भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 288वीं बैठक दिनांक 02.04.2024 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी– 478 दिनांकः– 04/4/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 288वीं बैठक दिनांक 02.04.2024 को सायं 4.30 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 288.1 (02.04.2024):–**

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

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 287वीं बैठक दिनांक 18.03.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 288.2 (02.04.2024):–(जोन–07)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 213/4, ग्राम कनकपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4085 व.मी. 1100 व.मी. (24 मी. सेक्टर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
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 12.12.2019 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड मैसर्स एच.एम.जी. लैण्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री हरिसिंह चौधरी के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 03.07.2023 को मैसर्स रिद्धि सिद्धि प्राईम रियल्टी एल.एल.पी. के पक्ष में फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (आवासीय प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री अमित कोटेचा, पार्टनर, रिद्धि सिद्धि प्राईम रियल्टी एल.एल.पी.
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री अमित कोटेचा, पार्टनर, रिद्धि सिद्धि प्राईम रियल्टी एल.एल.पी. के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ लीज होल्ड से फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 03.07.2023 को जारी की गई है। वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 12,000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	पूर्व में दिनांक 04.10.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 02.07.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./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	C.C.Z.M.-2023 अनुसार अधिकतम 75.00 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	दिनांक 04.10.2023 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सेटबैकः–				
		सामने–I (24 Mtr.)	9.0 मी.	12.20 मी.	11.19 मी.	नियमानुसार

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 6481589

	पार्श्व–I	9.0 मी.	11.28 मी.	11.16 मी.	हैं। (ऊँचाई का 1/4)
	पार्श्व–II	9.0 मी.	11.32 मी.	11.20 मी.	
	पीछे	9.0 मी.	12.20 मी.	11.57 मी. से 11.70 मी.	
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1634.00 व.मी.)	34.21 प्रतिशत (1397.64 व.मी.)	35.12 प्रतिशत (1434.93 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	**63.45 मीटर** (भवन विनियमानुसार) CCZM-2023 अनुसार अधिकतम 75 मीटर ऊँचाई	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 38.59 मी. (भूतल से 12 तल) = 39.09 मी.	0.46 मी. (प्लिन्थ) + 44.50 मी. (भूतल से 14 तल) = 44.96 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.96 मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 12 तल)	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 14 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	29,113.88 व.मी.	33,136.47 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	2.00 (8170 व.मी.) + 1100 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 9270 व.मी.	4.91 (20,077.86 व.मी.)	5.80 (23,732.66 व.मी.)	पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित 3,654.80 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	221.89 ईसीयू 167 कार + 165 स्कूटर	222 ईसीयू 172 कार + 150 स्कूटर	227.33 ईसीयू 185 कार + 1 मैकेनिकल कार + 124 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (408.50 व.मी.)	408.82 व.मी. (10.00%)	408.82 व.मी. (10.00%)	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (463.97 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	1158.60 व.मी. (4.99%)	1183.07 व.मी. (4.98%)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	–	108 आवास	126 आवास	–
12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।		लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref 6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

	17.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया 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 हैं।	–
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	–
	24.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	27.	बीपीसी–बीपी की 243वी बैठक 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 हैं।	–
	28.	बीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू हैं।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि हमारे द्वारा परियोजना 7 आवासों की बुकिंग की गई है, जिन सभी की सहमति संलग्न कर प्रस्तुत है।
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	पूर्व से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	33	राज्य सरकार के आदेश प.11(9) नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:–** वर्तमान में प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित सडक (24 मी.) जविप्रा द्वारा जारी साईट अनुसार उपलब्ध है। C.C.Z.M.-2023 अनुसार अधिकतम 75.00 मीटर ऊँचाई				

