जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2025/डी– 1753 दिनांकः– 03.10.2025

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 330वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 को सांय 4.00 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 330.1 (23.09.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 329वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 330.2 (23.09.2025)(जोन–04):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	पुर्नगठित भूखण्ड खसरा नम्बर 776/1/1, 777, 778/1, 778/2, 778/3,779/1, 779/2, 779/3, 786/1/1, 776/1, 776/2, 786/1, 786/2, ग्राम सवाई गेटोर, तहसील सांगानेर, जयपुर
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	21050.04 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर 30 मीटर 24 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	मैसर्स पिंकसिटी मोटल्स एण्ड बिल्डस्टेटस प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री रामकेश मीणा पुत्र श्री मूलचन्द मीणा को ग्राम सवाई गेटोर, तह. सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 776/1, 776/2, 786/1, 786/2 क्षेत्रफल 13758.06 वर्गगज की शहरी जमाबन्दी के आधार पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 02. 09.2004 को जारी की गई थी। मैसर्स जयपुर मोटल्स एण्ड बिल्डस्टेटस प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री गुर्जरमल मीणा पुत्र श्री मिश्री लाल मीणा को ग्राम सवाई गेटोर, तह. सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 776/1, 778/1, 778/3, 777, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1 क्षेत्रफल 11417.56 वर्गगज की शहरी जमाबंदी के आधार पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 17.02.2005 को जारी की गई थी। ग्राम सवाई गेटोर तह. सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 776/1, 776/2, 777, 778/1, 778/2, 779/1, 779/2, 779/3, 789/1, 786/2 का पुर्नगठन क्षेत्रफल 25175.62 वर्गगज का आवासीय पत्र दिनांक 31.10.2011 को जारी किया गया, जिसका आवासीय से व्यावसायिक पुनर्गठन पढा जावें का शुद्धि पत्र दिनांक 16.07.2012 का जारी किया गया। जारी पट्टा विलेख एवं साईट प्लान में सहवन से ग्राम सवाई गेटोर तह. सांगानेर जयपुर के 776/1, 778/1, 778/3, 777, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1 अंकित हो गया था एवं भूलवश खसरा नम्बर 778/2 अंकित होने रह गया था का संशोधन पत्र दिनांक 02.03.2016 को जारी किया गया को संशोधन करते हुए ग्राम सवाई गेटोर, तह. सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 776/1/1, 778/1, 778/3, 777, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1/1, 778/2 जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/संस्थानिक/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/ रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय सह–होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

7.	आवेदक का नाम	निदेशक, जयपुर मोटल्स एण्ड बिल्ड स्टेटस प्रा. लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	मैसर्स पिंकसिटी मोटल्स एण्ड बिल्डस्टेटस प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री रामकेश मीणा पुत्र श्री मूलचन्द मीणा को ग्राम सवाई गेटोर, तह. सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 776/1, 776/2, 786/1, 786/2 क्षेत्रफल 13758.06 वर्गगज की शहरी जमाबन्दी के आधार पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 02. 09.2004 को जारी की गई थी। मैसर्स जयपुर मोटल्स एण्ड बिल्ड स्टेटस प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री गुर्जरमल मीणा पुत्र श्री मिश्री लाल मीणा को ग्राम सवाई गेटोर, तह. सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 776/1, 778/1, 778/3, 777, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1 क्षेत्रफल 11417.56 वर्गगज की शहरी जमाबंदी के आधार पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 17.02.2005 को जारी की गई थी। ग्राम सवाई गेटोर तह. सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 776/1, 776/2, 777, 778/1, 778/2, 779/1, 779/2, 779/3, 789/1, 786/2 का पुर्नगठन क्षेत्रफल 25175.62 वर्गगज का आवासीय पत्र दिनांक 31.10.2011 को जारी किया गया, जिसका आवासीय से व्यावसायिक पुनर्गठन पढ़ा जावें, का शुद्धि पत्र दिनांक 16.07.2012 का जारी किया गया। जारी पट्टा विलेख एवं साईट प्लान में सहवन से ग्राम सवाई गेटोर तह. सांगानेर जयपुर के 776/1, 778/1, 778/3, 777, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1 अंकित हो गया था एवं भूलवश खसरा नम्बर 778/2 अंकित होने रह गया था, का संशोधन पत्र दिनांक 02.03.2016 को जारी किया गया, को संशोधन करते हुए ग्राम सवाई गेटोर, तह. सांगानेर जयपुर के खसरा नम्बर 776/1/1, 778/1, 778/3, 777, 779/1, 779/2, 779/3, 786/1/1, 778/2 जारी किया गया।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 20,700/- प्रति व.मी. है। व्यावसायिक आरक्षित दर 41,400/- प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 18.08.2022 तक निधारित है, उसके बाद प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत जारी आदेशों के अनुसार उक्त अवधि बिना पुनर्ग्रहण शुल्क के दिनांक 31.03.2024 तक निहित थी। जिसे निदेशक (वित्त) जविप्रा जयपुर के आदेश दिनांक 12.01.2025 के अनुसार यथासमय/तत्समय प्रचलित नियमन/प्रावधानों के अनुसार पुनर्ग्रहण शुल्क की गणन्य दिनांक 31.12.2024 तक कर निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2025 तक बढ़ा दी गई है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री तुषार सोगानी, सी.ए./2000/2633

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के 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	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.07.2024 अनुसार 22.02 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.07.2032 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	पूर्व में दिनांक 02.05.2017 अनुमोदित मानचित्रानुसार	दिनांक 14.9.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा नवीन प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक					
		सामने–I (60mtr. road)	18.00 मी.	18.29 मी.	18.29 मी.	18.025 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	18.00 मी.	18.29 मी.	18.29 मी.	18[illegible] मी.	

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

	(30 mtr. road)					
	पार्श्व –II	9.00 मी.	9.14 मी.	9.347 मी.	9.347 मी.	
	पीछे (24 mtr. road)	18.00 मी.	18.29 मी.	18.29 मी.	18.29 मी.	
6.	अधिकतम आच्छादन	40%	29.36%	34.74%	39.96% (8411.81 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
7.	अधिकतम ऊँचाई	108 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+18) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.07.2024 अनुसार 22.02 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.07.2032 तक है।	26.95 मीटर (मय ममटी)	26.90 मीटर (मय ममटी)	**<u>आवासीय ब्लॉक</u>** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 21.0 मी. (प्रथम से 7 तल) + 1.45 मी. (मय पैरापेट) कुल 22.90 मी. (एयरपोर्ट ऑथोरिटी से प्राप्त पत्र दिनांक 18.08.2025 के अनुसार बिल्डिंग रुफ टॉप 408.21 मी. + रेलिंग 1.2 मी. = 409.46 मी. Amsl, जो कि मौके पर निर्मित है, को अनुज्ञेय किया गया है।) <u>होटल ब्लॉक</u> 0.40 मी. (प्लिन्थ) + 20.72 मी. (भूतल+ सर्विस तल + प्रथम से 5 तल) +0.90 मी.(पैरापेट [illegible]	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

						22.02 मी	
	8.	कुल तलों की संख्या	–	(2बेसमेन्ट+लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 7 तल)	आवासीय ब्लॉक (2बेसमेन्ट + लोअर ग्राउंड+ भूतल +7 तल) होटल ब्लॉक (2बेसमेन्ट + लोअर ग्राउंड + भूतल + 6 तल)	**आवासीय ब्लॉक** (2 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउंड + प्रथम से 7 तल) **होटल ब्लॉक** (3 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउंड + भूतल + सर्विस तल + प्रथम से 5 तल)	
	9.	बी. ए.आर	होटल मानक बीएआर (4 X 21050.04 X 42.90 %) 36121.86 व.मी. आवासीय मानक बी.ए.आर (2 X 21050.04 X 57.10 %) 24039.14 व. मी.	होटल बी.ए.आर क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.X1.5) (11069.95 X1.5) 16604.93 व.मी. + आवासीय (एफ.ए.आर. X 1.5) (25044.75 X 1.5) 37567.12 व.मी. = 577172.05 व.मी. (2.59%)	होटल 22528.36 व. मी. (1.07%) + आवासीय 40229. व.मी. (1.91%) = 62758.28 व. मी.(2.98%)	होटल 28829.20 व.मी. (1. 37%) + आवासीय 38366.54 92 व.मी. (1.82%) = 67195.74 व.मी. (3. 19%)	नियमानुसार हैं।
	10.	पार्किंग	833.39 ईसीयू 625.04 कार +825.05 स्कूटर	939 ईसीयू 609कार +636 स्कूटर	1012 ईसीयू 686कार + 978 स्कूटर	983 ईसीयू 703 कार + 841 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	11.	ग्रीन एरिया	न्यूनतम 15% अर्थात् (3157.50)	2730.00 व.मी (12.96%)	3025.89 व.मी (14.37%)	3201.55 व. मी (15.21%)	–
	12.	क्लब	न्यूनतम 2 प्रतिशत (767.33 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1918.32 व.मी.)	1146.25 व.मी	1162.10 व.मी	1900.53 व. मी (4.95%)	–
	13.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	84417.03 व.मी.	102719.73 व. मी.	109730. 81व.मी.	नियमानुसार हैं।
	14.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु			लागू नहीं हैं। (कुल ऊँचाई 22.90 मी. प्रस्तावित है)	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	बालकनी)			
15.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
16.	10.10(viii):–60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं हैं।	कुल ऊँचाई 22.90 मी. है, जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
17.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
18.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
19.	10.11. 2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
20.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
21.	10.11. 3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
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 है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

23.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	आगन्तुक पार्किंग मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	14:—विशेष योग्य जनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
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 निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
29.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियो की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा योजना में कुल 66 आवासीय फ्लैटस इकाईयों का बेचान कर सम्पूर्ण 66 आवासीय फ्लैटस आवंटियों से संशोधन बाबत सहमति पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किये गये हैं।	—
30.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	31.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई / समूह आवास में कमरों / फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	32.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व. फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	
	33.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	34.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18 (25)नविवि / सामान्य /2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	36.	प्रस्तावित बी.ए. आर. ई. डब्ल्यू.एस. / एल. आई.जी. हेतु	विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG आवासों हेतु Split location पर 184.38 व.मी. का प्रस्ताव दिनांक 14.9.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार प्रस्तुत किया गया हैं। वर्तमान प्रस्तावित मानचित्रो अनुसार आवासीय बी.ए. आर. पूर्व अनुमोदन से कम प्रस्तावित किया गया है।	लागू नहीं है।	
	37.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः—** मौके पर Residential Block का निर्माण कार्य किया जा रहा है Hotel Block के बेसमेंट की खुदाई की हुई है निर्माण कार्य नहीं किया गया है जारी भवन मानचित्र में Residential Block की 30 मीटर सड़क की ओर दर्शित सेटबैक 18.29 मीटर के स्थान पर 18.0 मीटर उपलब्ध है शेष सेटबैक जारी भवन मानचित्र अनुसार उपलब्ध है, मौके पर Residential Block में Basement 1 + Basement 2 + Lower Ground Floor + First Floor से 7 th Floor का निर्माण कर finishing का कार्य किया जा रहा है। भूखण्ड के बेसमेंट—1 में कुछ पार्किंग के स्थान पर स्टोर रूम का निर्माण कार्य किया गया है जिसे आवेदक द्वारा संशोधित भवन मानचित्र में संलग्न कर लिया गया है, Residential Block के मौका स्थिति अनुसार निर्मित भवन के संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये है भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.07.2024 अनुसार 22.02 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.07.2032 तक है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः—** 1. प्रकरण में सर्वप्रथम बीपीसी—बीपी की 134वीं बैठक दिनांक 25.05.2013, 181वीं बैठक दिनांक 27.04.2016 में प्रस्तुत कर दिनांक 02.05.2017 को 24.70 मीटर (बेसमेन्ट—1 + बेसमेन्ट—2 + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 7 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित मिश्रित उपयोग परिसर के (आवासीय सह होटल) भवन मानचित्र जारी किये गये। 2. तत्पश्चात संशोधित भवन मानचित्र, बीपीसी—बीपी की 206वीं बैठक दिनांक 14.09.2018 में प्रस्तुत कर दिनांक 12.12.2018 को होटल ब्लॉक के 24.80 मीटर (टैरेस तक) ऊँचाई (बेसमेन्ट—1 + बेसमेन्ट—2 + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 6 तल) एवं आवासीय ब्लॉक हेतु 24.45 मीटर (बेसमेन्ट—1 + बेसमेन्ट—2 + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 7 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित मिश्रित उपयोग परिसर (आवासीय सह होटल) के भवन				

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

मानचित्र जारी किये गये।जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 18.08.2019 तक प्रभावी थी।

3. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी संशोधित अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 12.03.2019 प्रस्तुत किया गया, जिसमें उल्लेख किया गया था कि Validity will not be extended beyond 18.08.2022" उक्त अनापत्ति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 18.08.2022 तक बढाते हुए जविप्रा द्वारा दिनांक 10.04.2019 को पत्र जारी किया गया।

4. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.08.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 18.08.2024 तक बढायें जाने का निवेदन किया गया हैं जिसके क्रम में प्रकरण को बीपीसी–बीपी 264 वीं बैठक दिनांक **12-10-2022** रखा जाकर निर्णय लिया गया कि "भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी संशोधित अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 12.03.2019 में उल्लेख अनुसार Validity will not be extended beyond 18.08.2022"। भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की वैधता दिनांक 18.08.2024 तक बढवायें जाने की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लेय होगा।

5. विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करने के उपरांत दिनाक 09.12.2022 को भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2025 तक बढ़ाई जाने हेतु पत्र जारी किया गया।

6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 05.07.2024 अनुसार भूखण्ड पर 22.02 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.07.2032 तक है।

7. प्रश्नगत भूखण्ड दिनांक 26.10.2016 को होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन ईकाई हेतु पर्यटन विभाग द्वारा अनुमोदित है।

8. पूर्व अनुमोदन के समय प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित होटल ब्लॉक के पर्यटन ईकाई हेतु पर्यटन विभाग से अनुमोदित होने के कारण पर्यटन नीति–2015 के प्रावधान अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर बीएआर 3.375 (2.25 एफएआर x 1.5) की सीमा में 1.07% स्वीकृत किया गया। वर्तमान में आवेदक द्वारा होटल ब्लॉक हेतु बीएआर 1.37% प्रस्तावित करते हुये संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 5.4 के उपबिन्दु (ग) के अनुसार पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू–आच्छादन, उंचाई या एफएआर से अधिक भू–आच्छादन, उंचाई या एफएआर वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत योग्य सकल निर्मित क्षेत्रफल को मानक निर्मित क्षेत्रफल माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त, प्रस्तावित होने वाले निर्मित क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी देय होगी तथापि राज्य सरकार के अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन–आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट राज्य सरकार के नियमों के अनुसार ही देय होगी तथा भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 10.2.6 के उपबिन्दु (अ) के अनुसार होटल प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बीएआर 4.0 देय होगा। उक्तानुसार ही एजेण्डा नोट में होटल ब्लॉक हेतु देय बीएआर की गणना मानक बीएआर 4.0 के आधार पर की गई है।

9. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(5)नविवि/भवन विनियम–2025/2025 में नवीन "मॉडल भवन विनियम–2025" लागू किये गये है एवं उक्त मॉडल भवन विनियम 2025 की क्रियान्विति सुनिश्चित किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों के विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार है:–"इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगें। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें।"

उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को भवन मानचित्र समिति–बीपी की 325वीं बैठक दिनांक 17.06.2025 में प्रस्तुत किया जाकर प्रस्तावित आवासीय सह–होटल प्रयोजनाथ भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में निम्न निर्णय लिये गये :–

- विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड पर पूर्व में दिनांक 19.08.2014 को 20.7 मीटर ऊंचाई तक अनापत्ति जारी

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

की गई थी, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.08.2019 तक थी। तत्पश्चात भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.03.2019 को उक्त अनापत्ति की वैधता अवधि दिनांक 18.08.2022 तक विस्तारित की गई। वर्तमान में भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड हेतु जारी एन.ओ.सी. दिनांक 05.07.2024 अनुसार 22.02 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.07.2032 तक है। आवेदक द्वारा मौके पर 22.90 मीटर ऊँचाई के आवासीय ब्लॉक्स निर्मित किये गये है, जो कि पूर्व में वर्ष 2014 एवं वर्ष 2019 में जारी अनापत्ति में वर्णित अधिकतम ऊँचाई की सीमा में है। परन्तु भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी नवीन अनापत्ति दिनांक 05.07.2024 में अनुज्ञेय ऊँचाई से अधिक है।

अतः उक्त परिपेक्ष्य में सर्वप्रथम भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से आवेदक द्वारा पूर्व में प्रदत्त एन.ओ.सी. के अन्तर्गत मौके पर स्थित निर्माण के संशोधित मानचित्र अनुमोदन के क्रम में स्थिति स्पष्ट करवायें जाने बाबत पत्र प्रेषित किया जावें। तदानुसार भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की बैठक में रखा जावें।

- प्रकरण में होटल ब्लॉक हेतु प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में कुल ऊँचाई वर्तमान में जारी एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसार है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन किया जावें।

10.भवन मानचित्र समिति–बीपी के उपरोक्त उल्लेखित निर्णय के बिन्दु संख्या–02 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.06.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया कि उपरोक्त भूमि के आवासीय सह–होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 325वीं बैठक दिनांक 17.06.2025 में प्रस्तुत किये जाकर होटल ब्लॉक हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये है तथा आवासीय ब्लॉक हेतु भारतीय विमान प्राधिकरण से रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में रखे जाने हेतु निर्णय लिया गया है।

उक्त निर्णय के क्रम में निवेदन है कि एयरपोर्ट से रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् आवासीय ब्लॉक के भवन मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिये जाने के उपरान्त पूर्व बैठक दिनांक 23.06.2025 में अनुमोदित किये गये होटल ब्लॉक की मांग राशि की गणना उक्त आवासीय ब्लॉक के साथ संयुक्त रुप से की जावें।

11.भवन मानचित्र समिति–बीपी के उपरोक्त उल्लेखित निर्णय के बिन्दु संख्या–01 के क्रम में चीफ एयरपोर्ट ऑफिसर, जयपुर इण्टरनेशन एयरपोर्ट को दिनांक 07.07.2025 के द्वारा नवीन अनापत्ति प्रमाण पत्र के परिपेक्ष्य में मौके पर निर्मित आवासीय ब्लॉक्स की स्वीकृति प्रदत्त की जा सकती है अथवा नही, के संबंध राय हेतु पत्र प्रेषित किया गया।

12.उक्त पत्र के क्रम में इंचार्ज एयरसाईड ऑपरेशन्स, जयपुर इण्टरनेशनल एयरपोर्ट से प्राप्त पत्र दिनांक 18.08.2025 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है –

- Maximum permissible top elevation is 409.47 mtr as per AAI issued height NOC.
- As per para (p) of issued NOC: In case of any dispute with respect to site elevation and/or AGL height. Permissible top elevation in AMSL shall prevail.
- The Maximum Top Elevation of the structure as of date 14.08.2025 was 410.41 m, violating the permissible top elevation 409.47 m of issued height NOC.
- On subsequent correspondence with the owner, the owner has agreed to remove the excess structure and had removed the excess structure on 16.08.2025 (Photographs attached).
- The Top elevation as of date 16.08.2025 is 409.46 m and within the limits of issued height NOC dated 05.07.2024.
- Also, as the owner has obtained a new NOC dated 05.07.2024, the previously expired height NOC stands cancelled. All the approval shall be given as per the recently issued NOC dated 05.07.2024.

