भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 299वीं बैठक दिनांक 14.08.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी– 1153 दिनांकः– 16/8/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 299वीं बैठक दिनांक 14.08.2024 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 299.1 (14.08.2024):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 298वीं बैठक दिनांक07.08.2024के कार्यवाही विवरण बाबत्।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 298वीं बैठक दिनांक 07.08.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति प्रक्रियाधीन है।

2. **एजेण्डा नम्बर 299.2 (14.08.2024):–(जोन–01)**

विषयः– खसरा संख्या 180, 181ए 184 एवं 186, ग्राम झालाना डूंगर, तहसील सांगानेर, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर पर व्यवसायिक परिसर हेतु जारी पूर्णता/अधिवासप्रमाण पत्र बाबत एवं सम्पूर्ण परियोजना के भवन मानचित्र की वैधता अवधि बढायें जाने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) प्रकोष्ठ में भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 21.02.2013 को प्रस्तुत किया गया था।
2. प्रकरण में 32.95 मीटर ऊँचाई के आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन की सर्वप्रथम स्वीकृति दिनांक 21.10.2014 को जारी की गई।
3. तत्पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 06.04.2015 को संशोधित मानचित्र हेतु आवेदन किया गया। उक्त प्रकरण को भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015 व 187वीं बैठक दिनांक 26.10.2016 में प्रस्तुत किया गया।
4. नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 21.07.2017 को 39.8 मीटर ऊँचाई के आवासीय एवं 56.29 मीटर ऊँचाई के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन की स्वीकृति प्रदान की गई। दिनांक 08.08.2017 को प्रकरण में 39.8 मीटर ऊँचाई के आवासीय एवं 56.29 मीटर ऊँचाई के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृत किये गये।
5. तपश्चात् संशोधन हेतु आवेदन करने पर दिनांक 27.08.2020 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ 56.17 मीटर (टेरेस), 59.39 मीटर (मशीन रुम सहित) ऊँचाई के मानचित्र स्वीकृत किये गये।
6. प्रकरण में दिनांक 15.07.2021 को भवन निर्माण अवधि में विस्तार की स्वीकृति आदेश दिनांक 12.05.2021 के क्रम में मार्च, 2023 तक बढ़ाई गई। प्रकरण में जविप्रा स्तर पर पूर्णता/अधिवास प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है।
7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या–16.5 में पंजीकृत वास्तुविद् से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु प्रक्रिया निर्धारित की गई है, जिसके अनुसार वास्तुविद् द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अन्य दस्तावेज संबंधित निकाय को प्रस्तत किये जाने का उल्लेख है, साथ ही भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या–17.2 अनुसार पंजीकृत वास्तुविद् अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अधिकृत है।
8. आवेदक द्वारा दिनांक 16.09.2022 को वास्तुविद् द्वारा दिनांक 13.09.2022 से व्यवसायिक ब्लॉक हेतु जारी पूर्णता प्रमाण पत्र (समस्त दस्तावेज सहित) प्रस्तुत किया गया। जिसे जविप्रा की वेबसाईट पर अपलोड किया जा चुका है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16.6 अनुसार आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने का उल्लेख है।
9. तत्पश्चात् आवेदक द्वारा दिनांक 15.05.2023 को वास्तुविद् द्वारा दिनांक 13.10.2022 से जारी व्यवसायिक ब्लॉक हेतु अधिवास प्रमाण पत्र (आवश्यक दस्तावेज सहित–अग्निशमन अनापत्ति, लेबर सेस अनापत्ति, प्रदुषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा जारी Consent to operateआदि) प्रस्तुत किया गया, जिनकी जांच करने से पूर्व लेखा/स्वामित्व/ बकाया की रिपोर्ट हेतु पत्रावली जोन–01 में प्रेषित की गई थी। भवन विनियम में आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने के संबंध में कोई प्रावधान उल्लेखित नहीं है।

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

10. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.05.2023 द्वारा प्रकरण में 2.5 वर्ष भवन निर्माण अवधि में विस्तार की स्वीकृति बाबत् आवेदन किये जाने पर शाखा द्वारा प्रस्तुत अधिवास प्रमाण पत्र की जांच के संबंध में जोन से स्वामित्व, विधिक, बकाया राशि आदि की रिपोर्ट प्राप्त करने हेतु मूल पत्रावली 23.05.2023 को प्रेषित की गई थी, जिसकी रिपोर्ट आज दिनांक तक अप्राप्त है।

