जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2025/डी–654 **दिनांकः–** 01/4/2025

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 321वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 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 321.1 (25.03.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 320वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 321.2 (25.03.2025):–(जोन–12)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	भूखण्ड संख्या आर.एफ.–1, ग्राम दहमी कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3430.15 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर, 18 मीटर, 18 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीला0मी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 14.02.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ 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/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	यदुराज कैम्पस एल.एल.पी., जरिये अधिकृत पार्टनर, श्री रामचन्द्र यादव
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व यदुराज कैम्पस एल.एल.पी., जरिये अधिकृत पार्टनर, श्री रामचन्द्र यादव के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 14.02.2025 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 13.02.2028 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पुनीत दुआ, सी.ए./2005/35530

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	आवश्यक नही है। (भूखण्ड CCZM–2023 की सीमा से बाहर है)

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (18 Mtr.)	9.0 मी.	10.80 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (18 Mtr.)	9.0 मी.	10.80 मी.	
		पार्श्व–II (18 Mtr.)	4.5 मी.	10.80 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	10.80 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	30.43 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

			(1372.06 व.मी.)	(1352.37 व.मी.)	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+9) भूखण्ड CCZM–2023 की सीमा से बाहर है।	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) + 37.80 मी. (प्रथम से 11 तल) + 5.0 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक / आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 46.40 मी.	0.60 मी. (प्लिन्थ) छोडकर स्टिल्ट) + 12 तल की कुल ऊँचाई 40.80 मी. है, जो कि 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	18,710.97 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (6860.30 व.मी.)	3.72 (12,781.75 व.मी.)	नियमानुसार 5921.45 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	111.15 ईसीयू 83.35 कार + 8335 स्कूटर	112 ईसीयू 84 कार + 84 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (343.02 व.मी.)	348.19 व.मी. (10.15%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (259.88 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	629.80 व.मी (4.93%)	नियमानुसार हैं।
	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	पृथक से बालकनी प्रस्तावित होने के कारण क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही है।	नियमानुसार हैं।
	12.	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।	–
	13.	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 जावेंगा।
	14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	0.60 मी. (प्लिन्थ) छोडकर स्टिल्ट +12 तल की कुल ऊँचाई 40.80 मी. है, जो कि 40 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक 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।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का 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	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	[illegible]नुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

		अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।			
	20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	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।	लागू नहीं हैं।	—
	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 हैं।	—
	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 आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	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	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड की आंशिक बाउंड्रीवाल निर्मित है, भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 18 मीटर सड़क पर स्थित है। भूखण्ड सी.सी. जेड.एम.— 2023 की सीमा से बाहर है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:—** विकासकर्ता द्वारा आवासीय (स्टूडियों अपार्टमेन्ट) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया।				
15.	**प्रस्ताव:—** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— 1. जोन से प्रश्नगत भूखण्ड की नवीनतम लेखा रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 14.02.2025 को जारी की गई है अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 13.02.2028 तक देय होगी।				

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

	3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 3034.15 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 (639.08 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (6876.58 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. 3.72 (12781.75 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (6860.30 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 5921.45 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. विकासकर्ता द्वारा भवन की 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) + 37.80 मी. (प्रथम से 11 तल) + 5.0 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक/आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 46.40 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की है, जो कि 40 मीटर से अधिक 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। 10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.7(viii) के अनुसार "बेसमेंट तथा अन्य मंजिलों पर जाने के लिए रैम्प सैटबैक्स में देय होगा, तथापि सैटबेक में रैम्प प्रस्तावित होने पर अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु रैम्प संरचना के पश्चात् न्यूनतम 4.50 मी. स्पष्ट रास्ता भूतल पर रखा जाना होगा। अग्र सैटबेक में रेम्प भूखण्ड सीमा से 6 मीटर छोडने के पश्चात् ही देय होगा।" भवन विनियम की तालिका 4.1 अनुसार 18 मीटर तक चौडाई की सडकों की ओर न्यूनतम अग्र सेटबैक 3 मीटर निर्धारित है। प्रश्नगत भूखण्ड में जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड के तीन ओर 18 मीटर सडक दर्शित है तथा पूर्वी ओर की 18 मीटर सडक की ओर सेटबैक 03 मीटर एवं अन्य ओर सेटबैक 09 मीटर दर्शित है। विकासकर्ता द्वारा पूर्वी दिशा में दर्शित 18 मीटर सडक से प्रवेश एवं निकास दर्शाया गया है तथा दक्षिणी एवं पश्चिमी दिशा की ओर दर्शित 18 मीटर सडकों की ओर के सेटबैक में भूखण्ड की सीमा से लगते हुए बेसमेन्ट आने जाने हेतु रेम्प प्रस्तावित किया गया है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। 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। समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 16 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दक्षिणी एवं पश्चिमी दिशा की तरफ दर्शित 18 मीटर सडकों की ओर के सेटबैक में भूखण्ड की सीमा से लगते हुए बेसमेन्ट में आने जाने हेतु रेम्प को अनुज्ञेय किया गया। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात 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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