13.वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पर दिनांक 11.02.2025 को आवेदन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में आवदेन पूर्व का होने के कारण जविप्रा भवन विनियम–2020 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी गणना की गई है।

14.इंचार्ज एयरसाईड ऑपरेशन्स, जयपुर इण्टरनेशनल एयरपोर्ट से प्राप्त पत्र दिनांक 18.08.2025 के अनुसार मौके पर निर्मित आवासीय ब्लॉक की टेरिस मय रेलिंग को अनुज्ञेय किया गया है।

15 **मुख्यतः संशोधन :–**

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	1. पूर्व अनुमोदन के समय आवासीय ब्लॉक में बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड फ्लोर + भूतल + प्रथम तल से 7 तल स्वीकृत किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा आवासीय ब्लॉक में एक तल कम करते हुये पूर्व स्वीकृत लोअर ग्राउण्ड फ्लोर को भूतल एवं भूतल को प्रथम तल संबोधित करते हुये भूखण्ड पर बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + भूतल + प्रथम तल से 7 के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। 2. आवासीय ब्लॉक में बेसमेन्ट–2 में लिफ्ट के समीप सर्विस एरिया/रुम, सर्विस लिफ्ट के पास फैन रुम प्रस्तावित किया गया है, पूर्व अनुमोदित एसटीपी प्लान्ट रुम की साईज में बढ़ोतरी एवं इसके लगते हुये सॉलिड वेस्ट कलेक्शन पॉईन्ट प्रस्तावित किया गया है एवं पूर्व अनुमोदित ड्राईवर रेस्ट रुम को हटाया गया है। 3. आवासीय ब्लॉक में बेसमेन्ट–1 में वाटर बेलेंसिंग टैंक तथा सीढिया के पास में किड्स पूल प्लांट रूम, सर्विस रुम्स, सर्विस लिफट के पास फैन रुम प्रस्तावित किया गया है। पूर्व अनुमोदित स्क्वैश कोर्ट के पास ग्रोसरी स्टोर, लॉन्ड्री, मिनी थियेटर, टॉयलेट्स ,लॉन्ज, बॉलिंग एले एरिया तथा स्टोर रुम्स प्रस्तावित किये गये है। 4. आवासीय ब्लॉक में वर्तमान में प्रस्तावित भूतल (जो कि पूर्व में लोअर ग्राउण्ड फ्लोर के रुप में अनुमोदित था) पर पूर्व अनुमोदित ऐरोबिक्स/योगा/जिम के स्थान पर मल्टीपरपज हॉल एवं क्रेच रुम, ट्यूशन रुम, लाईब्रेरी के स्थान पर गेम्स रुम मय टॉयलेट/चेंन्जिंग रुम प्रस्तावित किये गये है तथा पूर्व अनुमोदित ग्रीन एरिया के आकार में बदलाव एवं रैम्प के नीचे इलेक्ट्रिक एलटी पैनल रुम प्रस्तावित किया गया है। 5. आवासीय ब्लॉक के सी–ब्लॉक में वर्तमान में प्रस्तावित प्रथम एवं द्वितीय तल (जो कि पूर्व में भूतल एवं प्रथम तल के रुप में अनुमोदित थे) के मध्य आंतरिक सीढिया प्रस्तावित की गई है।साथ ही आवासीय ब्लॉक के सभी तलों पर पूर्व अनुमोदित टॉयलेटस हेतु दर्शित बाहरी शाफ्ट में परिवर्तन किये गये है। 6. आवासीय ब्लॉक में वर्तमान में प्रस्तावित छठे एवं सातवे तल(जो कि पूर्व में पांचवे एवं छठे तल के रुप में अनुमोदित थे) पर बालकनी के आकार में बदलाव किया गया है। साथ ही सातवे तल से टेरेस पर जाने के लिए सभी फ्लैट्स में घुमावदार सीढिया प्रस्तावित की गई है। 7. होटल ब्लॉक में पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में (2बेसमेन्ट + लोअर ग्राउंड + भूतल + 6 तल) में 01 अतिरिक्त बेसमेन्ट प्रस्तावित करते हुये होटल ब्लॉक (3 बेसमेन्ट + लोअर ग्राउंड +भूतल + सर्विस तल + 5 तल) के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।
16	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2025 तक देय होगी। 2. प्रकरण में जारी भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार पत्र दिनांक 09.12.2022 अनुसार भवन अनुज्ञा दिनांक 31.03.2025 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। अतः दिनांक 31.03.2025 के पश्चात भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2027 तक बढाया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी 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 जावेगा। 6. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 15 मैकेनिकल कार 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 15 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 सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही नगर/अभियांत्रिकी

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

	शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 8. विकासकर्ता द्वारा आवासीय एवं होटल ब्लॉक में ममटी/मशीन रुम इत्यादि प्रस्तावित नहीं किये गये है। टैरेस फ्लोर पर केवल पैरापेट वाल प्रस्तावित की गई है। उक्तानुसार प्रस्तावित पैरापेट वाल की ऊंचाई में ही वाटर टैंक/सौलर/कूलिंग टॉवर/लिफ्ट/मशीन रूम आदि सीमित रखने हेतु विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र लिया जाना है तथा किसी भी स्थिति में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. में अनुज्ञेय ऊँचाई से अतिरिक्त कोई भी उपकरण/स्थाई/अस्थाई निर्माण आदि भविष्य में नहीं किया जावेगा, जिसकी सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा की जानी होगी। 9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 10. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 11. प्रस्तावित बेसमेंटस को ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु या अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकट मय या हानिकारक हो, ऐसे किसी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 12. नियमानुसार अन्य समस्त शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

3. **एजेण्डा नम्बर 330.3 (23.09.2025):—(जोन—07)**

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 210, 210/2, 213/1, 213/2, 216/1, 217, 218, 219, 220, 221, 227, ग्राम कनकपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	12,493.95 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति— 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 10.07.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्डडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल /मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स एस.एम. बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये मुख्त्यारनाम श्री मकसूद खान, बहैसियत अधिकृत निदेशक, मैसर्स समन्वय होम्स एल.एल.पी.
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स एस.एम. बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री मनीष स्वामी के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 10.07.2025 को जारी है। आवासीय आरक्षित दर 15,000/— प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 10.07.2025 को जारी है। पट्टा जारी दिनांक सं 7 वर्ष तक निर्माण अवधि है।
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	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.09.2025 अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2033 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने—I (24 mt. wide road)	9.00 मी.	19.80 मी.	*नविधि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की गणना योग्य ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	9.00 मी.	14.00 मी.	
		पार्श्व—II	9.00 मी.	14.00 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	14.00 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (4997.58 व.मी.)	39.95 प्रतिशत (4991.12 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24X1.5+19.80=55.80 मी.) (भवन विनियमानुसार) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.09.2025 अनुसार 75	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 3.50 मी. (स्टिल्ट) + 55.80 मी. (प्रथम से 18 तल) + 5 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 64.90 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

			मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2033 तक है।		
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 18 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	74,543.68 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	2 (24,987.90 व.मी.)	4.23 (52,803.88 व.मी.)	मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए. आर. 27,815.98 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	486.54 ईसीयू 365 कार + 364 स्कूटर	559 ईसीयू 437 कार + 366 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया	2498.79 व.मी. (20.00%)	2517.26. व.मी. (20.57%)	नियमानुसार हैं।
	9.	सार्वजनिक सुविधायें (भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(v))	न्यूनतम 2 प्रतिशत (1056.07 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (2640.19 व.मी.)	3.43% (1813.18 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(vi)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (522.36 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (2640.19 व.मी) (बी.ए. आर. का)	1.08% (567.33 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	11.	आवासों की संख्या	—	144 आवास	—
	12	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	बालकनी प्रस्तावित की गई है।	—
	13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

			प्रतिशत		
	25.	9–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	15(v):–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनाक 24.06.2020 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	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.मी. 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	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू है। 52803.88 व.मी. के 5 प्रतिशत 2640.19 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG का प्रस्ताव Split location पर 2647.15 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **<u>परियोजना में प्रस्तावित</u> EWS/LIG <u>की स्थिति</u>**

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 15,000/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 21000/–रूपये प्रति व.मी. है।
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–52803.88 व.मी.				
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2640.19 व.मी.				
क्र.सं.	Split Location	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल**	**टिप्पणी**
1.	खसरा नम्बर 570, 571, 572, ग्राम राजावास, तहसील आमेर, सीकर रोड़, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–18.09.2019 (आवासीय आरक्षित दर 21000/– प्रति व.मी.)	79 EWS	2670.20 व.मी. (33.50 व.मी. प्रत्येक यूनिट)	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**79 EWS**	**2670.20 व.मी.**	

14 **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड का बाउण्ड्रीवाल/डिर्माकेशन किया हुआ है, भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड में इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.09.2025 अनुसार 75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2033 तक है।

15 **प्रकरण के तथ्य:–** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BP software पर

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	दिनांक 27.08.2025 को आवेदन किया गया।
16	**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. भूखण्ड में इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 10.07.2025 को जारी है। पट्टा जारी दिनांक सं 7 वर्ष तक निर्माण अवधि देय होगी। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 11. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03. 2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 12. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14 (vii) के अनुसार *"स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। बहु आवास इकाई/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट/स्टील्ट फ्लोर/अन्य पार्किंग फ्लोर) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना/भवन में प्रस्तावित कुल फ्लेट्स की संख्या से अधिक हो तथा ऐसी बेक टू बेक पार्किंग को एक ही फ्लेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग अनुज्ञेय नहीं की जावेगी।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 13. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार *"भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए. को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जायेगी एवं परिसर के बाहर*

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 14. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5 (xvii) के अनुसार *"बहुमंजिला भवनों के अनुज्ञाधारी/विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 15. 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। 16. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 17. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 4.23 (52,803.88 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर 2 (24,987.90 व.मी.) व.मी. अनुज्ञेय है। अतः मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 27,815.98 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 18. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

4. एजेण्डा नम्बर 330.4 (23.09.2025):–(जोन–07)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	संस्थानिक भूखण्ड संख्या 6, जविप्रा योजना गोविन्दपुरा, ब्लॉक 'बी' (करधनी), कालवाड रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2500 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	36 मीटर, 18 मीटर व 18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजहोल्ड डीड दिनांक 07.12.2023 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।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री कुमावत शिक्षा कोष, जरिये अध्यक्ष, ट्रस्ट श्री एस.एन. कुमावत
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री कुमावत शिक्षा कोष, जरिये अध्यक्ष, ट्रस्ट श्री एस.एन. कुमावत के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में लीज होल्ड पट्टा दिनांक 07.12.2023 को जारी किया गया है। 8 वर्षीय एकमुश्त लीज राशि जमा है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की लीज होल्ड लीजडीड दिनांक 07.12.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 06.12.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री हरीश कुमार कुमावत, सीए/2016/77777

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	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार C.C.Z.M.-2023 के अनुसार 62.08 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (36 mt.)	12.00 मी.	12.21 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	6.00 मी.	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	6.00 मी.	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.00 मी.	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	66 मीटर (भवन विनियमानुसार) C.C.Z.M.-2023 के अनुसार 62.08 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।	1.20 मी. (प्लिन्थ)+ 15.00 मी. (भूतल + मैजेनाईन तल + 3 तल) + 2.85 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 19.05 मी.	–
	4.	कुल तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + मैजेनाईल तल + 3 तल	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	[illegible]	
	6.	बी. ए. आर.	2.0 (5000 व.मी.)	1.20	[illegible]नुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 [illegible]1:54:36 IST
Reason: Approved

			(3013.72 व.मी.)	
7.	पार्किंग	32.75 ईसीयू 25 कार + 25 स्कूटर	32.75 ईसीयू 25 कार + 25 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	5.4.(iii):–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	–
9	5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
10	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
11	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
12	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	7.5:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	नियमानुसार हैं।
14.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
15.	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
16.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क` पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	–
19.	6.14(xxii):–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
20.	6.14(v):–E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
21.	9:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	15(v):–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं 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 नहीं है।	–
24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
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।	लागू नहीं है।	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	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 क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
		सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड क्रमशः 36, 18, 18 मीटर सड़क पर स्थित है लेकिन दक्षिण दिशा में स्थित 18 मीटर सड़क पर मंदिर निर्मित है। भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है, भूखण्ड के अग्र सैटबैक में (6 X 22.5) मीटर की माप में टीन शेड लगाकर तीन कमरें एवं टॉयलेट का निर्माण किया हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है। C.C.Z.M.-2023 के अनुसार 62.08 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः—**विकासकर्ता द्वारा संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 07.08.2025 को 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 लीज होल्ड लीजडीड दिनांक 07.12.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 06.12.2026 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. भूखण्ड के अग्र सेटबैक में (6 X 22.5) मीटर की माप में तीन कमरें एवं टॉयलेट निर्मित है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 4. 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। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।				

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

5. <u>एजेण्डा नम्बर 330.5 (23.09.2025):-(जोन-09)</u>

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः-		
1.	भूखण्ड का विवरण	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या बी/एन.सी./15, बी/एन.सी./16, बी/एन.सी./19, बी/एन.सी./20, जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन, बी-ब्लॉक, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2400 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर व 24 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 02.07.2025 को पुर्नगठन पत्र जारी किया गया है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित
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।	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री सीताराम शर्मा
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री सीताराम शर्मा के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज राशि 08 वर्षीय जमा है। भूखण्ड के पेटे कोई बकाया राशि नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की व्यावसायिक आरक्षित दर 48300/- प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री प्रिंस बत्रा, सीए/2015/72504

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसारः-

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 16.06.2025 के अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 15.06.2033 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने-I (60 mt.)	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	6.0 मी.	8.0 मी.	
		पार्श्व-II	6.0 मी.	8.0 मी.	
		पीछे	6.0 मी.	9.00 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	99 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+9) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 16.06.2025 के अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 15.06.2033 तक है।	1.45 मी. (प्लिन्थ) + 30.45 मी. (भूतल + 6 तल) + 4.90 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 36.80 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	--	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 6 तल)	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	--	13,145.00 व.मी.	—
6.	बी.ए.आर.	4.00 (9600 व.मी.)	3.28 (7884.35 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
7.	पार्किंग	120 ईसीयू 90 कार + 90 स्कूटर	120.33 ईसीयू 54 कार + 36 मैकेनिकल कार + 91 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया (भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 8.1(i) अनुसार)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
11.	आवासों की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
12.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	—
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
25.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
27.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

	29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	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 है।	–
	34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्डधारी द्वारा (20 X 60) की माप में बेसमेंट खुदाई का कार्य किया जा रहा है, शेष भूखण्ड में सेटबैक क्षेत्र में टीन शेड लगाकर (15M x 18.5M) की माप में हॉल एवं (22Mx10M) की माप में लेबर हट्स का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड 60 मीटर और 24 मीटर सड़क पर स्थित है। एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 16.06.2025 के अनुसार 60 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 15.06.2033 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

- विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 28.07.2025 को आवेदन किया गया।