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

	अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः—** पूर्व में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 275वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 44.45 मी. (भूतल से 14 तल) = 44.95 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.95 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त कर अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.08.2023 का प्रतिवेदन प्रस्तुत कर प्रश्नगत परियोजना के 40 मीटर से कम ऊँचाई के मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया जिसके क्रम में दिनांक 04.10.2023 को परियोजना के 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 38.59 मी. (भूतल से 12 तल) = 39.09 मी. मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा परियोजना के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 23.02.2024 को ऑनलाईन आवेदन किया गया। प्रकरण में उपायुक्त जोन—07 से स्वामित्व/लेखा की ऑनलाईन रिपोर्ट सहित पत्रावली दिनांक 21.03.2024 को प्राप्त हुई।
15	**मुख्यतः संशोधनः—** 1. भू—आच्छादन बढाया गया है, पूर्व में 34.21 प्रतिशत था, जो कि संशोधित मानचित्रों में 35.12 प्रतिशत है। 2. पूर्व में बी.ए.आर. 23,198.68 व.मी. (5.62) प्रस्तावित था, संशोधित मानचित्रों में 23,732.66 व.मी. (5.80) प्रस्तावित किया गया है। 3. सामुदायिक भवन/सुविधाऐं पूर्व में 1158.60 व.मी. (4.99) थी, वर्तमान में 1183.07 व.मी. (4.98) प्रस्तावित है। 4. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में कुल 222 ईसीयू प्रस्तावित किये गये थे, जो कि वर्तमान में अतिरिक्त बी.ए.आर. (3654.80 व.मी.) के दृष्टिगत 227.33 ईसीयू प्रस्तावित किये गये है।
16	**प्रस्तावः—** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. प्रकरण में दिनांक 04.10.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 02.07.2026 तक देय होगी। 2. प्रकरण में दिनांक 04.10.2023 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 27.09.2030 तक देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार 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। 4. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 1 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 1 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 5. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4085.00 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। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 20,077.86 व.मी. बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत अतिरिक्त शेल्टर फण्ड की राशि जमा करवाई जा चुकी है। अतः विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित अतिरिक्त आवासीय बी.ए.आर. (3,654.80 व.मी.) के 5 प्रतिशत (182.74 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (1,966.28 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।

Signature valid
RajKaj Ref 6481589
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

	6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 5.80 (23,732.66 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 (8170 व.मी.) + 1100 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 9270 व.मी. अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 20,077.86 व.मी. बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी राशि जमा करवाई जा चुकी है। अतः पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. क्षेत्रफल से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 3,654.80 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
	7. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 0.46 मी. (प्लिन्थ) + 44.50 मी. (भूतल से 14 तल)= 44.96 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.96 मी. ऊँचाई है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा।
	8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
	9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णय:— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या 16 में उल्लेखित प्रस्तावों की समस्त शर्तो की सुनिश्चितता के दृष्टिगत प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावें एवं राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

3. <u>एजेण्डा नम्बर 288.3 (02.04.2024):—(जोन—11)</u>

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1036/1, 1037/1, 1074/2, 1071/1, 1073, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	13889.92 वर्गमीटर (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 478.95 व.मी.)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर व 9 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत फ्री होल्ड डीड दिनांक 26.09.2023 को 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।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	SKG B3B LLP जरिये अधिकृत साझेदार श्री भानुप्रताप सिंह राठौर
8	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 26.09.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 26.09.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 25.09.2030 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451
•	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 07.03.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 05.03.2032 तक है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 (3ए) के प्रावधानानुसार:—

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	दिनांक 27.03.2023 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I	6.0 मी.	15.24 मीटर	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	6.0 मी.	10.21 मीटर	10.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—II	6.0 मी.	10.21 मीटर	10.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.0 मी.	10.21 मीटर	10.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (भवन विनियमानुसार) (4861.47 व.मी.) 50 प्रतिशत (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) (6944.96 व.मी.)	32.80 प्रतिशत (4556.82 व.मी.)	33.74 प्रतिशत (4687.43 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	45 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 07.03.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.63 मी. (स्टिल्ट) + 40.81 मी. + 6 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 50.94 मी.	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.63 मी. (स्टिल्ट) + 40.81 मी. + 6 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 50.94 मी.	प्रकरण में पूर्व में दिनांक 10.02.2023 को 50.94 मी. ऊँचाई की स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में ऊँचाई में किसी प्रकार का