3. **एजेण्डा नम्बर 321.3 (25.03.2025):–(जोन–12)**

क्र. सं.	**टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में बीपीसी–बीपी हेतु एजेण्डा नोट**	
1.	विकासकर्ता का नाम	श्री विनय जोशी, निदेशक, विन्कास स्टेट प्रा0 लि0,
	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर रोड़, जयपुर।
	भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	12851.63 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) एवं 11863.05 sqm MIG-B/HIG (48%) कुल क्षेत्रफल – 24,714.68 वर्गमीटर
	(A) भूखण्ड पर उपलब्ध एफ.ए.आर. (अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 अनुसार)	24,714.68 X 3.6 = 88,972.85 वर्गमीटर
	(B) भूखण्ड पर उपलब्ध एफ.ए.आर. (टीडीआर पॉलिसी–2012 अनुसार)	24,714.68 X 3.5 = 86,501.38 वर्गमीटर
	(C) 12,851.63 sqm EWS/LIG/MIG-A (52%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	18,276.51 वर्गमीटर (1.42)
	(D) 11,863.05 sqm MIG-B/HIG (48%) पर उपयोग किया एफ.ए.आर.	29,756.10 वर्गमीटर (1.20)
	(E) भूखण्ड पर वर्तमान में कुल उपयोग एफ.ए. आर. (C+D)	18,276.51 + 29,756.10 = 48,032.61 वर्गमीटर (1.94)
	(F) भूखण्ड पर कुल शेष एफ.ए.आर. (B-E)	86,501.38–48,032.61 = 38,468.77 वर्गमीटर
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु एफ.ए.आर. (भूखण्ड सम्पूर्ण क्षेत्रफल का अधिकतम 1.5 गुणा)	37,072.02 वर्गमीटर
	भवन मानचित्र जारी दिनांक	बीपीसी–बीपी की बैठक संख्या 104वीं बैठक 13.12.2010 में अनुमोदन कर दिनांक 08.02.2011 को अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के तहत भवन मानचित्र जारी किये गये।
	टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु आवेदन दिनांक	14.11.2013
2.	**प्रकरण के तथ्य :–** 1. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 104वीं बैठक 13.12.2010 में प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 08.02.2011 को भवन मानचित्र जारी किये गये। 2. प्रकरण में आवेदक द्वारा 12851.63 व.मी. (52 प्रतिशत) EWS, LIG. MIG-A हेतु आरक्षित रखें गये थे। आवेदक द्वारा दिनांक 14.11.2013 को सम्पूर्ण दस्तावेजों के साथ टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु आवेदन किया गया। उक्त के परीक्षण उपरान्त दिनांक 28.01.2014 को बीपीसी–बीपी शाखा द्वारा आवेदक को पर्यावरण विभाग का अनापत्ति पत्र तथा संबंधित निकाय को कब्जा संभलवाने से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। उक्त के जवाबस्वरूप आवेदक द्वारा पर्यावरण विभाग की अनापत्ति तथा कब्जा संबंधी दस्तावेज दिनांक 25.02.2014 को प्रस्तुत किये गये। 3. प्रकरण में दिनांक 13.08.2014 को आवेदक को बीपीसी–बीपी की 161वीं बैठक दिनांक 15.07.2014 में टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी करने के क्रम में लिये गये निर्णय "विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG के निर्मित फ्लेटस का कब्जा सबंधित विभाग/निकाय को दिये जाने का सर्टिफिकेट प्रस्तुत किये जाने के उपरांत राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 28.10.2013 को दृष्टिगत रखते हुये विकासकर्ता द्वारा दोनों भूखण्डों पर उपयोग में लिये गये क्षेत्रफल के पश्चात् 40,940.23 वर्ग मीटर क्षेत्रफल शेष बचता है। अतः विकासकर्ता को अधिकतम सीमा 1.5 (37072.02 वर्गमीटर) का टी.डी.आर सर्टिफिकेट जारी किया जावे।" के क्रम में टी. डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु अलग से आवेदन करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया तथा स्मरण पत्र दिनांक 20.01. 2022 को जारी किया गया। 4. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.06.2022 को बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा समस्त जोनों को विकासकर्ता के पेटे कोई बकाया राशि हेतु यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया तथा आवेदक को समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित करवाने हेतु पत्र दिनांक 21.06.2022 को पत्र प्रेषित किया गया। 5. आवेदक द्वारा दिनांक 04.08.2022 को समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित करते हुए प्रति प्रस्तुत की गई। आवेदक द्वारा दिनांक 03.10.2023 को RAVIL की अभिशंषा के क्रम में टिप्पणी प्रस्तुत की गई। 6. उपायुक्त जोन–12 की रिपोर्ट दिनांक 29.11.2024 अनुसार भूखण्ड के पेटे जारी मांग पत्र अनुसार देय समस्त राशि यथा लीज राशि, साईट प्लान जमा दर्ज है। लाईट्स डाटा के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