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

1. प्रकरण में उपायुक्त जोन से भवन निर्माण अवधि/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
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. भूखण्ड में सेटबैक क्षेत्र में टीन शेड लगाकर (15M x 18.5M) की माप में हॉल एवं (22Mx10M) की माप में लेबर हट्स का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा क[illegible] किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	11. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.3(vi) अनुसार बेटरमेंट लेवी – विद्यमान योजनाओं में ऐसे पुर्नगठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार देय बेटरमेंट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेंट लेवी देय होगी, इस राशि का उपयोग संबंधित योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु ही उपयोग किया जावेगा, जिसकी पालना जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 12. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5 (xvii) के अनुसार *''बहुमंजिला भवनों के अनुज्ञाधारी/विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।''* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 14. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.4 (x) के अनुसार 30 मीटर ऊँचाई तक के बहुमंजिला भवनों के स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र मय रिपोर्ट को स्ट्रक्चरल इंजिनियर से प्रमाणित करवाया जाकर नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 15. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.4 (xv) के अनुसार '' बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड (N.B.C.) के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व स्थाई अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 16. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 36 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2025 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 36 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 17. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

6. एजेण्डा नम्बर 330.6 (23.09.2025):—(जोन—09)

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 3404/2406 व 3420/3397, ग्राम सिरोली, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2036.97 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	प्रकरण में दिनांक 03.11.2022 को फ्री होल्ड डीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री राकेश बैद
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री राकेश बैद के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 13,200/— प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री—होल्ड पट्टा दिनांक 03.11.2022 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 02.11.2025 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सुनील कुमार सैनी, सीए/2019/114099

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसारः—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.06.2025 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.06.2033 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबेक			
		सामने—I	6.0 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	6.0 मी.	7.68 मी.	
		पार्श्व—II	6.0 मी.	7.68 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	7.68 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	54.14 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30X1.5+9.14) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.06.2025 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.06.2033 तक है।	1.15 मी. (प्लिन्थ) + 3.50 मी. (स्टिल्ट) + 30.70 मी. (प्रथम तल से 10 तल) + 5.0 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 40.35 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + अपर [illegible] + [illegible] + 10 [illegible] तल)	—

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	13,337.99 व.मी.	—
6.	बी.ए.आर.	2.00 (4073.94 व.मी.)	4.45 (9081.93 व.मी.)	क्षेत्रफल 5007.99 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	86.86 ईसीयू 65 कार + 65 स्कूटर	87.66 ईसीयू 80 कार + 23 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया (भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 8.1(i) अनुसार)	305.54 व.मी. (15%)	305.95 व.मी. (15.01%)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (181.63 व.मी.)	227.73 व.मी (2.50%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
11.	आवासों की संख्या	—	80 आवास	—
12.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
25.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
27.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की	लागू नहीं है।	—

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

		के आवंटियों की सहमति	सहमति		
	29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	नियमानुसार है।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है, जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.06.2025 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.06.2033 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

- विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लैट्स) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 09.07.2025 को आवेदन किया गया।

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

1. भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री–होल्ड पट्टा दिनांक 03.11.2022 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 02.11.2025 तक है। उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2036.97 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 (454.09 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (4886.07 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.45 (9081.93 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (4073.94 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 5007.99 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
5. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
7. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14 (vii) के अनुसार *"स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। बहु आवास इकाई/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट/स्टील्ट फ्लोर/अन्य पार्किंग फ्लोर) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना [illegible] संख्या से अधिक हो तथा ऐसी बेक टू बेक पार्किंग को एक ही फ्लेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा।*

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	आगन्तुक पार्किंग अनुज्ञेय नहीं की जावेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 8. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार *"भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख–रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 9. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5 (xvii) के अनुसार *"बहुमंजिला भवनो के अनुज्ञाधारी/विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 10. जविप्रा द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ जारी साईट प्लान दिनांक 03.11.2022 में उल्लेखित नोट अनुसार "यदि सेक्टर सडक में कोई परिवर्तन होता है तो विकासकर्ता द्वारा उसे स्वीकार किया जायेंगा।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. भवन विनियम–2025 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के पेटे रहन हेतु 15% ईकाईयों का प्रस्ताव लिये जाने बाबत जारी किये जाने वाले मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। 12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

7. <u>एजेण्डा नम्बर 330.7 (23.09.2025):—(जोन—09)</u>

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या बी/सी—9 व बी/सी—10, बी ब्लॉक, महल रोड़, जगतपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	17471.85 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर व 24 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठन पत्र दिनांक 10.09.2021 को जारी किया गया।
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।	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स श्री ब्रहादेव रियल स्टेट जरिये साझेदार श्रीमती वीना राजावत पत्नी श्री उदय सिंह राजावत
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.02.2025 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स श्री ब्रहादेव रियल स्टेट जरिये साझेदार श्रीमती वीना राजावत पत्नी श्री उदय सिंह राजावत के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 13.02.2025 के अनुसार भूखण्ड के प्रति कोई राशि लेय नहीं हैं। व्यावसायिक आरक्षित दर 36,800/— प्रति व.मी. हैं। कोई न्यायिक वाद नहीं हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 के अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	CCZM 2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई Permissible Top Elevation 406 —GROUND LEVEL 389.26 (ACCORDING TO GOOGLE EARTH) = Permissible Height = 16.74 मीटर है। अतः एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्र अनुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार (पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक भवन की प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार	बीपीसी—बीपी की बैठक दिनांक 25.01.2022 को अनुमोदित मानचित्र	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक					
		सामने—I (60 mtr. wide road)	18.00 मी.	18.00 मी.	18.29 मीटर	18.29 मी.	*नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I	15.00 मी.	15.00 मी.	15.24 मीटर	9.91 मी.	
		पार्श्व—II	9.00 मी.	9.91 मी.	9.91 मीटर	9.91 मी.	
		पीछे (24 mtr. wide road)	9.00 मी.	9.91 मी.	9.91 मीटर	15.24 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40%	50%	49.89% (8718.20 व.मी.)	49.89 प्रतिशत ([illegible] व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	(भवन विनियमानुसार)		1.2 मी.	1.20 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

		सडक का डेढ़ गुना + अग्र सेटबैक (60 मी. + 18.29 मी. = 108.29 मीटर) सी.सी.जेड.एम.–2017 के अनुसार 47 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	(प्लिन्थ)+38.40 मी. (3 बेसमेन्ट + भूतल + 9 तल) + 7.40 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 47.00 मी.	(प्लिन्थ) + 38.60 मी. (भूतल + प्रथम से 09 तल) + 5.62 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 45.42 मी.	
4.	कुल तलों की संख्या	—	(03 बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 09 तल)	(03 बेसमेन्ट + भूतल + 09 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	1,02,363.69 व.मी.	1,11,063.38 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	2.00 (34,943.70 व.मी.)	4.22 (73,733.19 व.मी.)	4.43 (77,519.80 व.मी.)	पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 3,786.61 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	1272 ईसीयू 954 कार + 954 स्कूटर	1197 ईसीयू 895 कार (69 मैकेनिकल, 7.70%)+ 906 स्कूटर	1274.66 ईसीयू 723 कार + 326 मैकेनिकल कार + 677 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	पूर्व अनुमोदन अनुसार 811.72 व.मी.	(32.85%) 811.72 व.मी. (आवासीय बी.ए.आर. का अनुपात)	(49.96%) 845.09 व.मी. (आवासीय बी.ए.आर. का अनुपात)	नियमानुसार हैं।
9	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (384.31 व.मी.)	(5.36%) (559.16 व.मी.) (आवासीय बी.ए.आर. का अनुपात)	2.41% (181.40 व.मी.) (आवासीय बी.ए.आर. का अनुपात)	नियमानुसार हैं।
10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या 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। क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित है।	लागू है। क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित है।	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 है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
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 जावेगा।
13.	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 नहीं है।
14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।		नियमानुसार हैं।
15.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
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 है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
20.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।		

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 [illegible]1:54:36 IST
Reason: Approved

21.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प /शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	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 है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
25.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियो की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू है।	विकासकर्ता द्वारा दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत कर दी गई है।
27.	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।
28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
29.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
32	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्ट:—** भूखण्ड के जारी भवन मानचित्र में दर्शित सेटबैक को छोड़कर भूखंड पर Lower Basement + Middle Basement + Upper Basement + Ground Floor + 9th Floor की Slab casting कर फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है। भूखण्ड के जारी भवन मानचित्र के Upper Basement फ्लोर प्लान में किये गये परिवर्तन/निर्माण को यथा:-Store/Wash Room/Pump Room/Exhaust shaft/Stp/under ground water tank इत्यादि को संलग्न संशोधित मानचित्र में शामिल कर लिया गया है। CCZM 2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई Permissible Top Elevation 406 —GROUND LEVEL 389.26 (ACCORDING TO GOOGLE EARTH) = Permissible Height = 16.74 मीटर है।

14 **प्रकरण के तथ्य:—**

प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा की योजना में नीलामी का हैं जिनका एकल पट्टा दिनांक 24.09.2013, क्षेत्रफल 8916.99 व.मी. एवं दिनांक 26.06.2014 क्षेत्रफल 8554.86 व.मी. का पुर्नगठन दिनांक 10.09.2021 को किया गया। पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 254वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 20.06.2022 को भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 के बिन्दु संख्या vii अनुसार मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, संस्थागत, आवासीय, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय, एन्टरटेनमेन्ट कॉम्पलेक्स, एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होगें।

प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी का हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 25.06.2020 संलग्न हैं, के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड, जो कि नीलामी में क्रय किये गये हैं उनमें ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों को आरक्षित रखें जाने की आवश्यकता नहीं होगी। अतः ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास आरक्षित नहीं रखवायें गये हैं।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 254वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:—"प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा [illegible] को समिति द्वारा [illegible] किया

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।"
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्रों आन्तरिक परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। 2. भवन के पीछे की ओर पूर्व अनुमोदित फायर स्टेयरकेस को वर्तमान संशोधित मानचित्रों में केवल तृतीय तल तक प्रस्तावित किया गया है। 3. क्षरण क्षेत्र के आकार में परिवर्तन किया गया है। 4. पांचवें तल पर पूर्व में अनुमोदित सर्विस/स्टूडियों अर्पार्टमेन्ट के स्थान पर होटल प्रस्तावित किया गया है।
16	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 के अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक देय होगी। 2. 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। 3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.43 (77519.80 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 4.22 (73,733.19 व.मी.) बी.ए.आर. क्षेत्रफल की राशि जमा करवाई जा चुकी है। अतः पूर्व अनुमोदित मानचित्रों से अतिरिक्त बी.ए.आर. 3786.61 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1(v)(य) के अनुसार लेय बेटरमेन्ट का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी। 5. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 326 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 69 मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु बैंक गारन्टी प्रस्तुत की जा चुकी है। अतः भवन विनियमानुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1.00 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से अतिरिक्त प्रस्तावित कुल 257 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दु :–** 1. प्रकरण में पूर्व में NOCAS एवं CCZM 2017 में अनुज्ञेय ऊँचाई अनुसार कुल 47 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। वर्तमान में CCZM 2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई Permissible Top Elevation 406–Ground Level 389.26 (ACCORDING TO GOOGLE EARTH) = Permissible Height = 16. 74 मीटर है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में 45.42 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। अतः प्रकरण में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्राप्त किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों में पीछे की ओर भूतल से टैरेस तल तक फायर स्टेयर केस स्वीकृत की गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में फायर स्टेयर केस को भूतल से तृतीय तल तक प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से पूर्व अनुमोदन अनुसार फायर स्टेयर केस प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाने के संबंध में प्रकरण में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *प्रकरण में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रानुसार 45.42 मीटर ऊँचाई की CCZM 2023 के क्रम में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।*
2. *विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित फायर स्टेयरकेस में प्रस्तावित संशोधन के क्रम में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता से अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना NBC के प्रावधानों के अनुसार किये जाने का शपथ पत्र लिया जावें, तत्पश्चात ही मानचित्र जारी किये जावें।*

एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

8. एजेण्डा नम्बर 330.8 (23.09.2025):—(जोन—11)

विषयः— खसरा नम्बर 269, 270, 493 से 507, 509, 510, 511, 514, 515, 516, 520, 521, 522, 523, 513, 517, 518, 519, 490, 490/1336, 512, ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर पर पूर्व प्रस्तावित Split Location के प्रस्ताव को परिवर्तित किये जाने बाबत्।

प्रार्थीः— मैसर्स केडिया रियल एस्टेट एल.एल.पी., जरिये पार्टनर, श्री निर्मल कुमार केडिया।

प्रकरण के तथ्यः—

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 268वीं बैठक दिनांक 20.01.2023 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा निम्न Split Location स्थान पर EWS/LIG आवास प्रस्तावित करते हुए एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया :—

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:— 1,18,246.22 व.मी.			
5 प्रतिशत आवासीय बी.ए.आर. का = 5,912.31 व.मी			
क्र.सं.	**Split Location**	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल**
1.	खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर रोड, जयपुर।	25 EWS (42.51 व.मी. से 51.44 व.मी. प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	1234.90 व.मी.
		66 LIG (72.60 व.मी. प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	4792.05 व.मी.
	प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**91 EWS/LIG**	**6,026.95 व.मी.**

2. तत्पश्चात प्रकरण में मांग राशि जमा करवाने एवं अन्य कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त दिनांक 10.02.2023 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 04.01.2026 (दिनांक 04.01.2023 को जारी फ्री होल्ड लीजडीड अनुसार) एवं भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 07.02.2030 तक प्रभावी है।
3. जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र की शर्त अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित सम्पूर्ण बी.ए. आर. की एवज में उपरोक्त Split location पर प्रस्तावित किये गये कुल 91 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों की निर्माण अवधि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार भवन मानचित्र जारी दिनांक से **30 माह अर्थात दिनांक 10.08.2025 तक** की अवधि में पूर्ण किया जाकर सूचना इस प्रकोष्ठ को दी जानी होगी।
4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.08.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि "प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्र दिनांक 10.02.2023 को जारी किये गये थे। तत्समय हमारे द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split location खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर रोड, जयपुर पर प्रस्तुत किया गया था। वर्तमान में किन्ही अपरिहार्य कारणों से उक्त Split location के स्थान पर Split location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर पूर्व अनुमोदित क्षेत्रफल अनुसार ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा रहा है। उक्त नवीन Split location पर निर्मित आवासों का निर्माण किया जा चुका है। अतः कृपया पूर्व में प्रस्तुत Split location खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर रोड, जयपुर के स्थान पर नवीन Split location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर आरक्षित रखने का श्रम करावें।"
5. **पूर्व में प्रस्तावित Split location** खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर रोड, जयपुर के अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत भवन मानचित्र दिनांक 19.11.2013 को जारी किये गये थे। जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा माह अक्टूबर 2020 तक प्रभावी थी। परियोजना में दो ब्लॉक (ब्लॉक ए + बी) स्वीकृत किये गये थे, जिसमें ब्लॉक ए में 325 आवास एवं ब्लॉक बी में 252 आवास कुल **577 आवास** स्वीकृत किये गये थे।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

6. **पूर्व में प्रस्तावित Split location की मौका रिपोर्टः–** मौके पर ब्लॉक ए में स्टिल्ट + 14 तल पर कुल 325 आवासों का निर्माण किया जा चुका है। ब्लॉक बी में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल का अनुमोदन किया गया था, जिसमें से मौके पर वाई शेप टॉवर की एक भुजा स्टिल्ट + 14 तल तक निर्मित है तथा अन्य दो भुजायें बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल तक निर्मित है अर्थात कुल 192 आवास का निर्माण किया हुआ है, इस प्रकार **कुल 517 आवासों** का पूर्ण निर्माण किया हुआ है जिनमें कुछ आवासों में रहवास किया जा रहा है।

7. **विकासकर्ता द्वारा नवीन Split Location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर** पर EWS/LIG आवास प्रस्तावित करते हुए एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया। प्रश्नगत परियोजना के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत भवन मानचित्र दिनांक 28.07.2017 को अनुमोदित कर जारी किये गये थे। जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि अवधि मार्च–2021 (मुख्यमंत्री जन आवास योजना की सामान्य शर्त संख्या 3ए के अनुसार) तक प्रभावी थी। परियोजना में कुल 08 ब्लॉक्स में कुल 375 ई.डब्ल्यू.एस. यूनिट एवं 619 एल.आई.जी. आवास कुल **994 EWS/LIG आवास** स्वीकृत किये गये थे।

तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित ब्लॉक B, G & H के भवन मानचित्रों को यथावत रखते हुए शेष ब्लॉक्स *A, C, D, E & F* के मानचित्र निरस्त किये जाने बाबत निवेदन किया गया, जिसके क्रम में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 272वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में ब्लॉक *A, C, D, E & F* के मानचित्र निरस्त ब्लॉक *B, G & H* के भवन मानचित्रों को यथावत रखें जाने का निर्णय लिया गया। ब्लॉक बी में 255 आवास, ब्लॉक जी में 130 आवास एवं ब्लॉक एच में 125 आवास, इस प्रकार **कुल 510 आवास** स्वीकृत थे।

नवीन Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG आवासों का विवरण निम्नानुसार हैः–

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल
1.	खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।	38 EWS (32.24 व.मी. प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	1225.12 व.मी.
		96 LIG (50.26 व.मी. प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	4,824.96 व.मी.
	प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**134 EWS/LIG**	**6,050.08 व.मी.**