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
6481589

			दिनांक 05.03.2032 तक है।			परिवर्तन नहीं किया गया है।
	4.	तलों की संख्या	—	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	91,669.10 व.मी.	93,738.73 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2.25 + 2.0= 4.25 x 1.5 = 6.375 (88,548.24 व.मी.) (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के आदेश दिनांक 03.07.2020 अनुसार) + 478.95 व.मी (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 89,027.19 व.मी.	5.16 (71,802.90 व.मी.)	6.81 (74,636.83 व.मी.)	नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	7.	पार्किंग	630.33 ईसीयू 11 कार + 1858 स्कूटर	660 ईसीयू 40 कार + 1860 स्कूटर	660 ईसीयू 40 कार + 1860 स्कूटर	नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 के विशिष्ट नोट ii (ड) के क्रम में विचारार्थ
	8.	ग्रीन एरिया	2083.48 व.मी. (15%)	2085.29 व.मी. (15.01%)	2085.29 व.मी. (15.01%)	नियमानुसार हैं।
	9.	खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)	न्यूनतम कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत (746.36 व.मी.) निर्मित क्षेत्रफल अथवा 1000 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम 5%	807.31 व.मी. (1.12%)	840.97 व.मी. (1.12%)	नियमानुसार हैं।
	10.	सामुदायिक भवन	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 09.07.2018 अनुसार कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 1 प्रतिशत (746.36 व.मी.) अथवा 750 व.मी., जो भी कम हो।	1140.11 व.मी. (1.58%)	1271.21 व.मी. (1.70%)	नियमानुसार हैं।
	11.	EWS/LIGफ्लैट्स की संख्या	EWS = 20% LIG = 80% (120 आवास प्रति एकड) = 1.985 एकड X 120 =238 आवास आवश्यक	EWS = 252 (24%) LIG =798 (76%) (100%) Total = 1050 ईकाई	EWS = 252 (24%) LIG =798 (76%) (100%) Total = 1050 ईकाई	नियमानुसार हैं।
	12.	EWS/LIG आवासों का कारपेट एरिया	EWS- 30 व.मी.(अधि.) LIG- 60 व.मी.(अधि.)	(Block A) EWS Type-1- 27.90 व.मी. EWS Type-2- 28.85 व.मी. LIG Type-1- 54.58 व.मी. LIG Type-2- 46.70 व.मी. LIG Type-3- 46.58 व.मी. LIG Type-4- 46.89 व.मी. (Block B) LIG Type-5- 54.58 व.मी. LIG Type-6- 57.35 व.मी. LIG Type-7- 46.70 व.मी. LIG Type-8- 46.70 व.मी.	(Block A) EWS Type-1- 27.90 व.मी. EWS Type-2- 28.85 व.मी. LIG Type-1- 54.58 व.मी. LIG Type-2- 46.70 व.मी. LIG Type-3- 46.58 व.मी. LIG Type-4- 46.89 व.मी. (Block B) LIG Type-5- 54.58 व.मी. LIG Type-6- 54.58 व.मी. LIG Type-7- 57.35 व.मी. LIG Type-8- 49.10 व.मी. LIG Type-9- 46.70 व.मी. LIG Type-10- 56.87 व.मी. LIG Type-11- 56.78 व.मी. LIG Type-12- 56.24 व.मी. LIG Type-13- 49.95 व.मी. LIG Type-14- 50.93 व.मी. LIG Type-15- 50.66 व.मी. LIG Type-16- 50.79 व.मी. LIG Type-17- 49.30 व.मी. LIG Type-18- 57.06 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	13.	EWS/LIG आवासों का सुपर बिल्ट अप एरिया	EWS- न्यूनतम 32.51 व.मी. LIG- न्यूनतम 46.45 व.मी.	(Block A) EWS Type-1- 43.19 व.मी. EWS Type-2- 41.48 व.मी. LIG Type-1- 86.09 व.मी. LIG Type-2- 68.57 व.मी. LIG Type-3- 73.48 व.मी. LIG Type-4- 69.20 व.मी. (Block B) LIG Type-5- 83.08 व.मी. LIG Type-6- 84.61 व.मी. LIG Type-7- 66.13 व.मी.	(Block A) EWS Type-1- 43.19 व.मी. EWS Type-2- 41.48 व.मी. LIG Type-1- 86.09 व.मी. LIG Type-2- 68.57 व.मी. LIG Type-3- 73.48 व.मी. LIG Type-4- 69.20 व.मी. (Block B) LIG Type-5- 101.75 व.मी. LIG Type-6- 96.53 व.मी. LIG Type-7- 98.38 व.मी.	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