	कोई प्रकरण न्यायालय में विचाराधीन नहीं है।
3.	**चैक लिस्ट** :–

क्र.सं.	विवरण	दस्तावेजों की प्रति
1	प्रार्थना पत्र / निर्धारित प्रपत्र में आवेदन	पृष्ठ 121 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
2	प्रस्तुत परिशिष्ठ 1 में स्वामित्व संबंधित दस्तावेज, प्रमाणित जमाबंदी एवं तहसीलदार / पटवारी से प्रमाणित खसरा प्लान ट्रैसिंग पेपर	पृष्ठ 59–66 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
3	परिशिष्ठ 2 के अनुसार स्वीकृत EWS/LIG फ्लैट्स का कब्जा जविप्रा के संबंधित अधिकारी को सम्भलवाने संबंधित दस्तावेज / प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि	पृष्ठ 117 व 123 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
4	परिशिष्ठ 3 में आवंटन पत्र की प्रतिलिपि (लीजडीड की प्रति मय जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान की प्रति)	पृष्ठ 60 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
5	परिशिष्ठ 4 में रजिस्टर्ड समर्पणनामा	पृष्ठ 139–141 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
6	परिशिष्ठ 5 में Declaration cum Indemnification bond agreement	पृष्ठ 135–138 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
7	परिशिष्ठ 6 में Defect liability undertaking	पृष्ठ 133–134 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
8	परिशिष्ठ 7 में मजिस्ट्रेट से प्रमाणित Specimen signature प्रमाण पत्र	पृष्ठ 131 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
9	परिशिष्ठ 8 मे पंजीकृत वास्तुविद् / अभियन्ता द्वारा टी.डी.आर. Eligibility प्रमाण पत्र	पृष्ठ 132 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
10	परिशिष्ठ 9 नोडल एजेन्सी का क्वालिटी कन्ट्रोल प्रमाण पत्र	पृष्ठ 143–148 / सी पर संलग्न हैं। नोटेरी से प्रमाणित है।
11	परिशिष्ठ 10 अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने संबंधी दस्तावेज (कब्जा पत्र की प्रति)	कब्जा पत्र की प्रति पृष्ठ 127 / सी पर संलग्न हैं।
12	विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था / विभाग की बकाया राशि हेतु समाचार पत्र में जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति	विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 02.08.2022 को सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में जारी विज्ञप्ति (112 / सी) पर आदिनांक तक भवन मानचित्र समति (बीपी) में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
13	विकासकर्त्ता के पेटे किसी भी संस्था / विभाग की बकाया राशि हेतु समस्त जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट	विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना / सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोनों से रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है, इस बाबत विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है कि "विकासकर्ता की किसी अन्य परियोजना / सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि नहीं है। यदि भविष्य में कोई राशि बकाया निकलती है तो विकासकर्ता द्वारा जमा करवा करवा दी जावेंगी।"
14	समस्त दस्तावेज नोटरी से प्रमाणित	प्रस्तुत समस्त दस्तावेज नोटरी से प्रमाणित हैं।