8. **नवीन प्रस्तावित Split location की मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार "ब्लॉक G, H में Ground +4 Floor में **कुल 255 आवासों** का पूर्ण निर्माण एवं ब्लॉक बी Ground Floor +3 Floor में 153 आवासों का निर्माण कर फिनिशिंग वर्क यथा प्लास्टर, टाइल, पेंट इत्यादि का कार्य किया जा रहा है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत एग्रीमेन्ट अनुसार Block G, H में कुल =96 LIG यूनिट पूर्ण निर्मित है एवं Block-B में कुल =38 EWS यूनिट उपलब्ध करवाई गई है Block -B में Ground Floor +3 Floor का स्ट्रक्चर का निर्माण कर फिनिशिंग वर्क यथा प्लास्टर, टाइल, पेंट इत्यादि का कार्य किया जा रहा है।

प्रस्तावः–

1. पूर्व प्रस्तावित Split location खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर रोड़, जयपुर पर विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार की बुकिंग/बेचान नहीं किया गया हैं एवं भविष्य में कोई वाद–विवाद होता हैं तो सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।
2. नवीन प्रस्तावित Split location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित EWS/LIG आवासों का किसी अन्य से एग्रीमेन्ट एवं बेचान नहीं किया गया है एवं भविष्य में कोई वाद–विवाद होता हैं तो सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण में विकासकर्ता के निवेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं तथ्य नोट किया गया कि पूर्व में प्रस्तावित Split location खसरा नम्बर 49/1, 49/2, ग्राम मुकुन्दपुरा, भांकरोटा, अजमेर*

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

रोड़, जयपुर के दिनांक 08.02.2011 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा माह जनवरी 2018 तक प्रभावी थी। परियोजना में दो ब्लॉक (ब्लॉक ए + बी) स्वीकृत किये गये थे, जिसमें ब्लॉक ए में 325 आवास एवं ब्लॉक बी में 252 आवास **कुल 577 आवास** स्वीकृत किये गये थे।

उक्त Split location की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर ब्लॉक ए में स्टिल्ट + 14 तल पर कुल 325 आवासों का निर्माण किया जा चुका है। ब्लॉक बी में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल का अनुमोदन किया गया था, जिसमें से मौके पर वाई शेप टॉवर की एक भुजा स्टिल्ट + 14 तल तक निर्मित है तथा अन्य दो भुजायें बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल तक निर्मित है अर्थात कुल 192 आवास का निर्माण किया हुआ है, इस प्रकार **कुल 517 आवासों** का पूर्ण निर्माण किया हुआ है जिनमें कुछ आवासों में रहवास किया जा रहा है।

नवीन प्रस्तावित Split location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के दिनांक 28.07.2017 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि अवधि मार्च–2021 (मुख्यमंत्री जन आवास योजना की सामान्य शर्त संख्या 3ए के अनुसार) तक प्रभावी थी। परियोजना में कुल 08 ब्लॉक्स में कुल 375 ई.डब्ल्यू.एस. यूनिट एवं 619 एल.आई.जी. आवास कुल **994 EWS/LIG आवास** स्वीकृत किये गये थे।

तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित ब्लॉक B, G & H के भवन मानचित्रों को यथावत रखते हुए शेष ब्लॉक्स A, C, D, E & F के मानचित्र निरस्त किये जाने बाबत निवेदन किया गया, जिसके क्रम में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 272वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में ब्लॉक A, C, D, E & F के मानचित्र निरस्त ब्लॉक B, G & H के भवन मानचित्रों को यथावत रखें जाने का निर्णय लिया गया। ब्लॉक बी में 255 आवास, ब्लॉक जी में 130 आवास एवं ब्लॉक एच में 125 आवास, इस प्रकार **कुल 510 आवास** स्वीकृत थे।

उक्त नवीन प्रस्तावित Split location की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके "ब्लॉक G, H में Ground +4 Floor में **कुल 255 आवासों** का पूर्ण निर्माण एवं ब्लॉक बी Ground Floor +3 Floor में 153 आवासों का निर्माण कर फिनिशिंग वर्क यथा प्लास्टर, टाइल, पेंट इत्यादि का कार्य किया जा रहा है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत एग्रीमेन्ट अनुसार Block G, H में कुल =96 LIG यूनिट पूर्ण निर्मित है एवं Block-B में कुल =38 EWS यूनिट उपलब्ध करवाई गई है Block -B में Ground Floor +3 Floor का स्ट्रक्चर का निर्माण कर फिनिशिंग वर्क यथा प्लास्टर, टाइल, पेंट इत्यादि का कार्य किया जा रहा है।

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017 के सामान्य शर्त के बिन्दु संख्या 4ई के अनुसार यदि विकासकर्ता निर्धारित अवधि में EWS/LIG इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं करता है तो निम्नानुसार शास्ति देय होगी:–

प्रथम तीन माह –	5000/रूपये– Per Unit
अगले तीन माह–	10,000/रूपये– Per Unit
अगले छः माह–	20,000/रूपये– Per Unit

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

यदि उक्त अतिरिक्त अवधि अर्थात् 12 माह में भी EWS/LIG इकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता है तो विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जावेंगी।

समिति द्वारा वाद विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गये:–

1. विकासकर्ता द्वारा नवीन प्रस्तावित Split location पर अनुमोदित कुल 510 यूनिट में से 408 यूनिट का निर्माण किया हुआ है। शेष 102 यूनिट का निर्माण पूर्ण नहीं होने की स्थिति राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.04.2017 के सामान्य शर्त के बिन्दु संख्या 4ई के अनुसार नियमानुसार शास्ति ली जावें।
2. प्रकरण में विकासकर्ता से नवीन प्रस्तावित Split location पर अनुमोदित फ्लैट्स के अलॉटमेन्ट के संबंध में सूचना प्राप्त की जावें।
3. एजेण्डा नोट के प्रस्ताव में उल्लेखानुसार विकासकर्ता से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
4. प्रकरण का विस्तृत परीक्षण कर नियमानुसार पायें जाने पर निदेशक (आयोजना) से अनुमोदन पश्चात Split location की स्थिति परिवर्तन किया जावें।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

9. <u>एजेण्डा नम्बर 330.9 (23.09.2025):–</u>(जोन–11)

विषयः– खसरा नं. 1259 से 11269, 1258/280, 1260/2677, 1267/2898, ग्राम भांकरोटा तहसील सांगानेर, जयपुर की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– मैजिस्टिक प्रोपर्टीज प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की 90(ख) की कार्यवाही कर दिनांक 17.03.2007 को लीजडीड (आवासीय) प्रयोजनार्थ जारी की गई।
2. प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 156वीं बैठक दिनांक 15.04.2014 में प्रस्तुत किया जाकर अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 07.01.2015 को 27.25 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह दिसम्बर–2021 प्रभावी थी।
3. तत्पश्चात प्रकरण में **भवन अनुज्ञा अवधि 30.09.2025 तक बढाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 27.06.2023 द्वारा सूचित किया गया।**
4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2025 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 30.09.2027 तक बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
5. **स्वामित्व/लेखा रिपोर्टः–** जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.08.2025 के अनुसार स्वामित्व श्री प्रशान्त शर्मा, जरिये निदेशक, मैजेस्टिक प्रोपर्टीज प्रा.लि. के नाम है। प्रकरण में भूखंड के पेटे कोई राशि बकाया नही है। जोन की रिपोर्ट अनुसार पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नही है, भूखंड का फ्री होल्ड पट्टा जारी नही है।
6. **मौका रिपोर्टः–** विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार सेटबैक छोड़कर Block -B में 7 Tower, Block-C में 2 Tower का (G+8 Floor)– 2 BHK एवं Block-A मे Tower -7, 8 में (Basement + G + 8 Floor) – 3 BHK का निर्माण कर रहवास किया जा रहा है। Block- A में Tower–3 में (Basement + G + 8), Tower–6 में Basement +G+1 की slab casting की जा रही है। Block -A मे शेष Tower रिक्त है। Block -D में Marketing office निर्मित किया हुआ है, शेष ब्लॉक –डी रिक्त है club house में B + G +1 का निर्माण किया जा रहा है।
7. प्रकरण में जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2025 तक प्रभावी है। भवन विनियम 2025 की अनुसूची 02 उपबिन्दु 17 के अनुसार *"भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि, भवन मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जाने की दिनांक से सात वर्ष देय होगी। निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु प्रति वर्ष हेतु अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकेगी।"*
8. उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 283वीं बैठक दिनांक 19.02.2024 में निम्न नीतिगत निर्णय लिया गया:– ***"भविष्य में भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) प्रकोष्ठ में भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु प्राप्त प्रकरणों को निर्णयार्थ बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत नहीं किया जाकर परीक्षण उपरान्त पत्रावली पर ही आयुक्त महोदया से अनुमोदन करवाया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने वाले प्रकरणों का निस्तारण किया जावें। ऐसे निस्तारित प्रकरणों के निस्तारण उपरान्त आगामी भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की बैठक में समिति के समक्ष पुष्टि हेतु प्रस्तुत किया जावें। किसी प्रकरण विशेष में यदि आवश्यक हो तो भवन मानचित्र समिति (बीपी) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।"***

अतः प्रकरण में विकासकर्ता के निवेदन के क्रम में प्रकरण के तथ्य अवलोकनार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन उपरान्त प्रकरण में भवन विनियम 2025 अनुसार निर्धारित शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता की शर्त पर भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि आगामी 2 वर्ष अर्थात दिनांक 30.09.2025 तक बढायें 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

10. **एजेण्डा नम्बर 330.10 (23.09.2025):–(जोन–11)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 785, 790, 791, ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4277.67 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 27.09.2011 को लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय स्टूडियों अपार्टमेन्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री किशोर आहूजा, निदेशक, ग्रीन लीफ टाउनशिप प्रा.लि.
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व ग्रीन लीफ टाउनशिप प्रा.लि. के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 10,450/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक 27.09.2011 से 10 वर्ष तक है। दिसम्बर 2025 तक का पुर्नग्रहण शुल्क जमा है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री तुषार सोगानी, सी.ए./2000/26333

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 11.07.2025 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 10.07.2033 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	दिनांक 22.07.2014 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–।	15.0 मी.	15.24 मी.	15.24 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–।	9.0 मी.	9.22 मी.	10.10 मी.	
		पार्श्व–।।	9.0 मी.	9.22 मी.	10.06 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9.22 मी.	10.06 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40.00 प्रतिशत (1711.07 व.मी.)	32.60 प्रतिशत (1394.72 व.मी.)	31.12 प्रतिशत (1331.44 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+15) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ. सी. दिनांक 11.07. 2025 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.35 मी. (स्टिल्ट) + 26.10 मी. (प्रथम तल से 9 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ ममटी/वाटर टैंक) कुल 37.70 मी.	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) + 38.70 मी. (प्रथम तल से 13 तल) + 4.95 मी. (मशीन रूम/ममटी/ वाटर टैंक) कुल 48. 60 मी.	स्टिल्ट फ्लोर की 3.00 मी. से अतिरिक्त 1.50 मी. उंचाई कुल गणना योग्य उंचाई 40.20 मी. की गणना में शामिल की गई है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 [illegible]1:54:36 IST
Reason: Approved

		है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 10.07. 2033 तक है।			
4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 9 तल)	(2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 13 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	15427.08 व.मी.	24,088.89 व.मी.	—
6.	बी.ए.आर.	2.00 (8555.30 व.मी.)	एफ.ए.आर. 2.54 (10,874.29 व.मी.)	बी.ए.आर. 4.06 (17,373.55 व.मी.)	क्षेत्रफल 8818.25 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	150.38 ईसीयू 113 कार + 113 स्कूटर	184 ईसीयू 137 कार + 141 स्कूटर	220.20 ईसीयू 169 कार + 154 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	427.76 व.मी. (10%)	—	654.81 व.मी. (15.03%)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (347.53 व.मी.) अथवा 50 प्रतिशत जो भी कम हो।	206.68 व.मी	828.55 व.मी (4.74%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(vi)	लागू नहीं है।	202.43 व.मी	लागू नहीं है।	—
11.	आवासों की संख्या	—	—	440 आवास	—

12.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र / अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

			प्रतिशत		
	25.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
	29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	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	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापें/सड़क जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के चारदीवारी निर्मित है एवं भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 11.07.2025 अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 10.07.2033 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—**

- पूर्व में दिनांक 22.07.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार स्टूडियों अपार्टमेन्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 31.05.2025 को आवेदन किया गया।
- प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 329वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया :—
  "समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में पूर्व में दिनांक 22.07.2014 को जारी मानचित्रों को निरस्त किया जावें एवं तदानुसार पूर्व में जमा राशि को समायोजित करते हुए एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (प) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।"
- विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.08.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि प्रकरण में अनुमोदन के लिए प्रस्तुत मानचित्रों में स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई 3.60 मीटर तथा स्टिल्ट फ्लोर के ऊपर समस्त मंजिलों की कुल ऊंचाई 40.20 मीटर प्रस्तावित की गयी थी। वर्तमान में हमारे द्वारा स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	4.50 मीटर चाही गयी है, इस प्रयोजनार्थ कुल अनुज्ञेय ऊंचाई (40.20 मीटर) में स्टिल्ट फ्लोर की अतिरिक्त ऊंचाई सम्मिलित करते हुए ऊपरी मंजिलों की प्रति मंजिल ऊंचाई में कमी करते हुए कुल ऊंचाई पूर्ववत 40.20 मीटर के अनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जा रहे है।
15	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 31.12.2025 तक पुर्नग्रहण शुल्क जमा है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2025 तक देय होगी। उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 10. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 11. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4277.67 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 (868.67 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (9,346.96 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.06 (17,373.55 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है भवन

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 [illegible]1:54:36 IST
Reason: Approved

	विनियम 2025 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (8555.30 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए. आर 8818.25 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
	13. भवन विनियम–2025 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के पेटे रहन हेतु 15% ईकाईयों का प्रस्ताव लिये जाने बाबत जारी किये जाने वाले मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	14. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
	15. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
	16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये:–*

1. *प्रकरण में पूर्व जमा राशि का समायोजन किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *प्रकरण में पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों की वैध अवधि पश्चात संशोधन के क्रम में नियमानुसार शुल्क एवं पुनः जाँच शुल्क लिया जावें।*

एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

11. <u>एजेण्डा नम्बर 330.11 (23.09.2025):–(जोन–11)</u>

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 760/1, 761/1, 762, 764, ग्राम जयसिंहपुराबास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	37,823.62 व.मी. (जविप्रा द्वारा साईट प्लान अनुसार) 35,823.00 व.मी. (मौका स्थिति अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	पर्यटन ईकाई होटल प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 13.07.2025 को जारी किया गया है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स सन्नीराज प्रोपर्टीज प्रा.लि., जरिये श्री राजेन्द्र कुमार मूंदडा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जेन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पर्यटन ईकाई होटल प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मैसर्स सन्नीराज प्रोपट्री जरिये डायरेक्टर राजेन्द्र मूंदडा, मैसर्स राधा रमन फार्मस प्रा. लि. जरिये डायरेक्टर सुश्री सुधा शर्मा एवं सुश्री सुधा शर्मा पुत्री श्री पूरण चन्द द्विवेदी के नाम स्वामित्व दर्ज है।
9.	लेखा रिपोर्ट	प्रकरण में ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पर्यटन ईकाई होटल प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 13.07.2025 को जारी किया गया है। पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। योजना की वर्तमान व्यावसायिक आरक्षित दर 29450/–रू. प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रवि कुमार गुप्ता, सी.ए./83/7739

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	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 10.05.2024 के अनुसार 51.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 08.05.2032 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (60 mtr. सड़क की ओर)	18 मी.	55.60 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9 मी.	13.23 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	15 मी.	16.54 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9 मी.	50.55 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (12538.05 व.मी.)	26.96 प्रतिशत (9660.70व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**108 मीटर** (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 10.05.2024 के अनुसार 51.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता	1.65 मी. (प्लिन्थ) + 7.20 मी. (भूतल) + 3.00 मी. सर्विस तल + 28.80 मी. (प्रथम से [illegible] तल) + 4.50 मी. (मशीन [illegible]) कुल 45.15 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 [illegible]1:54:36 IST
Reason: Approved

		अवधि दिनांक 08.05.2032 तक प्रभावी है।		
4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	57,361.00 व.मी.	—
5.	बी. ए. आर.	4 (143292 व.मी.)	1.26 (45,240.90 व.मी.)	पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत होटल होने के कारण मानक बी.ए.आर. 4.0 देय है।
6.	पार्किंग	682.66 ईसीयू 512 कार + 512 स्कूटर	682.66 ईसीयू 310 कार + 202 मैकेनिकल + 512 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	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 हैं।	—
8.	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 हैं।	—
9.	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।	—
10.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।	—
11.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
12.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
14.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15.	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।
16.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
18.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
19.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
20.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	—
22.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नही हैं।	—
23.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

		संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयो के आवंटियों की सहमति			
	24.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 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।
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नही हैं।	–
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	27.	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।	–
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	29.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	–
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**– भूखण्ड का मौका देखा गया। भूखण्ड की मौका स्थिति P.T. Survey अनुसार भूखण्ड ZDP की 60 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है। भूखण्ड के साईड सैटबैक में पुराना मकान निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड में बेसमेंट खुदाई की हुई है, एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 10/05/2024 के अनुसार 51.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 08/05/2032 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.07.2025 को प्रतिवेदन के साथ होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।