11. जोन–01 की एक अन्य पत्रावलीF () Zone-1/2024-00130-10419के पैरा 108/एन पर प्रकरण के संबंध में उल्लेखित रिपोर्ट निम्नानुसार है:–
उपर्युक्त विषयान्तर्गत एवं संदर्भित पत्र के क्रम में अतिरिक्त पुलिस उपायुक्त लाईसेसिंग एवं लीगल जयपुर द्वारा फॉर्म–ए–एप्लीकेशन फोर एन.ओ.सी./लाईसेंस फोर सिनेमेटोग्राफी संलग्न कर प्रकरण में खसरा नं 180,181, 184, व 186 वार्ड नं 129 जेएलएन मार्ग तहसील सांगानेर, जयपुर पर कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स Horizone Tower (Jewel Of India) के प्रथम पर 07 स्कीन (ऑडी) हेतु राजस्थान सिनेमा रेग्यूलेशन अधिनियम 1952 एवं रूल्स 1959 के अंतर्गत सिनेमा संचालन हेतु अनुज्ञा पत्र के क्रम में कार्यालय द्वारा भवन निर्माण अनापत्ति के संबंध में रिपोर्ट मय स्पष्ट अभिशंषा के मांगी गई है जिसके संदर्भ में जोन–01 के कनिष्ठ अभियंता व सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रश्नगल प्रकरण में मौका देखा गया। मौके पर प्रार्थी द्वारा भवन के सामने निर्मित सरकारी नाले पर तार फेंसिंग कर अतिक्रमण किया हुआ पाया गया जिसकी परफॉरर्मा रिपोर्ट तैयार कर प्रवर्तन अधिकारी (जोन–01), जविप्रा को भिजवाई गई है।

12. इसी क्रम में प्रश्नगत बिल्डिंग के संबंध में राजस्थान सम्पर्क पॉर्टल पर श्री ज्ञानेश कुमार द्वारा शिकायत दर्ज करवाई गई है जो निम्नानुसार है– "आपको बता दे कि जविप्रा के जोन–01 में स्थित खसरा संख्या–180, 181 व 186 ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर जेएलएन मार्ग, जयपुर पर व्यावसायिक और आवासीय परिसर बनाने हेतु मै. जय ड्रींक्स प्रा.लि. द्वारा जविप्रा को संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। उक्त प्रस्ताव पर विचार करते हुए जविप्रा द्वारा भूखण्ड पर व्यावसायिक भवन बनाने हेतु संशोधित नक्शे दिनांक 27.08.2020 को मैं. जय ड्रॉक्स के पक्ष में स्वीकृत कर दिये थे। स्वीकृत नक्शों के अनुसार मिश्रित परियोजना में से कॉमन बेसमेन्ट प्रथम व द्वितीय (आवासीय व्यावसायिक) एवं आवासीय ब्लॉक के भवन मानचित्रों को छोड़ते हुए शेष व्यावसायिक ब्लॉक के 56.17 मीटर उँचाई के लॉवर ग्राउण्ड फ्लोर अपर ग्राउण्ड फ्लोर प्रथम तल, ऑडी एन्ट्री लेवल, ऑडी अपर लेवल, ऑफिस लेवल–द्वितीय फ्लोर से 10 फ्लोर नक्शे स्वीकृत किये गये। स्वीकृत नक्शों के अनुसार व्यावसायिक बिल्डिंग Horizone Tower (Jewel Of India) के द्वितीय फ्लोर पर तीन रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित बताए गए थे। इन तीनों रेस्टोरेन्टों का साईज क्रमशः 7420, 6420, 4440 वर्गफीट था जिसमें से 12213, 10114, 10091 वर्गफीट कुल 32418 वर्गफीट यानी कि 3011 वर्गफीट का क्षेत्र ऑपन टू स्काई/टेरिस एरिया/बालकनी बताई गई थी लेकिन बिल्डर्स द्वारा इस खाली क्षेत्र पर भी 3 रूफ टॉफ रेस्टोरेन्ट व क्लब बना दिये गये है जिसमें से दो क्लब पूनो और नियो मौके पर संचालित है और एक क्लब वन–ऐट–कम्यून का कार्य भी निमार्णाधीन है जिसका मालिक विराट कोहली को बताया जा रहा है। सबसे बड़ी बात यह है कि नियो क्लब द्वारा अपने क्लब में आबकारी विभाग से 20 कमरों की हॉटल बार का लाईसेंस लिया गया है। यानी कि बिना जविना की अनुमति के इस बिल्डिंग में 20 कमरों वाली हॉटल भी संचालित हो रही है जिसका सीधा मतलब है कि बिल्डर्स द्वारा खुले आम जविप्रा विनियमों की धज्जियाँ उड़ाई जा रही है और जविना के अधिकारी हाथ पर हाथ धरे बैठे है।" प्राप्त हुई है जिसकी जाँच हेतु जोन द्वारा टीम का गठन कर जिसमें डी.टी.पी. (मास्टर प्लान), जोन–01 के सहायक नगर नियोजक, कनिष्ठ अभियंता और अर्बन प्लानर को लगाया गया है। टीम द्वारा मौके व रिकॉर्ड की जाँच की गईद्य जिसकी परफोर्म रिपोर्ट प्रवर्तन शाखा जोन–1 में भिजवाई जा चुकी है। इसी क्रम में माननीय उच्च न्यायालय, जयपुर में वाद संख्या–12656/2023 जयनारायण त्रिवेदी बनाम् राजस्थान सरकार व अन्य विचाराधीन है। जिसमें आगामी पेशी दिनांक 29.07.2024 नियत थी जो आदिनांक तक यथावत है। प्रश्नगत प्रकरण में अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करने के संबंध में अधिवक्ता श्री अमित कुड़ी से राय मांगी गई है तथा इसी संबंध में निदेशक (विधि) प्रकोष्ठ जविप्रा से भी राय ली गई।

उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रकरण में निम्न बिन्दुओं बाबत निर्णय अपेक्षित है:–

1. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16.6 अनुसार यदि किसी भू–खण्ड मे एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंषिक पूर्णता प्रमाण–पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है। परन्तु भवन विनियम में आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने का प्रावधान नहीं है। **विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण परियोजना में से केवल व्यवसायिक ब्लॉक का पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी अधिवास प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है, अतः विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

2. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16.6 अनुसार आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी किये जाने के पश्चात् यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरुद्ध निर्माण किया जाता है तो आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन को सीज किया जा सकेगा। जोन–01 की रिपोर्ट अनुसार मौके पर व्यवसायिक ब्लॉक पर अनाधिकृत निर्माण किया गया है। **अतः पंजीकृत वास्तुविद द्वारा दिनांक 13.09.2022 को व्यवसायिक ब्लॉक हेतु जारी आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र को नियमानुसार निरस्त किये जाने बाबत विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**
3. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 18 अनुसार 18 दण्डात्मक व्यवस्था (Penalty/Punishment Provision) :–

18.1 भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।

18.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित/रद्द किया जाने की कार्यवाही की जा सकेगी।

18.3 गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रावधान संख्या 18 अनुसार विकासकर्ता एवं संबंधित वास्तुविद के विरूद्ध कार्यवाही की जाने के संबंध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

4. विकासकर्ता द्वारा मौके पर अनुमोदित मानचित्र के विपरीत अवैध निर्माण किया गया है। **अतः उनके द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन दिनांक 23.05.2023 (2.5 वर्ष की मानचित्र की वैधता बढाने हेतु) के संबंध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**
5. **व्यवसायिक ब्लॉक में किये गये अवैध निर्माण के संबंध में आवश्यक कार्यवाही जोन स्तर पर किये जाने हेतु के संबंध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**

अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः–समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवंबैठक में विकासकर्ता के प्रतिनिधि एवं वास्तुविद उपस्थित हुये। वाद विचार विमर्श कर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये:–