4\. **प्रस्ताव** :–

1. विकासकर्त्ता की किसी अन्य परियोजना / सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि हेतु समस्त जोनों से रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है, इस बाबत विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है कि "विकासकर्ता की किसी अन्य परियोजना / सम्पत्ति के पेटे बकाया राशि नहीं है। यदि भविष्य में कोई राशि बकाया निकलती है तो विकासकर्ता द्वारा जमा करवा करवा दी जावेंगी।"
2. आवेदक के मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 24,714.68 वर्गमीटर पर अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के मॉडल–2 के तहत् अनुक्षेप एफएआर मानक एफएआर का दोगुना अनुदान है तथा टीडीआर पॉलिसी के बिन्दु संख्या 06 के बी अनुसार "The maximum TDR in terms of area shall not be more than 1.5 times of the

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

	total land area. In case of affordable Housing projects the developer shall be provided double of the permissible FAR (e.g. at the time of launch of Affordable Housing policy permissible FAR was 1.67/1.80 hence the double FAR for both the cases will be 3.50) in case of slum rehabilitation scheme under Slum Development Policy, 2012 maximum permissible FAR is 4.0 but TDR shall not be more than 1.5 and developer shall consume the maximum FAR on the proposed project site provided all planning parameters and provisions of building Regulations arefulfilled. The unutilized FAR subject to maximum 1.5 can be taken as TDR". अतः उक्तानुसार कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल 24,714.68 x 3.5 = 86,501.38 वर्गमीटर अधिकतम एफ.ए.आर. देय होगा। विकासकर्ता द्वारा 52 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 12,851.63 वर्गमीटर पर 1.42 एफ.ए.आर. का उपयोग करते हुये 18,276.51 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया गया है एवं 48 प्रतिशत भू–भाग क्षेत्रफल 29,756.10 वर्गमीटर का उपयोग करते हुये 48,032.61 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल का उपयोग किया है। अतः विकासकर्ता द्वारा दोनों भूखण्डों का कुल 48,032.61 वर्गमीटर (18,276.51 वर्गमीटर + 29,756.10 वर्गमीटर) क्षेत्रफल एफएआर के रुप में उपयोग किया गया है। प्रकरण में कुल क्षेत्रफल 86,501.38 वर्गमीटर – 48,032.61 वर्गमीटर = 38,448.77 वर्गमीटर क्षेत्रफल शेष बचता है। भूखण्ड पर टी.डी.आर. सर्टिफिकेट हेतु भूखण्ड के क्षेत्रफल का 1.5 गुणा देय 37,072.02 वर्गमीटर एफएआर हेतु टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–04 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात टी.डी.आर. सर्टिफिकेट जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