15 **प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. भूतल से बेसमेन्ट में जाने हेतु उत्तर दिशा की तरफ एक अतिरिक्त रेम्प के साथ टनलनुमा गलियारा प्रस्तावित किया गया है, जो कि अनुज्ञेय एक्सडेनडेड बेसमेन्ट की सीमा से बाहर प्रस्तावित है, जिसको भवन विनियमानुसार संशोधित करवाया जाकर संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित मानचित्रों बेसमेन्ट तल में बैकरी, ओवन रूम, फ्रीजर, फूड स्टोर इत्यादि प्रस्तावित किये गये है। अतः बेसमेन्ट में किसी भी तरह की ज्वलनशील/जोखिमभरा उपयोग में नहीं लिया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में उपायुक्त जोन से भवन निर्माण अवधि प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
4. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
5. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के साईड सैटबैक में पुराना मकान निर्मित है, जिसे हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
6. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल [illegible] किया

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 11. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 12. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5 (xvii) के अनुसार *''बहुमंजिला भवनों के अनुज्ञाधारी/विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।''* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविद्यालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 14. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.4 (x) के अनुसार 30 मीटर ऊँचाई तक के बहुमंजिला भवनों के स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र मय रिपोर्ट को स्ट्रक्चरल इंजिनियर से प्रमाणित करवाया जाकर नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 15. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 5.4 (xv) के अनुसार '' बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड (N.B.C.) के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व स्थाई अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 16. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 17. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 202 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2025 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 202 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 18. 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। 19. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा। 20. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. आवेदक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में पीछे की ओर भवन व बाउण्ड्रीवाल के मध्य मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई है। पृष्ठ भाग में भवन व बाउण्ड्रीवाल के मध्य लगभग 50 मी. की दूरी है जिसमें मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई है। भवन विनियम में मैकेनिकल पार्किंग बाबत निम्न प्रावधान है:– *''मैकेनिकल पार्किंग 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय भूखण्डों पर [illegible] होगी।*

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

	वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी। वाणिज्यिक भूखण्डों में अग्र सैटबैक के अतिरिक्त क्षेत्र में भवन की ओर मेकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी, बशर्ते बहुमंजिले भवनों में नियमानुसार अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु नियमानुसार अपेक्षित न्यूनतम 6.0 मीटर चौडाई का अग्निश्मन वाहन हेतु गलियारा भूखण्ड की सीमा में ही प्रस्तावित किया गया हो। सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग केवल भवन रेखा के साथ–साथ अर्थात भवन से लगते हुए ही अनुज्ञेय होगी। भूखण्ड की चार दीवारी के साथ लगते हुए मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।" अतः उक्त प्रस्तावित मैकेनिकल पार्किंग को मान्य किये जाने बाबत् समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार मैकेनिकल पार्किंग भवन की ओर तथा बेसमेन्ट में सर्विसेज हेतु सेटबैक में रेम्प पश्चात दर्शित मार्ग को सेटबैक के अन्दर दर्शाते हुए संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाया जावें।

एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

12. **एजेण्डा नम्बर 330.12 (23.09.2025):—(जोन—12)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 173, 174, ग्राम माचवा, तहसील—कालवाड़, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9853.63 व.मी. (जारी लीजडीड अनुसार) 9718.80 व.मी. (भवन विनियमानुसार रेडियस कम करने के उपरान्त) 2434.69 वर्गमीटर (60 मी. एवं 18 मी. सड़क मार्गाधिकार में समर्पित क्षेत्रफल)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मी. एवं 18 मी.
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए के तहत
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/अउमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री जॉन मैथ्यू, सचिव, मैसर्स ईई एण्ड चैरिटेबल सोसायटी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत आवेदित भूखंड का पट्टा दिनांक 28.04.2023 क्रमांक 3340 से मैसर्स ईई एण्ड चैरिटेबल सोसायटी जरिये सचिव जोन मैथ्यू पुत्र श्री पी.आई. मथाई के पक्ष में क्षेत्रफल 9853.63 वर्गमीटर का फ्री होल्ड पट्टा जारी किया गया है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का फ्रिहोल्ड पट्टा जारी किया जा चुका है। कोई बकाया राशि लेय नही है। आरक्षित दर 15094/— प्रति वर्गमीटर है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 28.04.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 27.04.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	सी.सी.जेड.एम—2023 के अनुसार 72.0 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसारः—

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने—I (60 उजण ूपकम तवंक)	9 मी.	12.21 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I (18 उजण ूपकम तवंक)	9 मी.	19.46 मी.	
		पार्श्व—II	9 मी.	9.11 मी.	
		पीछे	9 मी.	48.70 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1940.90 व.मी.)	31.36 प्रतिशत (1536.46 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	102.21 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+12.21) सी.सी.जेड.एम—2023 के अनुसार 72.0 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	1.50मी. (प्लिन्थ) + 14.60 मी. (लोअर ग्राउण्ड फ्लोर +भूतल +3 तल) + 7.75 मी (ममटी/मशीन रूम/वाट [illegible]	1.20 मीटर प्लिंथ व ममटी/मशीन रुम को छोडकर कुल ऊँचाई 14.90 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार [illegible] आवश्यकता नहीं है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

4.	कुल तलों की संख्या	—	लोअर ग्राउण्ड फ्लोर + भूतल + 3 तल	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	5871.77 व.मी.	नियमानुसार हैं।
7.	बी. ए. आर.	2 (19437.60 व.मी.)	0.55 (5380.49 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
8.	पार्किंग	86.78 ईसीयू 65.08 कार + 65.01 स्कूटर 48.81 कार + 5.42 बस + 65.01 स्कूटर	95.33 ईसीयू 63.0 कार + 6.0 बस + 43.0 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9.	ग्रीन एरिया	15% (1464.30 व.मी.)	2197.81 व.मी. (22.51%)	नियमानुसार हैं।
13.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
14.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
15.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
16.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागूं हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
17.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
20.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
21.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
25.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
27.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं है।	—
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 नहीं है।	—
30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
31	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	32	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	33	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।	–
	34	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लागू है। मौके पर बिना निर्माण स्वीकृति निर्मित सकल निर्मित क्षेत्रफल 634.10व. मी. (61M X10.4 M)पर नियमानुसार शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	36	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	37	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–**भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है परंतु भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़ी सड़क में समर्पित भूमि में बाउंड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का ROW 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है एवं 18 मीटर सड़क का डिमार्केशन/निर्माण किया हुआ नहीं है भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार मोके पर बिना अनुमोदन के (61M X10.4 M)की माप में Lower Ground Floor की slab casting कर Ground Floor पर column casting का कार्य किया जा रहा है भूखण्ड के पीछे के सैटबैक में (9.5 M X7 M) की माप में रूम/टॉयलेट का निर्माण किया हुआ है साईड सैटबैक में टीन शेड लगाकर (5.3 M X 12.6M),(5.3MX10 M) की माप में स्टोर रूम,साईट ऑफिस का निर्माण किया हुआ है सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 72.0 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 21.07.2025 को बी–पास सॉफ्टवेयर पर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

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 भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 28.04.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 27.04.2026 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़ी सड़क में समर्पित भूमि में बाउंड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड के पीछे के सैटबैक में (9.5 M X7 M) की माप में रूम/टॉयलेट का निर्माण किया हुआ है एवं साईड सैटबैक में टीन शेड लगाकर (5.3 M X 12.6M), (5.3M X 10 M) की माप में स्टोर रूम,साईट ऑफिस का निर्माण किया हुआ है है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार मोके पर बिना अनुमोदन के 61M X10.4 M की माप में Lower Ground Floor की slab casting कर Ground Floor पर column casting का कार्य किया जा रहा है अतः मौके पर बिना निर्माण स्वीकृति निर्मित सकल निर्मित क्षेत्रफल 634.10व.मी. (61M X10.4 M) पर नियमानुसार शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है।
6. 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।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
8. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
9. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	होगा।
	10. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
	11. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
	12. भवन को C.B.S.E. अनुसार अनुज्ञेय गतिविधियों हेतु ही उपयोग में लिये जाने बाबत् संस्था से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित है।
	13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

13. एजेण्डा नम्बर 330.13 (23.09.2025):–(जोन–12)

विषयः– खसरा नम्बर 519, 520, 521, 522, 523, 525, 527 एवं 529, ग्राम नींदड़, तहसील आमेर, सीकर रोड़, जयपुर के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रार्थीः– श्री मंयक राज मोदी अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द ग्रीन त्रिवेणी डवलपर।

प्रकरण के तथ्यः–

1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी बीपी की 177वीं बैठक दिनांक 19.10.2015 में प्रस्तुत कर दिनांक 23.12.2015 को 39.60 मीटर (स्टिल्ट + भूतल + 11 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये।
2. तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में प्रस्तुत कर दिनांक 06.04.2018 को EWS/LIG ब्लॉक के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी गया।
3. तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी बीपी की 230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 में प्रस्तुत कर दिनांक 19.01.2021 को 39.05 मीटर (स्टिल्ट + भूतल + 11 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये।
4. तत्पश्चात प्रकरण में बीपीसी–बीपी द्वारा दिनांक 06.08.2021 को प्रश्नगत भूखण्ड की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.06.2024 तक बढाई गई।
5. तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी बीपी की 310वीं बैठक दिनांक 05.11.2024 में प्रस्तुत कर रिहायशी टॉवर टी–04, टी–05 एवं टी–06 के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 30.06.2024 से दिनांक 30.06.2026 तक बढ़ाये जाने का निर्णय लिया गया, जिसके क्रम में दिनांक 16.12.2025 को मांग पत्र एवं दिनांक 14.05.2025 के स्मरण पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा जारी मांग पत्र अनुसार राशि जमा नहीं करवाते हुए बीपीसी बीपी की 310वीं बैठक दिनांक 05.11.2024 में अनुमोदित रिहायशी टॉवर टी–04, टी–05 एवं टी–06 को अनुमोदन अनुसार यथावत रखते हुए पूर्व अनुमोदित व्यावसायिक ब्लॉक के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये।
6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र मानचित्रो में मुख्यतः निम्न परिवर्तन किये गयेः– विकासकर्ता द्वारा बीपीसी बीपी की 310वीं बैठक दिनांक 05.11.2024 में अनुमोदित रिहायशी टॉवर टी–04, टी–05 एवं टी–06 को अनुमोदन अनुसार यथावत रखते हुए पूर्व अनुमोदित व्यावसायिक ब्लॉक (लोअर ग्राउंड + अपरग्राउण्ड + 2 तल) में ब्लॉक के बाहरी आकार में आंशिक परिवर्तन करते हुये पूर्व प्रस्तावित सीढियों, रैम्प, शॉप्स की लोकेशन में परिवर्तन किया गया है। उक्त के अतिरिक्त एक लिफ्ट प्रस्तावित की गई है एवं पूर्व अनुमोदित हरित क्षेत्रफल (23.78%) में आंशिक वृद्धि (23.94%) की गई। शेष टॉवर्स, ब्लॉक, विला, क्लब हाउस की प्लानिंग पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार ही रखी गई है।
7. उपरोक्त के क्रम में प्रकरण बीपीसी बीपी की 327वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में प्रस्तुत कर निर्णय लिया गया कि प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा परियोजना के दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की जायें।
8. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया हैः–
   - This Group Housing project was approved in Year 2014, at that time there was no system of Phasing at JDA. Henceforth this was approved as one single plan. However at Rajasthan RERA we have been taking RERA Registration in Phase manner only. And all the services in the project are operation.
   - We have handed over following RERA Phases within this Group Housing Project:

Phase	No of Units	Completion Certificate Obtained
Phase-1	264	Done
Phase-2	20	Done
Phase-3	20	Done

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

Phase-4	20	Done
Phase-5	20	under construction
Phase-6	20	under construction

- We are not increasing the Bar and Gross Built-Up Area, we are purposing to reduce the BAR & Gross Built up Area in the project.
- We have not taken RERA Registration for the proposed Future Tower T4, T5, T6 & Commercial. These will be Future Phase yet to be registered in Rajasthan RERA. And we haven't sold any Apartment or Commercial Shops in these Future Phase (Tower T4, T5 & T6 & Commercial). We have even Submitted Affidavit for the same at JDA.
- Still for compliance purpose if needed we would request you to kindly Issue" PUBLIC NOTICE CALLING FOR ANY Objection in the News Paper" instead of 2/3 Consent of the Home buyers, Since we are not making any changes in the Under Construction Phases. Nor any Unit is sold in the Future phases.

9. पूर्व स्वीकृत परियोजनाओं में संशोधन/विस्तार हेतु प्राप्त आवेदनों के संबंध में भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में निम्न नीतिगत निर्णय लिया गया है ''विकासकर्ताओं द्वारा स्वीकृत परियोजनाओं में ईकाईयों का आवंटन/बेचान/बुकिंग आदि करने के पश्चात ऐसी परियोजनाओं में संशोधन/विस्तार हेतु आवेदन किया जा रहा हैं जिनमें भविष्य में विकासकर्ता एवं आवंटियों के मध्य वाद/विवाद उत्पन्न होने की संभावना होती हैं। अतः राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट, 2016 धारा 14 के क्रम में निम्नानुसार कार्यवाही की जानी होगीः–

   - धारा 14 (2) (i) के अनुसार किसी भी आवंटित ईकाईयां में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर ऐसे समस्त आवंटियों की सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।
   - धारा 14 (2) (ii) के अनुसार परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं आदि में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो तिहाई (2/3) आवंटियों की सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।

   अतः किसी भी परियोजना के पूर्व के अनुमोदित मानचित्रों में संशोधन प्रस्तावित किये जाने पर, विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार आवंटियों की पूर्व सहमति मय परियोजना में आदिनांक तक कुल आवंटियो की संख्या से संबंधित शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त सहमति उपलब्ध कराये जाने के पश्चात ही प्रकरण को बीपीसी–बीपी में प्रस्तुत किया जावें।''

10. पूर्व स्वीकृत परियोजनाओं में संशोधन/विस्तार हेतु प्राप्त आवेदनों के संबंध में भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या–13.9 (संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु) के उपबिन्दु संख्या–iv के अनुसार रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट के अनुमोदित मानचित्रो में संशोधन किये जाने पर राजस्थान रियल स्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेग्यूलेशन) एक्ट, 2016 के प्रावधान के अनुसार आवंटियों की सहमति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही संशोधित मानचित्रो का अनुमोदन किया जा सकेगा।

    परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं यथा पार्किंग, हरितक्षेत्र आदि में संशोधन/विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो तिहाई 2/3 आवंटियों के सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी तथा दो दैनिक समाचार पत्रों में विकासकर्ता के व्यय पर आपत्ति आमंत्रित की जानी होगी एवं परिसर में संशोधित मानचित्र चस्पा किया जाकर उसका फोटोग्राफ प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। विकासकर्ता से उक्तानुसार सहमतियों के साथ परियोजना में आदिनांक तक कुल आवंटियों की संख्या घोषित करने हेतु शपथ पत्र भी लिया जाना होगा।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

11. उल्लेखनीय है कि विकासकर्ता द्वारा सामान्य सुविधा–हरित क्षेत्रफल को पूर्व अनुमोदन से अधिक विस्तार कर प्रस्तावित किया गया है। अतः उपरोक्त के क्रम में बीपीसी–बीपी की बैठक में लिये गये नीतिगत निर्णय एवं भवन विनियम 2025 के प्रावधान के परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णय के क्रम में प्रस्तुत है।

अतः उक्तानुसार प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन दिनांक 17.09.2025 में किये गये निवेदन अनुसार "भवन योजना में संशोधन के अपने अनुरोध को वापस लेने एवं मौजूदा भवन योजना को 2 वर्षों के लिए नवीनीकृत करें। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रतिवेदन को स्वीकार करते हुए बीपीसी बीपी की पूर्व बैठक दिनांक 15.07.2025 में अनुमोदित किये गये भवन मानचित्र अनुमोदन को निरस्त करते हुए भवन विनियम 2025 की अनुसूची 02 के अनुसार विकासकर्ता के निवेदन अनुसार भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 29.06.2026 तक बढायें 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

14. <u>एजेण्डा नम्बर 330.14 (23.09.2025):–(जोन–12)</u>

भूखण्ड् एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड् का विवरण	खसरा नम्बर 18/2 ग्राम बीड हथोड, तहसील जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9573.74 व.मी.(जारी लीजडीड अनुसार) 9542.61 व.मी.(भवन विनियमानुसार रेडियस क्षेत्रफल कम करने के उपरांत) (30 मीटर एवं 18 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=540.25 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 18 मीटर
4.	भूखण्ड् के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/ रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 17.06.2015 को श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया के पक्ष में आवासीय लीजडीड जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन /एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट /मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का पट्टा आवेदक श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया क्षेत्रफल 9573.74 वर्ग मीटर का दिनांक 17.06.2015 को जारी किया गया है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त लीज राशि जमा है तथा पुनर्ग्रहण शुल्क बकाया नहीं है तथा आवासीय आरक्षित दर 11550/– वर्गमीटर है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट दिनांक 28.07.2025 अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त लीज राशि जमा है तथा पुनर्ग्रहण शुल्क बकाया नहीं है।
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	सीसीजेडएम–2023 के अनुसार 63.85 मीटर उंचाई अनुज्ञेय है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–।	15 मी.	15.24 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–।	9 मी.	9.14 मी.	
		पार्श्व–॥	9 मी.	9.14 मी.	
		पीछे	9 मी.	9.14 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (3817.04 व.मी.)	20.77 प्रतिशत (1982.34 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60.24 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30X1.5+15.24)	1.83 मी. (प्लिन्थ) + 23.45 मीटर [illegible] + 6.00 मी.	1.20 मीटर प्लिंथ [illegible]/मशीन [illegible] को छोडकर

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 [illegible]1:54:36 IST
Reason: Approved

		सीसीजेडएम–2023 के अनुसार 63.85 मीटर उंचाई अनुज्ञेय है।	(ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 31.28 मीटर	कुल ऊँचाई 24. 08 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 06 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	17464.58 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2 (19085.22 व.मी.)	1.63 (15630.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
7.	पार्किंग	151.85 ईसीयू 113.88 कार + 113.88 स्कूटर	152.00 ईसीयू 114 कार + 114 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	15% (1431.39 व.मी.)	1449.43 व.मी. (15.18%)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	171.44 मी. (1.09%)	नियमानुसार हैं।
10.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	768.36 मी. (4.91%)	नियमानुसार हैं।
11.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3 प्रतिशत	448.33 मी. (2.86%)	नियमानुसार हैं।
12.	5.4.(iii):–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है। (1.83 मी. प्लिंथ के पश्चात् 23.45 मी. उंचाई पर टेरिस फ्लोर प्रस्तावित है।)	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
14.	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
16.	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	7.5:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ	मांग पत्र में

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	पार्किंग के प्रावधानों की पालना		पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	उल्लेख किया जाना हैं।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही है।	—
27.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	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 ईकाईयो के आवंटियो की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
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	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	Split location पर 06 EWS एवं 17 LIG कुल 23 यूनिट्स जिनका बी.ए. आर. 1127.50 व.मी. हैं, प्रस्तावित किये गये हैं।	नियमानुसार है।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

<u>परियोजना में प्रस्तावित</u> EWS/LIG <u>की स्थिति</u>

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 11550/—रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 10,450/—रूपये प्रति व.मी. है।
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:—

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:—15,010.80 व.मी.
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 750.54 व.मी.