				LIG Type-8- 73.22 व.मी.	LIG Type-8- 80.84 व.मी. LIG Type-9- 76.89 व.मी. LIG Type-10- 97.63 व.मी. LIG Type-11- 99.84 व.मी. LIG Type-12- 96.33 व.मी. LIG Type-13- 81.90 व.मी. LIG Type-14- 87.06 व.मी. LIG Type-15- 86.31 व.मी. LIG Type-16- 83.40 व.मी. LIG Type-17- 84.21 व.मी. LIG Type-18- 97.08 व.मी.	
	14.	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	आठवें व तेरहवें तल पर प्रस्तावित हैं।	विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 के अनुसार प्रत्येक आवासीय इकाई में बालकनी प्रस्तावित होने से पूर्व में छोडे गये क्षरण क्षेत्र के स्थान पर आवासीय इकाई प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।	—

	15.	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।	—
	16.	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 जाना हैं।
	17.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	प्रकरण में पूर्व में संयुक्त शासन सचिव–तृतीय, नविवि के पत्र दिनांक 10.02.2023 को 50.94 मी. ऊँचाई की स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में ऊँचाई में किसी प्रकार का परिवर्तन नहीं किया गया है। अतः उक्त के क्रम में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ।
	18.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	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।
	20.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	21.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	22.	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।
	23.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
	24.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	25.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

	27.	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।	–
	28.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	बहुमंजिला भवन हेतु शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	29.	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 है।	विकासकर्ता द्वारा दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की गई है।
	30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9) नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	34	अग्निशमन शुल्क	लेय नहीं हैं।	CMJAY के प्रकरणों पर आदेश दिनांक 08.02.2017 के क्रम में लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:**–वर्तमान में प्रस्तावित योजना में ब्लॉक–ए के आंशिक भाग में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 4 तल एवं शेष भाग में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल तक आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है एवं ऊपर के तलों पर कार्य प्रगतिरत है। ब्लॉक–बी में फुटिंग का कार्य प्रगतिरत है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 100 फीट सडक वर्तमान में 50 फीट चौडाई में उपलब्ध है जिसके मध्य से 50 फीट छोडकर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:**– प्रकरण बीपीसी–बीपी की 263वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तदोपरान्त दिनांक 27.03.2023 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.01.2024 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।				
15	**मुख्यत: संशोधन:**– 1. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 के अनुसार प्रत्येक आवासीय इकाई में बालकनी प्रस्तावित होने से पूर्व में छोडे गये क्षरण क्षेत्र के स्थान पर आवासीय इकाई प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। भवन की ऊँचाई को पूर्व स्वीकृत अनुसार यथावत रखा गया है। 2. भू–आच्छादन बढाया गया है, पूर्व में 32.80 प्रतिशत था, जो कि संशोधित मानचित्रों में 33.74 प्रतिशत है। 3. पूर्व में सकल निर्मित क्षेत्रफल 91,669.10 व.मी. था, वर्तमान में 93,738.73 व.मी. अर्थात 2069.63 व.मी. की वृद्धि हुई है। 4. पूर्व में बी.ए.आर. 71,802.90 व.मी. (5.16) प्रस्तावित था, संशोधित मानचित्रों में 74,636.83 व.मी. (6.81) प्रस्तावित किया गया है। 5. पूर्व में खुदरा व्यवसायिक 807.31 व.मी. था, वर्तमान में संशोधित मानचित्र में 840.97 व.मी. दिया गया है। साथ ही सामुदायिक भवन/सुविधाऐं पूर्व में 1140.11 व.मी. थी, वर्तमान में 1271.21 व.मी. प्रस्तावित है, जो कि नियमानुसार वांछित कुल बी.ए.आर. के 1 प्रतिशत से अधिक है।				
16	**प्रस्ताव:–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं।** विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:– 1. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 26.09.2023 को जारी की गई हैं। अत: भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 25.09.2030 तक देय होगी। 2. प्रस्तावित परियोजना में कुल 1050 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयां प्रस्तावित की गई हैं। नगरीय				