4. <u>एजेण्डा नम्बर 321.4 (25.03.2025):–(जोन–13)</u>

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 474, 477 से 483, 514 से 527, 522/2323, 523/2324, ग्राम कूकस, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	24,617.25 व.मी. 4464 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 06.10.2010 को जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 09.02.2024 को लीजहोल्ड से फ्री होल्डडीड 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।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	बृजभूमि बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री बुद्धि प्रकाश शर्मा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व बृजभूमि बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री बुद्धि प्रकाश शर्मा के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में रिसोर्ट पट्टा दिनांक 09.02.2024 को जारी किया गया था। आवासीय आरक्षित दर 7000/– प्रति व.मी. है, 100 फीट चौडी रोड होने से 8050/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 09.02.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 08.02.2028 तक देय होगी।
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	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि NAHARGARH ESZ & BOUNDARY से बाहर स्थिति है।
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	30.00 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	30.00 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4.4(i) अनुसार प्रस्तावित है।
		पार्श्व–I	15.00 मी.	9.00 मी.	
		पार्श्व–II	15.00 मी.	9.00 मी.	
		पीछे	15.00 मी.	9.00 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	20.00 प्रतिशत (4923.45 व.मी.)	19.94 प्रतिशत (4910.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	9 मीटर (जारी साईट प्लान अनुसार)	[illegible] 6.5 मी. ([illegible]) + 15	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

			15 मीटर (भवन विनियमानुसार) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	मी. (भूतल + 03 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम / ममटी / आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 23.25 मी. **विला टाईप–1 व 2** 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 10.80 मी. (भूतल + 02 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम / ममटी / आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 19.75 मी. **बैन्क्वेट** 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 09 मी. (भूतल) + 1.50 मी. (मशीन रूम / ममटी) कुल 11.00 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	–	**पैलेस** बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल **विला टाईप–1** बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल **विला टाईप–2** बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल **बैन्क्वेट** बेसमेन्ट + भूतल	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	31,886.04 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 0.2 x 1.5= 0.3 (7385.17 व.मी) भवन विनियम 2020 अनुसार 0.75 (18462.94 व.मी.) + 4464 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 22,926.94 व.मी.	1.00 (24,851.78 व.मी.)	विचारणीय बिन्दु संख्या में उल्लेखानुसार
	7.	पार्किंग	370.76 ईसीयू 278 कार + 278 स्कूटर	376 ईसीयू 281 कार + 285 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नही हैं।	–
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नही हैं।	–
	10.	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 नही हैं।	–

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

	11.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	–
	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	–
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क॓ पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	–
	19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	21.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	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।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	23.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नही हैं।	–
	24.	बीपीसी—बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट—IIIदिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	लागू नही हैं।	–
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	28.	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।	–
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की मौका स्थिति P. T. survey अनुसार है। भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार एरिया 24,617.25 वर्ग मीटर है, जबकि मौका स्थिति अनुसार [illegible] वर्गमीटर आती है।				

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

	उक्तानुसार भूखण्डधारी द्वारा 371.64 वर्गमीटर अधिक क्षेत्रफल पर काबिज है, उनके द्वारा साईट प्लान अनुसार भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। भूखण्डधारी द्वारा **N. H. Delhi Road** के मध्य बिन्दु से 45 मीटर सड़क क्षेत्रफल में भूखण्डधारी द्वारा 30 मीटर चौड़ाई में समर्पित भूमि में साईड की तरफ़ की बाउंड्रीवाल निर्मित की हुई है, रोड साईड बाउंड्रीवाल हटा ली है। मौके पर रोड के मध्य बिन्दु से 15 मीटर चौड़ाई में B T रोड निर्मित है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 09.02.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 08.02.2028 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. प्रश्नगत भूखण्ड में सडक सीमा में निर्मित चारदीवारी को हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में सामने सेटबैक 30 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर) एवं शेष दिशाओं की ओर 15 मीटर सेटबैक अंकित किया गया है। वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में सामने सेटबैक 30 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर) एवं शेष दिशाओं की ओर 09 मीटर सेटबैक प्रस्तावित किये गये है। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4.4(i) अनुसार ''स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने अथवा रिक्त भूखण्ड पर निर्माण प्रस्तावित करने अथवा निर्माण ध्वस्त कर नया भवन प्रस्तावित होने पर भूखण्डों में आवेदक के चाहे जाने पर परियोजना स्वीकृति/नीलामी/आवंटन के समय लागू भवन विनियमों के अनुसार अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार समस्त मानदण्ड रखते हुए निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। लेकिन समस्त देय शुल्क वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे यदि भवन में किया गया निर्माण वर्तमान नियमों के तहत अनुज्ञेय है तो संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किया जा सकेगा।'' का उल्लेख है। वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों में रिसोर्ट हेतु साईड–1, साईड–2 व पीछे की ओर सेटबैक 9 मीटर अनुज्ञेय है। तथ्य समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में 0.20 एफ.ए.आर. (0.2 X 1.5 = 0.30 बी.ए.आर.) (7385.17 व.मी.) अंकित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में 1.0 बी.ए.आर. (24,851.75 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। अतः तदानुसार 17,466.58 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेते हुए प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 3. नविवि के आदेश दिनांक 06.10.2023 अनुसार रिसोर्ट स्कीम हेतु अधिकतम बी.ए.आर. 0.60 एवं अधिकतम ऊँचाई (ब्लॉक ऑफ रूम्स हेतु) भूतल + 2 तल (15 मीटर) अनुज्ञेय है। प्रकरण रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित है एवं भवन विनियम 2020 अनुसार रिसोर्ट हेतु मानक बी.ए.आर. 0.75 एवं ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय है। अतः विकासकर्ता से रिसोर्ट के किसी निर्मित भाग का पृथक रूप से बेचान नहीं किये जाने बाबत शपथ पत्र प्राप्त कर प्रस्तावित 1.0 बी.ए.आर. (24,851.75 व.मी.) तथा अधिकतम प्रस्तावित ऊँचाई 15 मीटर (भूतल + 3 तल) हेतु स्वीकृति के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य प्रकरण का एजेण्डा नोट समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 [illegible]9:37:14 IST
Reason: Approved