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
	1.	खसरा नम्बर 1036/1, 1037/1, 1074/2, 1071/1, 1073, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक 27.03.2023 (आवासीय आरक्षित दर 10,450/- प्रति व.मी.)	06 EWS 17 LIG	1573.58 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
		प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	23 EWS/LIG	**1573.58 व.मी.**	
13	**मौका रिपोर्ट:-**भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड प्रस्तावित 30.00 मीटर एवं 18.00 मीटर चौडी सडक पर स्थित है, 30.00 मीटर सडक का आर.ओ.डब्ल्यू. 14.30 मीटर है। भूखण्ड की चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड में दो कमरें, हॉल, किचन एवं गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है। सी.सी.जेड.एम-2023 के अनुसार 63.85 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः-** • विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 17.07.2025 को BPAS सॉफ्टवेयर पर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। • प्रकरण को बीपीसी-बीपी की 329वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:- *प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर सडक मौके पर 14.30 मीटर मार्गाधिकार की उपलब्ध हो रही है तथा बैठक के दौरान कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी (बीपी) द्वारा अवगत करवाया गया कि 18 मीटर सडक का मार्गाधिकार भी मौके पर 9.50 मीटर ही उपलब्ध है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि भवन विनियमों अनुसार 18 मीटर व अधिक चौडाई की सडकों पर ही बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय है, चूंकि प्रकरण में मौके पर आवश्यक मार्गाधिकार उपलब्ध नहीं हो रहा है, अतः प्रकरण में उपलब्ध मार्गाधिकार अनुसार अनुज्ञेय ऊँचाई मय तकनीकी मापदण्डों के अनुरूप आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।"* • उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 26.08.2025 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.08.2025 को प्रतिवेदन कर भवन विनियम 2025 के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं तथा भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 4.16 के (v) के अनुसार मौके पर न्यूनतम 12 मी.चौड़ी सडक उपलब्ध होने पर ही मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/अनुमोदित योजना प्लान में प्रस्तावित सडक के आधार पर भवन की ऊँचाई देय होगी। प्रकरण में कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी (बीपी) की मौका रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर सडक मौके पर 14.30 मीटर मार्गाधिकार की उपलब्ध हो रही है जो कि भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 4.16 के (v) के अनुसार 12 मीटर से अधिक हैं, एवं प्रार्थी द्वारा उक्त विनियमों के अनुसार ही भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। अतः भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 4.16 के (v) अनुसार प्रार्थी के भवन मानचित्र अनुमोदित करने की कृपा करें।				
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 होगी:- 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट दिनांक 28.07.2025 अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त लीज राशि जमा है तथा पुनर्ग्रहण शुल्क बकाया नहीं है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 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/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। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जाना				

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	5. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 6. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 11. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. पूर्व में प्रकरण को बीपीसी—बीपी की 329वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः— *प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर सडक मौके पर 14.30 मीटर मार्गाधिकार की उपलब्ध हो रही है तथा बैठक के दौरान कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी (बीपी) द्वारा अवगत करवाया गया कि 18 मीटर सडक का मार्गाधिकार भी मौके पर 9.50 मीटर ही उपलब्ध है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि भवन विनियमों अनुसार 18 मीटर व अधिक चौडाई की सडकों पर ही बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय है, चूंकि प्रकरण में मौके पर आवश्यक मार्गाधिकार उपलब्ध नहीं हो रहा है, अतः प्रकरण में उपलब्ध मार्गाधिकार अनुसार अनुज्ञेय ऊँचाई मय तकनीकी मापदण्डों के अनुरूप आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।"* उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 26.08.2025 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.08.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन विनियम 2025 के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया हैं तथा भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 4.16 के (v) के अनुसार मौके पर न्यूनतम 12.00 मी. चौड़ी सडक उपलब्ध होने पर ही मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/अनुमोदित योजना प्लान में प्रस्तावित सडक के आधार पर भवन की ऊँचाई देय होगी। प्रकरण में कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी (बीपी) की मौका रिपोर्ट अनुसार 30.00 मीटर सडक मौके पर 14.30 मीटर मार्गाधिकार की उपलब्ध हो रही है जो कि भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 4.16 के (v) के अनुसार 12 मीटर से अधिक हैं, एवं प्रार्थी द्वारा उक्त विनियमों के अनुसार ही भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। अतः भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 4.16 के (v) अनुसार प्रार्थी के भवन मानचित्र अनुमोदित करने की कृपा करें।" उपरोक्त के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड में सेटबैक छोड़ने के पश्चात् में दो कमरे, हॉल, किचन एवं गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है, उक्त निर्माण को विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत नही किया गया है। उक्त निर्माण के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है कि" भूखण्ड पर पूर्व में दो कमरें, हॉल, किचन व गार्डरूम का निर्माण किया हुआ हैं, जो कि सैटबैक क्षेत्र छोडकर निर्मित हुआ है तथा वर्तमान प्रस्तावित भवन

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

	मानचित्रों से बाहर हैं। उक्त निर्माण प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण सामग्री रखने एवं लैबर हेतु उपयोग में लिया जावेगा तथा भवन निर्माण पूर्ण होने पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करवाने से पूर्व स्वयं के स्तर पर ही हटा लिया जावेगा।''उक्त बाबत आवेदक द्वारा शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। अतः उपरोक्त बिन्दु संख्या 02 में वर्णित आवेदक के प्रस्ताव एवं प्रस्तुत शपथ पत्र के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भूखण्ड में सेटबैक छोड़ने के पश्चात् निर्मित दो कमरे, हॉल, किचन एवं गार्ड रूम को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने तक मौके पर अनुमत किये जाने बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की पूर्व बैठक दिनांक 12.08.2025 में उपरोक्त उल्लेखित विचारणीय बिन्दु संख्या 01 में उल्लेखित भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.16(v) को समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत नहीं किया गया था। अतः भवन विनियम के उक्त प्रावधान के परिपेक्ष्य में एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूखण्ड में सेटबैक छोड़ने के पश्चात् निर्मित दो कमरे, हॉल, किचन एवं गार्ड रूम को हटायें जाने की सुनिश्चितता के उपरान्त ही भवन मानचित्र 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

15. एजेण्डा नम्बर 330.15 (23.09.2025):–(जोन–12)

विषयः– खसरा नम्बर 404/112 एवं 407/114, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।।

प्रार्थीः– श्री भूदेव देवडा एवं श्रीमती आज्ञा देवडा

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 326वी बैठक दिनांक 01–07–2025 में प्रस्तुत किया जाकर निर्णय के बिन्दु संख्या–01 व 02 पर निम्न निर्णय लिये गयेः–
   - भूखण्ड NH अजमेर रोड पर स्थित है, जिसमे रोड में समर्पित कुछ भूमि को छोड़कर रोड में समर्पित भूमि को सम्मिलित करते हुए आवेदक द्वारा बाउंड्रीवॉल का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
   - भूखण्ड के साईड/पीछे के सैटबैक में G+1 (6.10 X 9.10) की माप में कमरे, हॉल, टॉयलेट का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 15.07.2025 को मांग पत्र जारी किया गया।विकासकर्ता द्वारा जारी मांग पत्र अनुसार राशि जमा करवाई जा चुकी है।
3. बीपीसी–बीपी की बैठक में लिये गये निर्णय संख्या 1 व 2 के क्रम में मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्डधारी द्वारा रोड सीमा में निर्मित बाउंड्रीवाल को हटा लिया गया है, परन्तु भूखण्ड के साईड/पीछे के सैटबैक में स्थित निर्माण हटाया नहीं गया है।
4. भूखण्ड के साईड/पीछे के सैटबैक में निर्मित G+1 (6.10 X 9.10) की माप में कमरे, हॉल, टॉयलेट के निर्माण के संबंध में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है कि "भूखण्ड के साईड/पीछे के सेटबैक में जो निर्माण किया गया है, वो भवन निर्माण में प्रयुक्त होने वाली सामग्री यथा–सीमेन्ट एवं अन्य सामग्री के संग्रहण करने एवं मजदूरों एवं केयरटेकर के रहने के लिये बनाया गया है। उक्त निर्माण अस्थायी है एवं भवन निर्माण का कार्य पूर्ण होने पर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने से पूर्व अस्थायी निर्माण हटा जिया जावेगा।" उक्त बाबत आवेदक द्वारा शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है।

अतः उपरोक्त बिन्दु संख्या 04 में वर्णित आवेदक के प्रस्ताव एवं प्रस्तुत शपथ पत्र के परिपेक्ष्य में भूखण्ड के सेटबैक में स्थित निर्माण को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने तक मौके पर अनुमत किये जाने बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विकासकर्ता से प्राप्त प्रतिवेदन को अस्वीकार करते हुए बीपीसी–बीपी की 326वी बैठक दिनांक 01.07.2025 में लिये गये निर्णय को यथावत रखें 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 Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

16. एजेण्डा नम्बर 330.16 (23.09.2025):–(जोन–13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 05, योजना अक्षत कानोता एस्टेट, ग्राम कानोता, तहसील बस्सी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2649.52 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर एवं 12 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 17.12.2021 को फ्री होल्ड डी जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री ठाकुर मान सिंह कानोता
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार निजी खातेदारी की आवासीय योजना अक्षत कानोता एस्टेट के भूखण्ड संख्या 5 क्षेत्रफल 2649.52 वर्गमीटर की फ्री होल्ड लीजडीड क्रमांक 331 दिनांक 17.12.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी की गयी है। उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार वर्तमान में स्वामित्व श्री ठाकुर मान सिंह कानोता के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई बकाया राशि लेय नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 9500/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राज गिसावत, सी.ए./2011/53352

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि नाहरगढ व जमवाह रामगढ ईको सेन्सेटिव बाउंड्री से प्रभावित नही है।
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 01.09.2025 अनुसार 90 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 31.08.2033 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
	1.	सैटबेक			
		अग्र–I (24 mt. सड़क की ओर)	12.0 मी.	12.12 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.12 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.42 मी.	
		पीछे (12 mt. सड़क की ओर)	9.0 मी.	9.00 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1059.80 व.मी.)	37.33 प्रतिशत (988.62 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24X1.5+12) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 01.09.2025 अनुसार 90 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है,	0.70 मी. (प्लिन्थ) + 3.50 मी. (स्टिल्ट) + 13.15 मी. (भूतल + 3 तल) + 5 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 22.35 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

			जिसकी वैधता अवधि दिनांक 31.08.2033 तक है।		
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(स्टिल्ट + भूतल से 3 तल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	6014.44 व.मी.	—
	6.	बी.ए.आर.	2.00 (5299.04 व.मी.)	1.80 (4775.02 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	45.67 ईसीयू 34 कार + 34 स्कूटर	49.70 ईसीयू 38 कार + 35 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया (भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 8.1(i) अनुसार)	264.95 व.मी. (10%)	665.98 व.मी. (25.14%)	नियमानुसार हैं।
	9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (95.50 व. मी.)	111.77 व.मी (2.34%)	नियमानुसार हैं।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	11.	आवासों की संख्या	—	24 आवास	—
	12.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
	13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	25.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	27.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय	कुल आवंटियों में से दो	लागू नहीं है।	

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

		अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति		
	29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	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 है।	लागू है।	–
	33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है भूखण्ड 12 मीटर सड़क पर स्थित है 24 मीटर सड़क का डिमार्केशन नहीं है। भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है एवं अस्थाई साईट ऑफिस का निर्माण किया हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है, भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 01.09.2025 अनुसार 90 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 31.08.2033 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

- विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लैट्स) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 17.06.2025 को आवेदन किया गया।

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

1. प्रकरण में उपायुक्त जोन से भवन निर्माण अवधि/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2649.52 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (95.50 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (1027.58 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
4. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
6. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

8. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
11. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14 (vii) के अनुसार *"स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। बहु आवास इकाई/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट/स्टील्ट फ्लोर/अन्य पार्किंग फ्लोर) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना/भवन में प्रस्तावित कुल फ्लेट्स की संख्या से अधिक हो तथा ऐसी बेक टू बेक पार्किंग को एक ही फ्लेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग अनुज्ञेय नहीं की जावेगी।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार *"भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
13. भवन विनियम 2025 क े प्रावधान संख्या 5 (xvii) के अनुसार *"बहुमंजिला भवनो के अनुज्ञाधारी/विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।"* अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
14. मौके पर निर्मित अस्थाई साईट ऑफिस को हटायें जाने बाबत विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
15. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16 **विचारणीय बिन्दु :**

1. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.3.4 (Flats) के (i) व (ii) में निम्नानुसार उल्लेख हैः-
   (i) 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय ईकाइयाँ प्रस्तावित/निर्मित होने पर ऐसी परियोजना को फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा।
   (ii) फ्लेट्स के भूखण्ड हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12.00 मीटर होना आवश्यक होगा।

प्रकरण में 2649.52 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय प्रयोजनार्थ जारी साईट प्लान अनुसार पूर्वी दिशा में मास्टर प्लान की 24 मी. सड़क तथा पश्चिमी दिशा में 12 मी. सड़क दर्शित है। मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है भूखण्ड 12 मीटर सड़क पर स्थित है 24 मीटर सड़क का डिमार्केशन नहीं है। भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है एवं अस्थाई साईट ऑफिस का निर्माण किया हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है, भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 01.09.2025 अनुसार 90 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 31.08.2033 तक है।

विकासकर्ता द्वारा भवन विनियमानुसार 2025 के उपरोक्त प्रावधान के क्रम में 12 मी. सड़क से Entry व Exit दर्शाते हुये 0.70 मी. (प्लिन्थ) + 3.50 मी. (स्टिल्ट) + [illegible] मी. (भूतल + [illegible]) + 5 मी.