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

	विकास विभाग, राजस्थान सरकार में आयोजित बैठक दिनांक 06.09.2023 की बैठक कार्यवाही विवरण में एजेण्डा नम्बर 10 के बिन्दु संख्या 'अ' (3) में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत दिनांक 03.04.2017 को जारी की गई अधिसूचना की सामान्य शर्तो के बिन्दु संख्या 4ए में प्रोजेक्ट पूर्ण करने की समयावधि न्यूनतम 1050 EWS/LIG से अधिक के लिए अवधि 48 माह तक 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 अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दु:–** 1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रानुसार सकल निर्मित क्षेत्रफल एव बी.ए.आर. में वृद्धि प्रस्तावित की गई है। नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 के विशिष्ट नोट ii (ड) के अनुसार "इन विनियमों के तहत पूर्व में निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने पर पूर्व स्वीकृत सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि को यथावत रखा जावें तथा परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु वर्तमान भवन विनियमों के तहत अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि रखें जावेंगे। उल्लेखनीय है कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत नियमानुसार EWS हेतु 01 एवं LIG हेतु 02 स्कूटर पार्किंग प्रति यूनिट देने का प्रावधान है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्र में कुल 1050 ईकाई (EWS-252-24%, LIG-798- 76%) प्रस्तावित की गई है, जो कि वर्तमान संशोधित मानचित्रों में भी कुल 1050 ईकाई (EWS-252-24%, LIG-798- 76%) ही है एवं पार्किंग भी पूर्व ईकाईयों के अनुसार ही समान प्रस्तावित की गई है। पार्किंग में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। अतः नविवि के उपरोक्त आदेश के परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रकरण में पूर्व में दिनांक 10.02.2023 को 50.94 मी. ऊँचाई की स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त हो चुकी है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में ऊँचाई में किसी प्रकार का परिवर्तन नहीं किया गया है। अतः राज्य सरकार से पुनः स्वीकृति प्राप्त की जानी है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। समिति द्वारा नोट किया गया कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना परियोजना में पार्किंग का प्रस्ताव ईकाईवार निर्धारित है एवं विकासकर्ता द्वारा इकाई की संख्या में बदलाव नहीं किया गया है। अतः पूर्वानुसार पार्किंग को यथावत रखे जाने की सहमति प्रदान की गई। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या 16 में उल्लेखित प्रस्तावों की समस्त शर्तो की सुनिश्चितता के दृष्टिगत प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जावें एवं राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

4. एजेण्डा नम्बर 288.4 (02.04.2024):—(जोन—14)

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर—254, 393 एवं 394, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 15,616.26 व.मी. उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल 8779.20 वर्गमीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 1103.71 व.मी. भूखण्ड की भूमि का कुल क्षेत्रफल 9882.91 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत कार्यवाही कर उपविभाजित लीजडीड दिनांक 09.10.2023 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन /एकल पट्टों से पुर्नगठित	उप विभाजन
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।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स आर.एस.आर. एलीट डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री रामसिंह राजावत
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.12.2023 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स आर.एस.आर. एलीट डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री रामसिंह राजावत के नाम हैं।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.12.2023 के अनुसार लीजहोल्ड पट्टे के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 8800/— प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.12.2023 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 08.10.2030 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री महेन्द्र कुमार शर्मा, सी.ए./2010/50811
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	सी.सी.जेड.एम—2023 के अनुसार 46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 (3ए) के प्रावधानानुसार:—

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार /भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	दिनांक 30.08.2017 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—।	15.0 मी.	15.24 मीटर	15.24 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—।	6.0 मी.	06.10 मीटर	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—॥	6.0 मी.	06.10 मीटर	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.0 मी.	06.10 मीटर	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (भवन विनियमानुसार) (3511.68 व.मी.) 50 प्रतिशत (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) (4389.60 व.मी.)	27.97 प्रतिशत	26.26 प्रतिशत (2305.41 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60.24 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम—2023 के अनुसार 46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	**ब्लॉक—ए, बी, सी, डी, ई व एफ** 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 29.40 मी. (भूतल + 9 तल)= 30 मी. + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 37.75 मी.	**ब्लॉक—ए** 0.60 मी. (प्लिन्थ) +20. 70 मी. (भूतल + 6 तल)= 21.30 मी. + 7. 75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 29.05 मी. **ब्लॉक—बी**	राज्य सरकार की स्वीकृति लागू नहीं है।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 6481589