1. *प्रकरण में वास्तुविद द्वारा आवासीय सह व्यावसायिक परियोजना में से केवल व्यावसायिक भवन हेतु पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया गया है। भवन विनियमों में परियोजना के आंशिक भाग का अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने का प्रावधान नहीं है। अतः बैठक के दौरान संबंधित वास्तुविद् द्वारा परियोजना के आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने के संबंध में स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने हेतु 15 दिवस का समय मांगा गया, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
2. *व्यावसायिक ब्लॉक पर स्थित अवैध निर्माण के संबंध में विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा अवगत करवाया गया कि उनके द्वारा उक्त भाग का बेचान किसी अन्य को कर दिया गया है एवं उक्त के संबंध में प्रतिवेदन मय साक्ष्य आयुक्त, जविप्रा को दिनांक 13.08.2024 को प्रस्तुत कर दिये गये है। समिति द्वारा निर्देश प्रदान किये गये कि उक्त प्रतिवेदन के परिपेक्ष्य में अवैध निर्माण के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट जोन द्वारा तैयार कर विधिसम्मत कार्यवाही अमल में लाई जावें।*
3. *संबंधित जोन द्वारा प्रश्नगत परियोजना के संबंध में स्वामित्व, वाद–विवाद, बकाया राशि के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट बीपीसी–बीपी को शीघ्र प्रेषित की जावें।*
4. *उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 से 3 की अनुपालना मय परीक्षण उपरान्त प्रकरण को पुनः निर्माण अवधि विस्तार बाबत समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।*

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

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

3. <u>एजेण्डा नम्बर 299.3 (14.08.2024):—(जोन—04)</u>

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	नीलामी में आवंटित भूखण्ड संख्या सी—1, योजना मेट्रो एनक्लेव, बी—2 बाईपास रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5372.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर (बी—2 बाईपास)
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति— 90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में आवंटित कर दिनांक 24.05.2023 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीज होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (व्यवसायिक प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स गोयल गम्स प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री अनूप कुमार गोएनका
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.07.2024 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स गोयल गम्स प्रा.लि. के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.07.2024 के अनुसार वर्तमान में कोई पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 23,000/— प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.07.2024 के अनुसार निर्माण अवधि कब्जा पत्र से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 10.05.2030 तक देय 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	Airport NOCदिनांक 19.05.2023 के अनुसार**35.66 मीटर,** जिसकी वैधता अवधि दिनांक18.05.2031 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 25.08.2023 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I (60 Mtr.)	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—II	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (2148.80 व.मी.)	39.11 प्रतिशत (2101.22 व.मी.)	39.17 प्रतिशत (2104.74 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**99 मीटर** (भवन विनियमानुसार) Airport NOC दिनांक 19.05.2023 के अनुसार 35.66 मीटर, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.05.2031 तक है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 30 मी. (लोअर ग्राउण्ड + भूतल + प्रथम से 08 तल) = 31.20 मी. + 4.46 मी. (रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट/मशीनरूम/ ममटी) कुल 35.66 मी.	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 33.90 मी. (लोअर ग्राउण्ड + भूतल + प्रथम से 09 तल) =35.10 मी. + 0.56 मी. (वाटर टैंक/ममटी) कुल 35.66 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + मिडिल बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + प्रथम से 08 तल)	(लोअर बेसमेन्ट + मिडिल बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + प्रथम से 09 तल)	—

RajKaj Ref
9816203

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	37,677.41 व.मी.	39,910.40 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	2.00 (10,744 व.मी.)	4.47 (24,031.49 व.मी.)	4.47 (24,025.99व.मी.)	विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 24,031.49 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 5.50 व.मी. बी.ए. आर अतिरिक्त प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
7.	पार्किंग	422.42 ईसीयू 317 कार + 317 स्कूटर	405 ईसीयू + 22 ईसीयू (रूफटॉप रेस्टोरेन्ट) = 427 ईसीयू 271 कार + 46 मैकेनिकल कार + 330 स्कूटर	406.33 ईसीयू + 22 ईसीयू (रूफटॉप रेस्टोरेन्ट) = 428.33 ईसीयू 273 कार + 46 मैकेनिकल कार + 328 स्कूटर	नियमानुसार है।
8	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत अर्थात 635.78 व.मी.	635.10 व.मी.	523.58 व.मी.	नियमानुसार है।
9	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	3.30 मीटर	3.30 मीटर	नियमानुसार है।
10.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	88 सीट्स हेतु 22 ईसीयू	88 सीट्स हेतु 22 ईसीयू	नियमानुसार है।
11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक हैं।	Airport NOC दिनांक 19.05.2023 के अनुसार **35.66 मीटर**, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.05.2031 तक है।	Airport NOC दिनांक 19.05.2023 के अनुसार **35.66 मीटर**, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.05.2031 तक है।	नियमानुसार है।
12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू है। सातवें तल पर 295.64 व.मी. क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।	लागू है। सातवें तल पर 306.70 व.मी. क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार है।
13.	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।	—
14.	10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
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 हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		मानचित्रों में STPप्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