निर्णयः– एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ के समीपवर्ती क्षेत्र में स्थित है तथा उक्त क्षेत्र में नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन भी प्रभावी है, पूर्व में एक अन्य प्रकरण मास्टर प्लान/जोन से प्राप्त भू उपयोग रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ अभयारण्य बाउण्ड्री (आशिंक) नाहरगढ ईको सेसटिव जोन में दर्शित था। परन्तु वन विभाग द्वारा प्रश्नगत भूमि को नाहरगढ़ अभ्यारण्य क्षेत्र से तथा अभ्यारण्य क्षेत्र के ईएसजेड़ क्षेत्र से बाहर बताया गया था। अतः मास्टर प्लान शाखा में अंकित नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन की सीमा प्रमाणिक नहीं मानी जा सकती। अतः पूर्व के प्रकरण में लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में तथा विचारणीय बिन्दु संख्या 16 (1) के क्रम में भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4. 4(i) अनुसार प्रस्तावित भवन मानचित्रों में सामने प्रस्तावित सेटबैक 30 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर) एवं शेष दिशाओं की ओर 09 मीटर सेटबैक को मान्य किया गया एवं 16(2) व 16(3) को स्वीकार करते हुए समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. मास्टर प्लान शाखा द्वारा पृथक नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन का वन विभाग से प्रमाणीकृत मानचित्र प्राप्त किया जावें।
2. प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ़ अभ्यारण्य क्षेत्र अथवा अभ्यारण्य क्षेत्र के ईएसजेड़ क्षेत्र से प्रभावित है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण का पूर्ण विवरण यथा खसरा नम्बर, स्थल कॉर्डिनेट्स आदि अंकित करते हुए जोन द्वारा वन विभाग को पत्र प्रेषित किया जावें।

   वन विभाग से प्रश्नगत भूखण्ड नाहरगढ़ अभ्यारण्य क्षेत्र अथवा अभ्यारण्य क्षेत्र के ईएसजेड़ क्षेत्र से प्रभावित नहीं होने बाबत अनापत्ति प्राप्त होने के पश्चात ही भवन मानचित्र अनुमोदन की नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
3. आवेदक से प्रस्तुत प्रकरण में इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त किया जावें कि रिसोर्ट के किसी निर्मित भाग का पृथक रूप से बेचान नहीं करेगें।
4. 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 वन विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात 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।

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी–654 दिनांक 01/4/2025

प्रतिलिपी : निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

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।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 321वीं बैठक दिनांक 25.03.2025 को दोपहर 12.00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. डॉ. निशान्त जैन, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री राकेश कुमार शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती रिंकू बंसल, 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 विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.31 19:37:14 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14474751