					0.60 मी. (प्लिन्थ) +29. 40 मी. (भूतल +9 तल)= 30 मी. + 7.75 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 37.75 मी. **ब्लॉक–सी** 0.60 मी. (प्लिन्थ) +29. 40 मी. (भूतल +9 तल)= 30 मी. + 7.75 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 37.75 मी.	
	4.	तलों की संख्या	—	**ब्लॉक–ए, बी, सी, डी, ई व एफ** भूतल + 9 तल	**ब्लॉक–ए** भूतल + 6 तल **ब्लॉक–बी व सी** भूतल + 9 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	46,057.05 व.मी.	20,571.89 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2.0 + 2.25 (Incentive) = 4.25 x 1.5 =6.375 (55,967.40 व.मी.) (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के आदेश दिनांक 03.07.2020 अनुसार)	2.36 (36,912.48 व.मी.)	2.78 (24,447.96 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	7.	पार्किंग	272.66 ईसीयू 3 कार + 809 स्कूटर	546.60 ईसीयू 1640 स्कूटर	273.33 ईसीयू 3 कार + 811 स्कूटर	EWS यूनिट हेतु 1 दुपहिया वाहन व LIG हेतु 2 दुपहिया वाहन दिये जाने का प्रावधान है, जो नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8.	ग्रीन एरिया	1316.88 व.मी. (15%)	—	1398.19 व.मी. (15.89%)	नियमानुसार हैं।
	9.	खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)	न्यूनतम कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्रफल अथवा 1000 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम 5%	स्वीकृत नहीं था।	260.21 व.मी. (1.06%)	नियमानुसार हैं।
	10.	सामुदायिक भवन	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 09.07.2018 अनुसार कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 1 प्रतिशत (244.47 व. मी.) अथवा 750 व.मी., जो भी कम हो।	प्रस्तावित नहीं था।	175.97 व.मी. (1.09%)	नियमानुसार हैं।
	11.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	EWS = 20% (52 ईकाई) LIG = 80% (207 ईकाई) (120 आवास प्रति एकड) = 2.16 एकड X 120 =259 आवास आवश्यक	EWS = 560 LIG =540 EWS/LIG = 1100 ईकाई (Including A, B, C, D, E & F)	EWS = 140 LIG =296 EWS/LIG = 436 ईकाई (Including A, B & C)	नियमानुसार हैं।
	12.	EWS/LIG आवासों का सुपर बिल्ट अप एरिया	EWS- न्यूनतम 30.19 व.मी. LIG- न्यूनतम 46.45 व.मी.	Block A-EWS/LIG 50.52 व.मी. Block B-EWS/LIG 52.46 व.मी. Block C-EWS/LIG 31.01 व.मी.	Block A-EWS/LIG 50.52 व.मी. Block B-EWS/LIG 52.46 व.मी. Block C-EWS/LIG 31.01 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	13.	10.3.2:–शरण 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	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं।	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref 6481589

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

		डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।			
	14.	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 है।	—
	15.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं 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 जाना हैं।
	16.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	17.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	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।
	19.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	20.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	21.	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।
	22.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	24.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	27.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	बहुमंजिला भवन हेतु शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
	28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि हमारे द्वारा किसी भी यूनिट का बेचान नहीं किया गया है।
	29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	33	अग्निशमन शुल्क	लेय नहीं हैं।	CMJAY के प्रकरणों पर आदेश दिनांक 08.02.2017 के क्रम में लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः**—वर्तमान में मौके पर ब्लॉक ''बी'' एवं ब्लॉक ''सी'' पर भूतल + 9 तलों तक भवन पूर्ण निर्मित है। ब्लॉक ''ए'' पर भूतल + 5 तलों तक भवन निर्मित है, जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। ब्लॉक ''बी'' के पश्चिम में सेम्पल फ्लैट व साईट ऑफिस निर्मित है। सी.सी.जेड.एम.—2023 अनुसार 46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।				