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	(मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 22.35 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। उल्लेखनीय है कि भवन विनियमानुसार 2025 की तालिका 1 के अनुसार 2500 व.मी. से अधिक तथा 10,000 व.मी. तक के क्षेत्रफल पर 12 मी. सड़क पर अधिकतम ऊँचाई 15 मी. (भूतल + 4) देय है। अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित गणना योग्य उंचाई 13.15 मी. के प्रस्तावित भवन मानचित्र जिसमें कि 12 मीटर सडक से प्रवेश एवं निकास दर्शाया गया है, को मान्य किये जाने बाबत् समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये:–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में प्रस्तावित 24 मीटर सडक की ओर प्रवेश/निकास दर्शाते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें। तदोपरान्त संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करवाया जावें।*

एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

17. <u>एजेण्डा नम्बर 330.17 (23.09.2025):–(जोन–13)</u>

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 70, 70/1068, ग्राम नटाटा, तहसील जमवारामगढ़, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	31,010.25 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर व 24 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 07.02.2024 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/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	मैसर्स हेमकुण्ड क्लासिक रिसोटर्स प्रा.लि. अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री कृष्ण मुरारी शर्मा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स हेमकुण्ड क्लासिक रिसोटर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री रितेश अग्रवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में फ्री पट्टा दिनांक 07.02.2024 को जारी किया गया है। भूखण्ड 100 फीट सडक पर होने से आवासीय आरक्षित दर 7700/– प्र.व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 07.02.2024 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 06.02.2027 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश मोहन लाल राजौरिया, सी.ए./2015/68762

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि नाहरगढ ईका` सेन्सेटिव बाउंड्री से प्रभावित नही हैं।
• 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 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 mt.)	9.00 मी.	32.33 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	4.50 मी.	13.02 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	11.89 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे (24 mt.)	9.00 मी.	9.73 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	20.00 प्रतिशत (6202.05 व.मी.)	19.96 प्रतिशत (6191.46 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (भवन विनियमानुसार) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	**बैन्क्वेट ब्लॉक** 0.60 मी. (प्लिन्थ)+ 9 मी. (भूतल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल [illegible] विला टाइप–1 ब्लॉक	–

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

				0.60 मी. (प्लिन्थ)+ 3.80 मी. (भूतल) कुल 4.40 मी. **विला टाईप–2 ब्लॉक** 0.50 मी. (प्लिन्थ)+ 12.45 मी. (भूतल + 2 तल) कुल 12.95 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	—	**विला टाईप–1 ब्लॉक** (भूतल) **विला टाईप–2 ब्लॉक** (भूतल + 2 तल) **बैन्क्वेट ब्लॉक** (बेसमेन्ट + भूतल)	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	16,790.08 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	0.75 (23,257.68 व.मी.)	0.50 (15,371.36 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	280 ईसीयू 210 कार + 210 स्कूटर	299 ईसीयू 224 कार + 225 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	5.4.(iii):–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	—
	9	5.4(x):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	10	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	11	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	12	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	7.5:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	15.	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।	—
	19.	6.14(xxii):–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	20.	6.14(v):–E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	21.	9:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	15(v):–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय	शपथ पत्र आवश्यक हैं।	[illegible]	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

		अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान			
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	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 है।	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 क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
		सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित है जिसका ROW 15 से 16.50 मीटर है। प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सड़क का डिमार्केशन नहीं है। भूखण्ड में से इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है। भूखण्डधारी द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन कराये बिना ब्लॉक–1 में (32.8 M X 23.32 M)की नाप में Ground Floor की slab casting की हुई है एवं ब्लॉक–2 में Ground Floor पर लगभग 56 Column Casting का कार्य किया जा रहा है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 02.06.2025 को 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. भूखण्ड में से इलेक्ट्रिक लाईन गुजर रही है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. भूखण्डधारी द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन कराये बिना ब्लॉक–1 में (32.8 M X 23.32 M)की नाप में Ground Floor की slab casting की हुई है एवं ब्लॉक–2 में Ground Floor पर लगभग 56 Column Casting का कार्य किया जा रहा है। अतः विकासकर्ता से नियमानुसार बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है।
3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
4. प्रकरण में उपायुक्त जोन से प्रश्नगत भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
5. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (v) के अनुसार *''रिसोर्ट में यदि कमरों/कोटेजे/विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय कॉमन फैसिलिटी) का स्वामित्व विकासकर्ता/भू–स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों/कोटेजे/विला का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा। परन्तु कोटेजे/विला का पृथक–पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।''* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
6. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vi) के अनुसार *''क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों/कोटेजे/विला की संरचना में किसी भी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा।''* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
7. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (vii) के अनुसार

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	"विकासकर्ता द्वारा कमरों/कोटेजे/विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास/निर्माण कार्य एवं रख–रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता/भू–स्वामी की होगी।" अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 8. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4.5 (पर्यटन इकाई) के उपबिन्दु 4 (viii) के अनुसार *"रिसोर्ट में कमरों/कोटेजे/विला आदि का बेचान हेतु प्रचार–प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा नियम–2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।"* अतः विकासकर्ता से उक्त आशय का शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 9. 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। 10. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 11. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

18. एजेण्डा नम्बर 330.18 (23.09.2025):–(जोन–13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–

1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या–वाई–1, योजना ईडन गार्डन, मोटू का बास, योजना ईडन गार्डन–द्वितीय, सीकर रोड, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3743.19 व.मी. (उपविभाजन उपरान्त)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 24.04.2023 को जारी किया गया।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	उपविभाजित
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 भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	बिल्डर्स एलायन्स प्रा.लि. निदेशक, श्री दीक्षान्त शर्मा
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व बिल्डर्स एलायन्स प्रा. लि. निदेशक, श्री दीक्षान्त शर्मा के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 24.04.2023 को जारी किया गया, जिसकी आवासीय आरक्षित दर राशि रूपयें 9500/– है। प्रकरण में जोन द्वारा बकाया राशि की संबंध में रिपोर्ट प्रेषित नहीं की गई है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 24.04.2023 को जारी किया गया भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 23.04.2026 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार:–

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

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	दिनांक 24.01.2011 को अनुमोदित मानचित्रानुसार **(क्षेत्रफल 89,732.16 व.मी. की सम्पूर्ण परियोजना हेतु)**	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार **(क्षेत्रफल 3,743.19 व.मी. की Y टॉवर हेतु)**	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	12.0 मी.	18.29 मी.	12.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.14 मी.	9.00 मी.	
		पार्श्व–II	9.27 मी.	9.14 मी.	9.27 मी.	
		पीछे	9.14 मी.	9.14 मी.	9.14 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1497.27 व.मी.)	25.08 प्रतिशत (22510.02 व.मी.)	21.77 प्रतिशत (815.01 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा भूखण्ड CCZM 2023 से	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.70 मी. (स्टिल्ट) + 26.10 मी. (प्रथम तल से 09 तल) + [illegible]	0.30 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) + 27 मी. (प्रथम तल से [illegible] तल) + 4.55	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

		बाहर स्थित है।	मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 38.05 मी.	मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 34.65 मी.	
4.	कुल तलों की संख्या	—	(स्टिल्ट + प्रथम से 09 तल)	(स्टिल्ट + प्रथम से 09 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	Y टॉवर हेतु 8286.01 व.मी. (सम्पूर्ण परियोजना हेतु 2,39,683.79 व.मी.)	9115.46 व.मी.	—
6.	बी.ए.आर.	पूर्व के भवन विनियम अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.20 है। अतः 1.2 X 1.5 = 1.8 (6737.74 व.मी.)	एफ.ए.आर. 1.89 (1,70,262.79 व.मी.)	बी.ए.आर. 1.61 (6059.51 व.मी.)	Y टॉवर हेतु पूर्व अनुमोदित एफ.ए.आर. 5940.68 व.मी. तथा वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. 6059.51 व.मी. किया गया है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 118.83 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7.	पार्किंग	Y टॉवर हेतु 101.33 ईसीयू 76 कार + 76 स्कूटर	सम्पूर्ण परियोजना हेतु 2838.33 ईसीयू 1703 कार + 3406 स्कूटर	Y टॉवर हेतु 102 ईसीयू 77 कार + 75 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	—	—	607.19 व.मी. (16.22%)	नियमानुसार हैं।
9	आवासों की संख्या	—	—	72 आवास	—
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 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		चारों ओर बालकनी प्रस्तावित है। अतः क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं है।	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।		लागू नहीं 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 नहीं हैं।	—
13	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।		लागू नहीं हैं।	—
14	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।		मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
15	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		लागू हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
16	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
17	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।		—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
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 है।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	20	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	21	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
	22	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	23	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	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 है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	25	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	26	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।	दो तिहाई आवंटियों की सहमति लिया जाना प्रस्तावित है।
	27	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।
	28	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	—
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू है।	लागू है।	—
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	32	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापें/सैटबैक संशोधित साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 24 मीटर सड़क पर स्थित है। भूखण्ड में पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार Stilt + First Floor से Nine Floor तक भवन निर्मित है जिसमें कुछ यूनिट में रहवास किया जा रहा है। प्रस्तावित भूखण्ड CCZM 2023 से बाहर स्थित है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—**

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 58वीं बैठक दिनांक 29.03.2007 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता को दिनांक 30.03.2007 को 1,29,22,519/— रूपये मांग पत्र जारी किया गया।
2. उपरोक्त मांग पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.03.2007 को चालान नम्बर 3490 द्वारा राशि 1,29,22,519/— रूपये जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई। तत्पश्चात दिनांक 24.01.2011 को कुल 36 ब्लॉक्स (X Type=8, Y Type =15 – Z Type =13) के भवन मानचित्र जारी किये गये।
3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.10.2013 को भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया जिसके क्रम में विकासकर्ता को मौका स्थिति अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 27.01.2014 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.03.2014 को मौका स्थिति अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी—बीपी की 160वीं बैठक दिनांक 17.06.2014 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः—
   "स्वीकृत मानचित्र से परिवर्तन होने के कारण नवीनीकरण किया जाना सम्भव नहीं है। अतः मौका स्थिति अनुसार विकासकर्ता से संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें।"
4. उपरोक्त निर्णय अनुसार विकासकर्ता को पत्र दिनांक 26.06.2014 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिसके क्रम में विकासकर्ता को सम्पूर्ण ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 08.09.2015 द्वारा सूचित किया गया।
5. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.07.2021 को पत्र प्रस्तुत कर भूखण्ड पर निर्मित Y टाईप टॉवर (4074.68 वर्गगज) को छोडकर शेष भूखण्ड पर अनुमोदित ब्लॉक्स के भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	6. विकासकर्ता को दिनांक 04.02.2022 को पत्र प्रेषित कर दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाषन करने एवं वांछित शपथ पत्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.02.2022 को पत्र के साथ समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञप्ति की प्रति प्रस्तुत की गई। प्रकाशित विज्ञप्ति के पश्चात आज दिनांक तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। साथ ही विकासकर्ता द्वारा निरस्त किये जाने वाले ब्लॉक्स में किसी प्रकार की बुकिंग/बेचान/अन्य भूखण्ड के पेटे कोई आवास रहन नहीं रखें गये हैं एवं भविष्य में कोई वाद–विवाद होता हैं तो सम्पूर्ण जिम्मेदारी के संबंध में शपथ पत्र एवं किसी प्रकार का बैंक से लोन आदि बकाया नहीं होने एवं अन्य किसी विभाग से कोई छूट आदि प्राप्त नहीं की गई हैं, के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। 7. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.02.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया हैं कि "उक्त भूखण्ड पर बाजार की परिस्थितियों को देखते हुए फ्लैट्स के निर्माण कार्य के स्थान पर विभिन्न प्रकार के भूखण्ड सृजित कर आवासीय कॉलोनी का निर्माण करना चाहते हैं। इस संबंध में हमारे द्वारा निर्मित एक Y टाईप टॉवर को यथावत रखते हुए मानचित्र अनुमोदन हेतु भवन निर्माण समिति (ले–आउट प्लान) में प्रस्तुत कर दिये गये हैं।" 8. विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय योजना के ले–आउट प्लान (सब–डिविजन प्लान) में मौके पर निर्मित Y टाईप टॉवर के भवन को समाहित करते हुए नवीन भूखण्ड क्षेत्रफल 3743.19 वर्गमीटर सृजित किया गया हैं तथा सामने की सडक 24 मीटर प्रस्तावित की गई थी। उक्त प्रस्तावित नवीन भूखण्ड पर विद्यमान Y टाईप टॉवर के पूर्व में भवन मानचित्र भवन विनियम 2000 के तहत अनुमोदन किया गया था एवं तदानुसार वर्तमान में भी भवन विनियम 2000 के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। 9. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 256वीं बैठक दिनांक 14.03.2022 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः– 1. विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार मौके पर निर्मित टॉवर को छोडते हुए शेष टॉवरों के भवन मानचित्र निरस्त किया जावें। 2. प्रकरण में मौके पर निर्मित टॉवर को न्यूनतम 80 फीट चौडा पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाते हुए तथा निर्मित टॉवर की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 सेटबैक का प्रावधान रखते हुए उपविभाजन एवं शेष भूमि के ले–आउट प्लान का अनुमोदन बीपीसी–एल.पी. द्वारा किया जावें। 3. मौके पर निर्मित टॉवर का उपविभाजन प्लान में उपरोक्तानुसार नवीन सृजित भूखण्ड के परिपेक्ष्य में तकनीकी परीक्षण कर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें। 4. बीपीसी–एल.पी. की बैठक में सब–डिविजन व पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में निर्णय उपरान्त स्वीकृति सक्षम स्तर पर प्राप्त होने के पश्चात ही Y टाईप टॉवर के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये जावें। 10. उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 21.10.2022 को उक्त निर्णयों की पालना हेतु पत्र द्वारा सूचित किया गया। 11. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा नवीन सृजित भूखण्ड संख्या Y–1, योजना ईडन गार्डन, मोटू का बास के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, जिसकी आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड दिनांक 24.04.2023 को जारी की गई है। 12. विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लैट्स) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 12.05.2025 को आवेदन किया गया।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. प्रकरण में दिनांक 24.01.2011 को अनुमोदित मानचित्रों से वर्तमान प्रस्तावित मानचित्रों में लिफ्ट, स्टोर, किचन व शॉफ्ट आदि में आन्तरिक परिवर्तन करते हुए संशोधन प्रस्तावित किया गया 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 फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 24.04.2023 को जारी किया गया भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 23.04.2026 तक है। 2. प्रकरण में उपायुक्त जोन से लेखा रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 3743.19 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल [illegible] लिया जाना होगा। [illegible] भूखण्ड

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (302.97 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (3,260.01 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 5. पूर्व अनुमोदित एफ.ए.आर. 5940.68 व.मी. तथा वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. 6059.51 व.मी. किया गया है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 118.83 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में विकासकर्ता से परियोजना की दो तिहाई आवंटियों की सहमति लिया जाना प्रस्तावित है। 7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 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. प्रकरण में उक्त ब्लॉक (वाई) के भवन मानचित्र पूर्व में दिनांक 24.01.2011 को जारी किये गये थे। भवन विनियम 2025 की अनुसूची 02 के बिन्दु संख्या 12 के अनुसार "यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात् संशोधन करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 40 प्रतिशत देय होगा।" तथा बिन्दु संख्या 13 के अनुसार "भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि, भवन मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जाने की दिनांक से सात वर्ष देय होगी। निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु प्रति वर्ष हेतु अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकेगी।" अतः उपरोक्त प्रावधान के अनुसार नियमानुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। 10. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

19. एजेण्डा नम्बर 330.19 (23.09.2025):–(जोन–14)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	व्यावसायिक भूखण्ड, खसरा नम्बर 2, 3, 4, 6, 7/104, 8/102, 9, ग्राम–सुखदेवपुरा उर्फ नाटाणीवाला, तहसील–सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	11,712.75 व.मी. (2707.50 व.मी. प्लान्टेशन कॉरिडोर सहित)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर (टोंक रोड)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड दिनांक 03.04.2024 को जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री नवीन आडवाणी, श्री हितेश आडवाणी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री नवीन आडवाणी, श्री हितेश आडवाणी के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 12,075/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 03.04.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 02.04.2027 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अमित सिंघल, सी.ए./2006/38442

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 30.05.2024 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 29.05.2032 तक प्रभावी है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्र/भवन विनियम 2020 अनुसार	बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 08.10.2024 को अनुमोदित मानचित्र	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (90 mt. road)	30 मी. (प्लान्टेशन कॉरिडोर)	30 मी. (प्लान्टेशन कॉरिडोर)	30 मी. (प्लान्टेशन कॉरिडोर)	सेटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	17.50 मी.	9.75–17.50 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी. से 17.50 मी.	17.50 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	17.90 मी.	10.69–17.99 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35.00 प्रतिशत (4099.46 व.मी.)	21.00 प्रतिशत (1891.49 व.मी.)	19.11 प्रतिशत (2239.15 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	(भवन विनियमानुसार) सड़क का डेढ़ गुना + अग्र सेटबैक (135 मी. + 30 मी. = 165 मीटर) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 30.05.2024 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 29.05.2032 तक प्रभावी है।	0.90 मी. (प्लिन्थ) + 70.00 मी. (भूतल + प्रथम से 21 तल) + 7.25 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 78.15 मी.	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 69.45 मी. (भूतल + प्रथम से 21 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 77.70 मी.	प्लिन्थ व ममटी/मशीन रुम को छोड़कर भूतल + प्रथम से 21 तल की कुल ऊँचाई 69.45 मीटर है,जो कि 60 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

4.	कुल तलों की संख्या	—	(02 बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 21 तल)	(02 बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 21 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	47,771.35 व.मी.	51,001.02 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	2.00 (23,425.50 व.मी.)	2.963 (34,710.09 व.मी.)	3.22 (37,730.41 व.मी.)	नियमानुसार 14,304.91 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	आवासों की संख्या	—	130 फ्लैट्स	130 फ्लैट्स	—
8	पार्किंग	363.57 ईसीयू 272.67 कार + 272.67 स्कूटर	362.66 ईसीयू 279 कार + 251 स्कूटर	387.32 ईसीयू 296 कार + 274 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9	ग्रीन एरिया	1756.91 व.मी. (15.0%)	5497.00 व.मी. (61. 04%)	पोडियम = 2571.0 व. मी. (21.95%) खुले = 2066 व.मी. (17.63%) प्लान्टेशन कॉरिडोर ग्रीन = 1865 व.मी. (15.92%) कुल 6502 मी. (55. 50%)	नियमानुसार हैं।
10.	क्लब एरिया	प्रस्तावित बी.ए.आर. का 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत	2.61% (907.38 व.मी.)	3.09% (1167.47 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल एवं अधिकतम 5 प्रतिशत	0.99% 344.83 व.मी.	1.004% 379.13 व.मी.	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या 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।		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):–60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।		राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित नहीं है।
16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।		नियमानुसार हैं।
17.	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।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।			
21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
23.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तावित हैं।	–
24.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत 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 अन्दर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	लागू हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू हैं। आवासीय बी.ए.आर. 37,351.28 व.मी. के 5 प्रतिशत 1867.56 व.मी.	Split location पर 53 EWS एवं 03 LIG कुल 56 यूनिट्स जिनका बी.ए.आर. 1876.61 व.मी. है, प्रस्तावित किये गये हैं।	–
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

<u>परियोजना में प्रस्तावित</u> EWS/LIG <u>की स्थिति</u>

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 12,075/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location की आवासीय आरक्षित दर 13,000/–रूपये प्रति व.मी. है।
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:– 337,351.28 व.मी.				
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1867.56 व.मी.				
क्र.सं.	**Split Location**	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल**	**टिप्पणी**
1.	पुनर्गठित खसरा नम्बर 78/2111, 79, 79/1, 80, 81, 82/2112, 83, 87, 164/2117, 168, 169, 171, 172, 173,	53 EWS 03 LIG	1876.61 व.मी. ([illegible])	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

		174/1, 175/1, 176/1, ग्राम–बीलवा, तहसील–सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–04.06.2019 (आवासीय आरक्षित दर 13,000/– प्रति व.मी.)			प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।	
		प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	56 (53 EWS + 03 LIG)	1876.61 व.मी. (20192.32 व.फी.)		