		प्लान्टका प्रावधान			
	19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	24.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:–Consent to Operateपर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/–प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प. 11(9)नविवि/ 2020 पार्ट–IIIदिनांक 10.08. 2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः**–वर्तमान में भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। मौके पर अनुमोदित मानचित्र अनुसार बेसमेंट का आरसीसी कार्य प्रगतिरत है। Airport NOCदिनांक 19.05. 2023 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 35.66 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः**–विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 26.05.2023 को आवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 273वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन कर दिनांक 28.08.2023 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.07. 2024 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये। प्रकरण में उपायुक्त				

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

	जोन–04 से प्रश्नगत भूखण्ड की नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क आदि की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 25.07.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में उपायुक्त जोन–04 द्वारा दिनांक 31.07.2024 को रिपोर्ट प्रेषित की गई।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में फायर एस्केप स्टेयर केस, अण्डरग्राउण्ड वाटर टैंक तथा एस.टी.पी. की स्थिति में परिवर्तन किया गया है। 2. प्रथम तल पर रिटेल 12 में आंतरिक परिवर्तन किया गया है। 3. द्वितीय, तृतीय व चतुर्थ तल पर ऑफिस ले–आउट में आन्तरिक परिवर्तन किया गया है। 4. पूर्व में भूतल + 8 तल अनुमोदित किये गये थे एवं 8वें तल के टैरेस पर रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में उक्त टैरेस तल पर रेस्टोरेन्ट के अतिरिक्त 310.14 व.मी. व्यवसायिक क्षेत्र भी प्रस्तावित किया गया है। 5. वर्तमान में प्रस्तुत मानचित्रों में बेसमेन्ट का क्षेत्रफल भी बढाया गया है जिसमें भवन में सर्विस से संबंधित यथाः– एसटीपी, पम्परूम, वाटर टैंक आदि सम्मिलित है। 6. पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र में प्रस्तावित क्षरण क्षेत्र को भी बी.ए.आर में सम्मिलित कर गणना की गई थी। परन्तु वर्तमान में उक्त प्रस्तावित क्षरण क्षेत्र को बी.ए.आर. की गणना में सम्मिलित नहीं किया गया है। 7. पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों में सकल निर्मित क्षेत्रफल 37,677.41 व.मी. अनुमोदित था। वर्तमान में प्रस्तावित भवन मानचित्रों में डाईफ्राम वॉल तथा एलीवेशन एलीमेन्ट जुडने के कारण सकल निर्मित क्षेत्रफल 39,910.40 व.मी. प्राप्त हो रहा है।
16	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.07.2024 के अनुसार निर्माण अवधि कब्जा पत्र से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 10.05.2030 तक देय होगी। 2. प्रकरण में दिनांक 28.08.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 23.08.2030 तक प्रभावी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 5. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 24,031.49 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 05.50 व.मी. बी.ए.आर अतिरिक्त प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः बेटरमेन्ट लेवी लेय है। 6. नियमानुसार सम्पूर्ण शुल्क लेय होगें।

***निर्णयः–**प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

4. **एजेण्डा नम्बर 299.4 (14.08.2024):—(जोन—07)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या जी—3, वैशाली एस्टेट ब्लॉक बी, ग्राम सिरसी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2400वर्ग गज (2007.43 वर्ग मीटर)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड के सामने 40 फीट (12 मीटर) सडक + 27 मीटर एच.टी. लाईन ग्रीन बेल्ट + 40 फीट (12 मीटर) सडक उपलब्ध हैं।
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 10.12.2014 को श्री देवी कन्स्ट्रक्शन के पक्ष में जारी की गई थी, तत्पश्चात दिनांक 23.07.2024 को VIAAN BUILDERS & DEVELOPERS जरिये पार्टनर श्री भंवर लाल चौधरी एवं श्री बंशीराम चौधरी के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	VIAAN BUILDERS & DEVELOPERS जरिये पार्टनर श्री बंशीराम चौधरी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व VIAAN BUILDERS & DEVELOPERS के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 12,000/— प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार 31.12.2024 हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

