 (49934.92 Sq.mtr.) + 3497.19 (Road area) = 53432.11 Sq.mtr.	1.757 (43997.51 व.मी.)	**2.42 (60785.14 व.मी.)** आवासीय बीएआर 59848.16 वाणिज्यिक बीएआर 936.98 (फेज–I, II एवं III के सहित) III-Phase (Block H&I) BAR- 17175.55 Sqm	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 7353.03 व. मी. पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	6.	पार्किंग	573 ईसीयू 442 कार + 444 स्कूटर	597.66 ईसीयू 461 कार + 410 स्कूटर	672 ईसीयू 514 कार + 473 स्कूटर (फेज–I, II एवं III के सहित)	नियमानुसार हैं।
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	51,682.24 व.मी.	72460.28 व.मी. (फेज–I, II एवं III के सहित) III-Phase (Block H&I) 20778.04 Sqm	–
	8	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत (3,754.50 व.मी.) खुले में	(24.41%) 6111.11 व.मी.	(24.41%) 6111.11 व.मी. (फेज–I, II एवं III के सहित)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यवसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत (60785.14 व.मी.) अथवा 1000 व.मी., जो भी कम हो, अधिकतम 5 प्रतिशत (3039.25 व. मी)	(1.01 प्रतिशत) 444.02 व.मी.	(1.54 प्रतिशत) 936.98 व.मी. (फेज–I, II एवं III के सहित)	नियमानुसार हैं।
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2% (1215.70 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 1500 व. मी., जो भी कम हो। अधिकतम 5% (3039.25 व. मी)	1400.74 मीटर	(2.30 प्रतिशत) 1400.74 मी. (फेज–I, II एवं III के सहित)	नियमानुसार हैं।
	11.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	एकीकृत भवन विनियम 2017 में लागू नहीं हैं।	लागू नहीं था।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित है।	–

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	12.	30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	आवश्यक हैं।	लागू था।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	13.	भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	14.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	—
	15.	वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	17.	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
	18.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	—	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	19.	सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	22.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	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 है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	25.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	तत्समय लागू नहीं था।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	तत्समय लागू नहीं था।	लागू है।	विकासकर्ता द्वारा कॉमर्शियल शॉप्स में संशोधन किया गया है। अतः विकासकर्ता से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति लिया जाना प्रस्तावित है।
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—	—
	29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।

RajKaj Ref
11215282

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

		अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।				
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं। (आवासीय 59,848.16 व.मी. बी.ए.आर. का 5% (2990.40 व.मी.)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 7 यूनिट (34.30 प्रतिशत ई. डब्ल्यू.एस. –03 यूनिट एवं 65. 70 प्रतिशत एल.आई. जी. हेतु–04 यूनिट) 342.12 व.मी.	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 18 LIG Unit 919.74 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

12

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 8800/–रूपये प्रति व.मी.
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा निम्न Split Location स्थान पर EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:– 59,848.16 व.मी.

प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = **2992.40 व.मी**

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या सी–1 व सी–2, ग्राम जैतपुरा व चौंमू, सीकर रोड़, जयपुर।	51 EWS	2,013.23 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया जा चुका है।
		04 LIG	224.80 व.मी.	
	खसरा संख्या–126, 127/1, 128, 129, 131 ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।	18 LIG	919.74 व.मी.	
	प्रकरण में प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**73** EWS/LIG	**3157.77 व.मी.**	

13 **मौका रिपोर्टः–** वर्तमान में योजना के ब्लॉक ए, बी एवं क्लब हाउस पूर्ण निर्मित है। ब्लॉक सी व ब्लॉक डी पर स्टिल्ट + 8 तल तक निर्मित है तथा ब्लॉक ई, एफ व जी पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल तक निर्माणाधीन है एवं कार्य प्रगति पर है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2023 के अनुसार 37 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 06.07.2021 को फेज–01 एवं बीपीसी–बीपी की 261वीं बैठक दिनांक 01.07.2022 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 11.11.2022 को फेज–02 के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 05.04.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर पूर्व में अनुमोदित एवं जारी भवन मानचित्र की स्वीकृति अनुसार रिटेल कॉमर्शियल शॉप्स को संशोधित भवन मानचित्र के ब्लॉक आई टॉवर में प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

1. विकासकर्ता को प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित 42.59 मीटर (ममटी/मशीन रूम सहित) ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने हेतु पत्र दिनांक 17.05.2024 द्वारा सूचित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.05.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि पूर्व में अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर भवनों का निर्माण कार्य लगभग पूर्ण हो चुका है। वर्तमान में प्रस्तावित ब्लॉक हेतु आवश्यक एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आपके कार्यालय में प्रस्तुत करने के उपरान्त ही अनुमोदित नक्शें जारी किये जावें, इससे प्रार्थी के प्रोजेक्ट के निर्माण कार्य में विलम्ब नहीं होगा।