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

14 **प्रकरण के तथ्यः—**

1. विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत 30 मीटर ऊँचाई एवं 46,057.05 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल एवं 6 ब्लॉक (ए, बी, सी, डी, ई व एफ) के भवन मानचित्र (भवन विनियम 2010 के प्रावधान अनुसार) अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये थे। भवन मानचित्रों को बीपीसी—बीपी की 188वीं बैठक दिनांक 28.12.2016 में अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 30.08.2017 को 30 मीटर ऊँचाई एवं 6 ब्लॉक (ए, बी, सी, डी, ई व एफ) के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि मार्च—2021 तक प्रभावी थी।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.08.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि कोरोना महामारी एवं आर्थिक स्थिति सही नहीं होने के कारण ब्लॉक डी, ई व एफ का निर्माण नहीं करना चाहता था तथा शेष भूमि पर आवासीय योजना के तहत ले—आउट प्लान अनुमोदित करवाना चाहता था।
3. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण भवन मानचित्र समिति—बीपी की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः—
    1. *दिनांक 30.08.2017 को जारी भवन मानचित्रों में ब्लॉक A, B & C के भवन मानचित्रों को यथावत रखते हुए शेष ब्लॉक D, E & F को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।*
    2. *भवन मानचित्र समिति, ले—आउट प्लान की बैठक में सब—डिविजन व पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में निर्णय उपरान्त स्वीकृति सक्षम स्तर पर प्राप्त होने के पश्चात ही ब्लॉक ए, बी व सी के संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी परीक्षण कर, बीपीसी—बीपी के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।"*
4. बीपीसी—बीपी के उपरोक्त निर्णय 02 के क्रम में रिपोर्ट भिजवाने हेतु जोन—14 को दिनांक 28.11.2022 को लेखा/स्वामित्व व आरक्षित दर की रिपोर्ट हेतु यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया तथा शेष क्षेत्रफल 8779.20 व.मी. के अतिरिक्त उपविभाजित भूखण्ड में बीपीसी—एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.05.2022 को निजी खातेदारी आवासीय योजना का अनुमोदन किया जा चुका है।
5. उपायुक्त जोन से दिनांक 04.12.2023 को लेखा/स्वामित्व व आरक्षित दर की रिपोर्ट प्राप्त हुई।
6. जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.12.2023 विकासकर्ता द्वारा उक्त उपविभाजित एकल भूखण्ड क्षेत्रफल 8779.20 व.मी. के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसके परीक्षण उपरान्त विकासकर्ता को नियमानुसार दिनांक 11.03.2024 को पत्र प्रेषित किया गया। उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत कियें गये है।
7. मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर ब्लॉक "बी" एवं ब्लॉक "सी" पर भूतल + 9 तलों तक भवन पूर्ण निर्मित है। ब्लॉक "ए" पर भूतल + 5 तलों तक भवन निर्मित है, जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। विकासकर्ता द्वारा ब्लॉक डी, ई व एफ का निर्माण कार्य नहीं किया गया है।

15 **मुख्यतः संशोधनः—**

1. प्रकरण में दिनांक 30.08.2017 को जारी भवन मानचित्रों में वर्तमान में भूखण्ड के उपविभाजन के पश्चात ब्लॉक A को संशोधित करते हुए भूतल + 9 तल के स्थान पर भूतल + 6 तल का प्रस्तावित किया गया है तथा B & C के भवन मानचित्रों को यथावत रखते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, जिसके फलस्वरूप पूर्व में दिनांक 30.08.2017 को जारी स्वीकृति अनुसार ए, बी व सी ब्लॉक में कुल 500 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों के स्थान पर अब कुल 436 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयां प्रस्तावित की गई है।
2. नविवि आदेश दिनांक 20.01.2020 के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के निर्माण की समय सीमा निर्धारित की गई है जिसके अनुसार 400 से 600 यूनिट्स के लिए निर्माण अवधि 48 माह है। पूर्व में मूल भूखण्ड के उपविभाजन के निर्णयानुसार ए + बी + सी टॉवर कुल (200 + 160 + 140) कुल 500 यूनिट का निर्माण किया जाना था। कोविड महामारी एवं प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत प्रदत्त शिथिलता अनुसार उक्त अवधि को मार्च 2024 तक प्रभावी माने जाने के प्रावधान है।
3. मौका रिपोर्ट अनुसार (126 + 160 + 140) कुल 416 यूनिट निर्मित है परन्तु वर्तमान प्रावधानानुसार नविवि आदेश दिनांक 09.07.2018 के अनुसार बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत या 750 व.मी., जो भी कम हो, के अनुसार 175.97 व.मी. का सामुदायिक हॉल ब्लॉक ए के ग्राउण्ड फ्लोर में प्रस्तावित किया गया है। साथ ही वर्तमान भवन विनियम 2020 के अनुसार सभी आवासीय प्रोजेक्ट्स में रिटेल कॉमर्शियल हेतु ब्लॉक प्रस्तावित किया गया है, जिसे विकासकर्ता द्वारा मानचित्रों में प्रस्तावित किया गया है।