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 23.03.2022 के अनुसार 45 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 22.03.2030 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने—I	12 मीटर	12.19 मीटर	सेटबैक ऊँचाई का 1/4 है।
		पार्श्व—I	06 मीटर	9.14 मीटर	
		पार्श्व—II	06 मीटर	9.14 मीटर	
		पीछे	06 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार सडक की चौडाई का 1.5 गुना + अग्र सैटबैक (24 मी. x 1.5 + 12 मी. =48 मीटर) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 23.03.2022 के अनुसार 45 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 22.03.2030 तक प्रभावी है।	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.22 मी. (स्टिल्ट) + 35.76 मी. (प्रथम से 12 तल) =39.98 मी. (प्लिन्थ छोडकर) + 4.25 मी. (मशीन रूम) कुल 44.98 मी.	स्टिल्ट +12 तलकी कुल ऊँचाई 39.98 मीटर है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	12,569.00 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2 (4014.86 व.मी.)	4.56 (9154.33 व.मी.)	नियमानुसार 5139.47 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	आवासों की संख्या	–	72 आवास इकाई	–
	8	पार्किंग	87.56 ईसीयू 66 कार + 65 स्कूटर	88 ईसीयू 67 कार + 12 मैकेनिकल (कुल कार 79) + 27 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	9	ग्रीन एरिया	भूखण्ड पर 10%(200.74 व.मी.)	215.91 व.मी. (10.75%)	नियमानुसार हैं।
	10	सुविधायें	कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2%(183.08 व.मी.) या 50 व.मी. (जो भी कम हो)	176.50 व.मी. (1.92%)	
	10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डवल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
	11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	12.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	13.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	18.	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।
	19.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	22.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	25.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 मे लिये गये नीतिगत	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

		निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	भवनों हेतु आवश्यक हैं।		
	26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोघन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया 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 अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः**–मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड के सामने 40 फीट चौडी सडक + 27 मीटर चौडा एच.टी. ग्रीन बेल्ट + 40 फीट चौडी सडक उपलब्ध है। भूखण्ड की नापें साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है।एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 23.03.2022 के अनुसार 45 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 22.03.2030 तक प्रभावी है।
14	**प्रकरण के तथ्यः**–विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 24.07.2024 को ऑनलाईन आवेदन किया गया। योजना मानचित्रानुसार प्रश्नगत भूखण्ड के सामने 40 फीट चौडी सडक + 27 मीटर चौडा एच.टी. लाईन हेतु ग्रीन बेल्ट + 40 फीट चौडी सडक दर्शित है। प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण उपरोक्त सडकों एवं ग्रीन बेल्ट के आधार पर 80 फीट (24 मीटर) अनुसार की गई 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 शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 2. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2007.43 व.मी. 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 (457.71 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (4,925.02 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 3. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.56 (9154.33 व.मी.)प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2 (4014.86 व.मी.)अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 5139.47 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. 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। 6. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 12 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 12 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

	सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें। 9. भवन विनियम 2020 के समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
16.	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में टैरेस पर स्वीमिंग पूल प्रस्तावित किया गया। परन्तु उक्त स्वीमिंग पूल हेतु चेजिंग रूम नहीं दर्शाया गया है। अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निणयार्थ प्रस्तुत है।

***निर्णयः—**समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में टैरेस पर स्वीमिंग पूल प्रस्तावित किया गया। परन्तु उक्त स्वीमिंग पूल हेतु चेजिंग रूम नहीं दर्शाया गया है। अतः विकासकर्ता से स्वीमिंग पूल हेतु टैरेस पर चेजिंग रूम प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें।*
2. *विकासकर्ता से उपरोक्तानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किया जाकर निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन करवाया जाकर भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी— 1153
दिनांक 16/8/2024

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

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

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

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 299वीं बैठक दिनांक 14.08.2024 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1.श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2.श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्रीमती रिंकू बसंल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच,वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रामकुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री दिग्गज चांगल, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती सुमन देवी, तहसीलदार, जोन–01, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमती सीमा शर्मा, तहसीलदार, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
9816203

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.16 15:16:44 IST
Reason: Approved