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	2. बीपीसी–बीपी की बैठक संख्या–291वीं दिनांक 22.05.2024 को प्रस्तुत कर समिति द्वारा विचार–विमर्श कर निम्न निर्णय लिये गयेः– (क) विकासकर्ता द्वारा पूर्व में ब्लॉक ई में स्वीकृत कॉमर्शियल शॉप्स को वर्तमान में प्रस्तावित नवीन आई ब्लॉक में प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः उक्त संशोधन के क्रम में दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी कर आमजन से 15 दिवस की अवधि हेतु उक्त संशोधन बाबत आपत्ति प्राप्त की जावें। बीपीसी–बीपी से निर्धारित प्रारुप में उक्त विज्ञप्ति जारी करने हेतु विकासकर्त्ता को पत्र प्रेषित किया जावें। (ख) यदि विज्ञप्ति प्रकाशन से 15 दिवस की अवधि में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होती है तो प्रकरण में सी.सी. जेड.एम–2023 अनुसार 37 मी. ऊँचाई के विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाकर उक्त भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (नगर आयोजना) से करवाया जाकर जारी किये जावें। (ग) प्रकरण में आवेदक से भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव लिया जावें। 3. बीपीसी–बीपी की बैठक के निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को दिनांक 03.06.2024 को सूचित किया गयाः– (क) विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.06.2024 को प्रतिवेदन के साथ 2 राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाकर प्रति एवं प्रश्नगत परियोजना की 75 मीटर ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई। (ख) प्रकरण में सचिव, जविप्रा प्रकोष्ठ, संबंधित जोन–11 से आपत्ति/सुझाव प्राप्त होने अथवा नहीं, से सम्बन्धित रिपोर्ट से प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 02.07.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में सचिव, जविप्रा प्रकोष्ठ एवं उपायुक्त, जोन–11 से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं होने की सूचना प्रेषित की गई। (ग) फेज–3 (Block H&I) पर प्रस्तावित 16799.09 व.मी. आवासीय बी.ए.आर. की एवज में ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु आवश्यक 5 प्रतिशत अर्थात 839.95 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्रफल के ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. आवास के प्रस्ताव के एवज में विकासकर्ता द्वारा खसरा नम्बर 126, 127/1, 128, 129, 131 ग्राम नरोत्तमपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के कुल 18 एल.आई.जी. यूनिट (क्षेत्रफल 919.74 व.मी.) के प्रस्ताव दिनांक 08.10.2024 को प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 59,848.16 व.मी. का 5 प्रतिशत अर्थात 2992.40 व.मी. की एवज में विकासकर्ता द्वारा कुल 3157.77 व. मी. (51 EWS + 22 LIG यूनिट) का ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। 4. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 291वीं बैठक दिनांक 22.05.2024 में प्रस्तुत किया जिसमे यह तथ्य प्रस्तुत किया गया की "विकासकर्ता द्वारा पूर्व में ब्लॉक ई में स्वीकृत कॉमर्शियल शॉप्स को वर्तमान में प्रस्तावित नवीन आई ब्लॉक में प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। साथ ही विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उनके द्वारा कॉमर्शियल शॉप्स का बेचान बुकिंग नहीं की गई है। अतः प्रकरण में विकासकर्ता से उक्त संशोधन के क्रम में दो तिहाई (2/3तक) आवंटियों की सहमति ली जानी है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया था" , समिति द्वारा लिये गये निर्णयानुसार रू.*विकासकर्ता द्वारा पूर्व में ब्लॉक ई में स्वीकृत कॉमर्शियल शॉप्स को वर्तमान में प्रस्तावित नवीन आई ब्लॉक में प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः उक्त संशोधन के क्रम में दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी कर आमजन से 15 दिवस की अवधि हेतु उक्त संशोधन बाबत आपत्ति प्राप्त की जावें। बीपीसी–बीपी से निर्धारित प्रारुप में उक्त विज्ञप्ति जारी करने हेतु विकासकर्त्ता को पत्र प्रेषित किया जावें।* जिसके परिपेक्ष्य में सचिव, जविप्रा प्रकोष्ठ एवं उपायुक्त, जोन–11 से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं होने की सूचना प्रेषित की गई।
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. प्रकरण में दिनांक 11.11.2022 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 11.11.2029 तक देय होगी। 2. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.

RajKaj Ref
11215282

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

	2023 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार "भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल" के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 3. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 2.42 (60,785.14 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 1.33 F.A.R x 1.5 = 1.995 (49,934.92 Sq.mtr.) + 3497.19 (Road area) = 53,432.11 Sq.mtr. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 7,353.03 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या–10.2.1 (य)(vi) के अनुसार *"कुल प्रस्तावित/वास्तविक उपयोग किये गये गणना योग्य क्षेत्र का न्यूनतम 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए (साईज–अधिकतम 45 वर्गमीटर) रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त खुदरा व्यावसायिक सहित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत तक निर्मित क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा।"* अतः उपरोक्तानुसार न्यूनतम 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र हेतु खुदरा व्यवसायिक दुकानें अधिकतम 45 व.मी. क्षेत्रफल की प्रस्तावित करते हुए विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या–10.3.1 (बहुमंजिला भवन हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधा के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनायें तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 7. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी– 1541 दिनांक 18/10/2024

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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

RajKaj Ref
11215282

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 307वीं बैठक दिनांक 15.10.2024 को प्रातः 11.30 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. डॉ. निशान्त जैन, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. डॉ. प्रिया बलराम शर्मा, अति. आयु.(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्री श्याम सुन्दर विश्नोई, उपायुक्त जोन–01 व 04, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्रीमती रिंकू बसंल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री सैय्यद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–01 व 04, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
11215282

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.17 21:34:21 IST
Reason: Approved