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

16	**प्रस्तावः—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं।** विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. 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। 2. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17.	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट एवं प्रस्तावित संशोधन के परिपेक्ष्य में पूर्व में मार्च—2021 तक प्रभावी भवन अनुज्ञा थी। तत्पश्चात राज्य सरकार द्वारा जारी निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022, 31.03.2023 एवं 30.09.2023 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2024 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार 400 से 600 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयों का निर्माण 36 माह में किया जाना आवश्यक है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 09.07.2018 में विभागीय समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 की सामान्य प्रावधान बिन्दु संख्या 4(ई) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा निर्धारित समयावधि में निर्माण नहीं करने पर प्रथम 3 माह की अवधि हेतु 5000/— प्रति यूनिट शास्ति लेते हुए अवधि बढायें जाने का प्रावधान है। प्रकरण में सर्वप्रथम भवन मानचित्र वर्ष 2017 में अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में मौके पर ब्लॉक "बी" एवं ब्लॉक "सी" पर भूतल + 9 तलों तक भवन पूर्ण निर्मित है। ब्लॉक "ए" पर भूतल + 5 तलों तक भवन निर्मित है, जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में प्रस्तावित संशोधन एवं निर्माण अवधि मय शास्ति बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *प्रकरण में पूर्व में उपविभाजित भूखण्ड में बीपीसी—एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.05.2022 द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी आवासीय योजना अनिरूद्ध एनक्लेव एक्सटेंशन की योजना की मूल पत्रावली में उपायुक्त जोन—14 द्वारा अपेक्षित कार्यवाही सुनिश्चित की गई है अथवा नहीं, बाबत पत्रावली पर अवगत करवायें।*
2. *विकासकर्त्ता द्वारा मौके पर ब्लॉक ए, बी व सी ब्लॉक में निर्माण किया जा चुका है एवं ब्लॉक डी, ई व एफ को निरस्त किया जाना प्रस्तावित है। कार्यालय में विकासकर्त्ता द्वारा शपथ—पत्र प्रस्तुत कर यह अवगत करवाया गया है कि मौके पर प्रोजेक्ट में किसी भी व्यक्ति को कोई फ्लैट/यूनिट का बेचान नहीं किया गया है, जिसके संबंध में दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी कर आमजन को यह सूचित किया जाना है कि किसी भी व्यक्ति द्वारा उक्त प्रोजेक्ट में कोई फ्लैट क्रय किया गया है अथवा नहीं। बीपीसी—बीपी से निर्धारित प्रारूप में उक्त विज्ञप्ति जारी करने हेतु विकासकर्त्ता को पत्र प्रेषित किया जावें। उक्त प्रक्रिया के पश्चात प्राप्त टिप्पणियों के अनुरूप परीक्षण कर प्रकरण पुनः बीपीसी—बीपी में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया है।*

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— 478
दिनांक 04/4/2024

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना/विधि), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/(प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।

RajKaj Ref
6481589

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

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।

RajKaj Ref
6481589

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 288वीं बैठक दिनांक 02.04.2024 को सांयः 4.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री रामकुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती निहारिका शर्मा, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री सैय्यद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.04.04 18:29:06 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
6481589