14 **मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है परन्तु भूखण्डधारी द्वारा रोड़ में समर्पित भूमि में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, भूखण्ड 90 मीटर NH (Jaipur-Tonk) रोड़ पर स्थित है, भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है, भूखण्ड के अग्र सेटबैक में टीन शेड लगाकर अस्थाई साईट ऑफिस (12M X 22M), स्टोर रूम (12M X 22M) का निर्माण किया हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 30.05.2024 के अनुसार 100.00 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 29.05.2032 तक प्रभावी है।

15 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.08.2024 को ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 306 वीं बैठक दिनांक 08.10.2024 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त 40.00 मीटर ऊँचाई से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त कर जारी किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा दिनांक 23.12.2024 को निम्नलिखित बिन्दुओं को स्पष्ट कर सूचना चाही गई –
   - जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 9005.25 वर्गमीटर अंकित है, जबकि प्रेषित प्रस्ताव अनुसार 9005.25 वर्गमीटर व भूखण्ड के सामने स्थित पट्टी के अन्तर्गत आने वाली क्षेत्रफल 2707.50 वर्गमीटर को सम्मिलित करते हुए कुल क्षेत्रफल 11712.75 वर्गमीटर भूमि पर भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये है व इसी क्षेत्रफल के आधार पर बी.ए.आर आदि की गणना की गई है। अतः यदि प्लान्टेशन कॉरिडोर के अन्तर्गत आने वाली भूमि एकल पट्टे में सम्मिलित है तो जविप्रा स्तर से पट्टे में संशोधन अपेक्षित है।
   - आपके प्रस्तावानुसार 0.90 मीटर प्लिन्थ + 70 मीटर (भूतल, प्रथम से 21 तल) + 7.25 मीटर ममटी /मशीन रूम यथा कुल 78.15 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। डी.बी.सी.डब्ल्यू.पी. 1481/2018 कुनाल रावत बनाम राज्य व अन्य याचिका के क्रम में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.07.2019 के क्रम में जारी विभागीय परिपत्र दिनांक 26.11.2020 के अनुसार शहर में उपलब्ध एरियल हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफार्म की ऊँचाई तक की निर्माण स्वीकृति प्रदत्त किये जाने के निर्देश है। जयपुर शहर में 70 मीटर ऊँचाई की एरियल हाईड्रोलिक लैडर उपलब्ध है। अतः प्रकरण में प्रस्तावित ऊँचाई के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त निर्देशों व परिपत्र दिनांक 26.11.2020 के क्रम में पुनः परीक्षण कर प्रस्ताव प्रेषित करावें।
2. राज्य सरकार से प्राप्त पत्र अनुसार प्रकरण में जोन–14 को दिनांक 31.12.2024, 10.03.2025, 28.03.2025, 24.04.2025, 16.05.2025 एवं 14.06.2025 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया व विकासकर्ता को दिनांक 31.12.2024 संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया।
3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.08.2025 को संशोधित मानचित्र मय जोन द्वारा जारी संशोधित लीजडीड प्रस्तुत की गई है व एक अन्य प्रतिवेदन दिनांक 21.08.2025 प्रस्तुत करते हुये निवेदन किया गया है किः–
   - हमारे प्रकरण में सम्पूर्ण ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन पश्चात् प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु भेजे जाने के पूर्व ही 60 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र जारी कर दिये जाये एवं शेष ऊँचाई के भवन मानचित्र राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् जारी कर दिये जावे। इस हेतु बीपीसी–बीपी की 313वीं बैठक दिनांक 03.12.2024 का कार्यवाही विवरण संलग्न कर रहे है, जिसमे पूर्व राज्य सरकार स्वीकृति के प्राधिकरण स्तर तक के मानचित्र जारी किये गये है।
   - मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड के फ्रन्ट सेटबैक क्षेत्र में अस्थाई टीनशेड स्टोर रूम निर्माण सामग्री हेतु किया गया है एवं मौके पर अस्थाई टीनशेड का निर्माण कर साईट ऑफिस निर्मित है कि जो कार्यालयकर्मी एवं सुरक्षा की दृष्टि हेतु निर्माण किया गया है। उक्त अस्थाई निर्माण को पूर्णता प्रमाण पत्र से पूर्व ही हमारे द्वारा हटा लिया जावेगा।

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 शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 21.08.2024 को आवेदन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदन पूर्व का होने के कारण जविप्रा भवन [illegible] तकनीकी प्रावधान रखे गये है एवं तदानुसार ही समस्त तकनीकी गणना की गई है, जिसे समिति [illegible] मान्य किया जाना

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित है। 2. भूखण्ड के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ जारी साईट प्लान अनुसार प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित खसरा नम्बर–05 को व्यावसायिक क्षेत्रफल में सम्मिलित नही किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में भी उक्त खसरा भूमि को जारी साईट प्लान अनुसार यथावत् रखा गया है तथा प्रस्तावित बेसमेन्ट्स में उक्त खसरा नम्बर 05 के चारो ओर दीवार प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. भूखण्डधारी द्वारा रोड में समर्पित भूमि में बाउण्ड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटाये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री–होल्ड डीड दिनांक 03.04.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 02.04.2027 तक देय होगी। 5. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 6. 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। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.22 (37,730.41 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (23,425.50 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 14,304.91 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी। 9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐ तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 10.विकासकर्त्ता द्वारा प्लान्टेशन कॉरिडोर के संबंध में भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.5.1 के प्रावधान की सुनिश्चितता किया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 11.विकासकर्ता द्वारा मानचित्रो में बैक–टू–बैक पार्किंग प्रस्तावित की गई है, उक्त प्रस्तावित बैक–टू–बैक पार्किंग को एक ही फ्लेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 12.विकासकर्ता द्वारा भवन की 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 69.45 मी. (भूतल + प्रथम से 21 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 77.70 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की है, जो कि 60 मीटर से अधिक है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 60 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा। 13.नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगे।
17.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. विकासकर्ता द्वारा कुल 77.70 मीटर (मय ममटी/मशीन रुम) ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। नगरीय विकास विभाग दिनांक 27.03.2025 को 60 मीटर उंचाई (स्टिल्ट सहित) से अधिक ऊँचाई (स्टिल्ट सहित) के भवन मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त किये जाने के संबंध में आदेश जारी किये गये है। उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि 60.00 मीटर तक के मानचित्र प्राधिकरण द्वारा जारी कर दिये जावें तथा शेष ऊँचाई के भवन मानचित्र राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् जारी कर दिये जावे। अतः उक्त के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड के अग्र सेटबैक में टीन शेड लगाकर अस्थाई साईट ऑफिस (12M x 22M), स्टोर रूम (12M x 22M) का निर्माण किया हुआ है। उक्त के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है कि "मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड के फ्रन्ट सेटबैक क्षेत्र में अस्थाई टीनशेड स्टोर रूम निर्माण सामग्री हेतु किया गया है एवं मौके पर अस्थाई टीनशेड का निर्माण कर साईट ऑफिस निर्मित है कि जो कार्यालयकर्मी एवं सुरक्षा की दृष्टि हेतु निर्माण किया गया है। उक्त अस्थाई निर्माण को पूर्णता प्रमाण पत्र से पूर्व ही हमारे द्वारा हटा लिया जावेगा।" अतः उक्त निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किये जावें अथवा विकासकर्ता के प्रतिवेदन अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने तक यथावत् रखे जाने बाबत् समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

निर्णयः— समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः—

1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन को स्वीकार करते हुए प्रस्तावित कुल ऊँचाई में से 60 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र जविप्रा स्तर पर जारी किये जाने के पश्चात शेष ऊँचाई की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव राज्य सरकार को प्रेषित किया जावें।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुए भूखण्ड के अग्र सेटबैक में निर्मित अस्थाई निर्माण साईट ऑफिस, स्टोर रूम को हटायें जाने की सुनिश्चितता के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।

एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

20. अतिरिक्त एजेण्डा नम्बर 330.20 (23.09.2025):–(जोन–04)

विषयः– खसरा नम्बर 181/2, 186/1 व 200, ग्राम सूरजपुरा घाटी, तहसील सांगानेर, जयपुर के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रार्थीः– श्री गौरव बरड़िया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया, जरिये पार्टनर, श्री राधागोविन्द एस्टेट एल.एल.पी.,

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में पूर्व में बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 मे प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 13.07.2020 को व्यावसायिक भूखण्ड (मौका स्थिति अनुसार क्षेत्रफल 6541.19 व.मी) के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये।
2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा पुनर्गठन पश्चात् 7037.30 वर्गमीटर व्यावसायिक भूखण्ड के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.07.2024 प्रस्तुत किये गए, जिनको बी.पी.सी. (बी.पी.) की 317वीं बैठक दिनांक 28.01.2025 मे प्रस्तुत किया जाकर कुल ऊँचाई 36.70 मीटर ममटी/मशीन रूम सहित (3 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल) के भवन मानचित्र के संबंध में निम्न निर्णय लिये गयेः–
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में निर्णय लिया गया कि सेटबैक क्षेत्र से बाहर किये गये अवैध निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जावें।
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 03 को स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 04 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नगत प्रकरण केवल होटल से संबंधित है, इसलिए विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में अंकित व्यवसायिक/होटल/ऑफिस/रेस्टोरेन्ट के स्थान पर केवल होटल प्रयोजनार्थ ही माने जाने बाबत निवेदन किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 6583.25 व.मी. क्षेत्रफल हेतु ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. पर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, परन्तु पुनर्गठन क्षेत्रफल अनुसार ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत नहीं की गई है।

   अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. अनुसार नवीन ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्राप्त किये जाने बाबत विकासकर्ता को सूचित किया जावें एवं विकासकर्ता को उक्त एन.ओ.सी. प्राप्त होने के उपरान्त तदानुसार विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाकर उक्त संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (नगर आयोजना) से करवाया जावें।
3. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.02.2025 भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. अनुसार नवीन ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. एवं होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

4. भवन मानचित्र समिति के निर्णय के क्रम में अग्रिम कार्यवाही के दौरान प्रश्नगत प्रकरण के पर्यटन इकाई के रूप में मानचित्र अनुमोदन बाबत आपत्ति प्राप्त हुई है। प्राप्त आपत्ति के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भवन की वेबसाईट (empyrealclub-in) के परीक्षण उपरान्त यह तथ्य सामने आया है कि प्राधिकरण में विकासकर्ता द्वारा पर्यटन इकाई के रूप में पंजीकृत होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। परन्तु उक्त भवन/परियोजना का प्रचार प्रसार Empyreal club के रूप में किया जा रहा है जिसमें विकासकर्ता द्वारा Membership के आवेदन प्राप्त किये जा रहे है, जो कि पर्यटन नीति के अन्तर्गत निर्धारित उपयोग नहीं हैं। अत: प्राप्त आपत्ति के क्रम में उक्त परियोजना का क्लब प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु पर्यटन इकाई का पंजीकरण प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को दिनांक 06.03.2025 को सूचित किया गया था।

5. तत्पश्चात् प्रकरण को नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के क्रम में बीपीसी–बीपी की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में रखा जाकर निर्णय लिया गया कि "प्रश्नगत भूखण्ड का पुनर्गठन पश्चात पुर्नगठित क्षेत्रफल 7037.30 व.मी. है तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण (होटल + क्लब) को व्यावसायिक प्रकृति का मानते हुए निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जानी है। अतः उक्त भूखण्ड के पुनर्गठन से पूर्व दिनांक 13.07.2020 को भूखण्ड (मौका स्थिति अनुसार क्षेत्रफल 6541.19 व.मी) के होटल प्रयोजनार्थ जारी भवन मानचित्रों के समय पर्यटन ईकाई के तहत् प्रकरण में बीएआर हेतु बेटरमेन्ट राशि में दी गई छूट वर्तमान परिपेक्ष्य में प्रकरण व्यावसायिक प्रकृति का होने के कारण देय नही है। भवन विनियम 2020 के अनुसार वाणिज्यिक भूखण्डों पर देय मानक बीएआर 2.00 है। अतः उक्त पुनर्गठित भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. (7037.30 व.मी. X 2) = 14,074.60 व.मी. बनता है। अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्रों में अंकित कुल बीएआर पर उपरोक्त मानक बीएआर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की राशि ली जावें। शेष समस्त शर्ते पूर्व में बैठक दिनांक 28.01.2025 में लिये गये निर्णय अनुसार ही कायम की जावें।"

6. उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 15.07.2025 को मांग पत्र जारी किया गया। उक्त मांग पत्र में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवदेन के क्रम में प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 328वीं बैठक दिनांक 28.07.2025 में प्रस्तुत किया जाकर निम्न निर्णय लिये गयेः–

   - भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जारी मांग पत्र में विकासकर्ता को नवीनतम एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया गया था। चूंकि प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित प्रस्ताव अनुसार सम्पूर्ण ऊँचाई का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 में किया जा चुका है। तत्समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी थी। अतः उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को स्वीकार करते हुए नवीनतम एयरपोर्ट एन.ओ.सी. नहीं लिये जाने का निर्णय लिया गया।
   - विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्य "बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को निरस्त करते हुये पर्यटन विभाग की एनओसी दिनांक 06.09.2019 एवं 12.02.2025 में मिलने वाली छूट का लाभ देते हुये प्रकरण से संबंधित सभी विचाराधीन बिन्दुओं पर उचित निर्णय लेते हुये प्रकरण के

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

निस्तारण हेतु निवेदन किया गया है" के क्रम में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को यथावत कायम किये जाने का निर्णय लिया गया।

- भूखण्ड 60 मीटर एवं 30 मीटर सड़क का कॉर्नर भूखण्ड है तथा प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 12.02.2015 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है, जो कि मास्टर विकास योजना–2025 की अधिसूचना के पश्चात् जारी की गई है। परन्तु उक्त भूखण्ड के भाग (पुर्नगठन से पूर्व) पर पूर्व में बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में व्यावसायिक होटल प्रयोजनार्थ भवन की स्वीकृति प्रदान की गई है। अतः उपरोक्त के क्रम में उक्त कॉर्नर भूखण्ड पर पूर्व में प्रदत्त व्यावसायिक स्वीकृति को मान्य करते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

7. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 12.08.2025 को सूचित किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.08.2025 को प्रतिवदेन के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये, जिसके क्रम में परीक्षण उपरान्त विकासकर्ता को बीपीसी–बीपी के पत्र दिनांक 04.09.2025 के द्वारा निम्नानुसार सचित किया गयाः–

- प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में आप द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की कुल उंचाई 36.70 मीटर (0.6 प्लिंथ + 32.87 मीटर भूतल से 7 तल + 3.23 मीटर लिफ्ट, ममटी हेतु पिलर) दर्शित की गई है जबकि मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की कुल उंचाई 37.97 मीटर (0.6 प्लिंथ + 33.27 मीटर भूतल से 7 तल + 4.1 मीटर लिफ्ट, ममटी हेतु पिलर) निर्मित है, जो कि एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 22.02.2013 में अनुज्ञेय उंचाई 36.70 मीटर से 1.27 मीटर अधिक है।
- मौका स्थिति अनुसार अपर तृतीय तल/सर्विस तल, छठवें तल की उंचाई भी प्रस्तुत मानचित्रों से भिन्न है।
- प्रस्तुत मानचित्रों में अपर तृतीय तल को सर्विस फ्लोर दर्शित करते हुये उक्त तल को बीएआर क्षेत्रफल की गणना से मुक्त रखा गया है तथा उक्त तल की आंतरिक उंचाई 2.4 मीटर दर्शित की गई है, जबकि मौका स्थिति अनुसार उक्त तल की छत सहित आंतरिक उंचाई 3.37 मीटर उपलब्ध है, जो कि भवन विनियमानुसार सर्विस फ्लोर हेतु अनुज्ञेय अधिकतम उंचाई से अधिक है।
- मौका स्थिति अनुसार द्वितीय तल पर पूर्वी दिशा एवं दक्षिण दिशा में निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट उपलब्ध सेटबैक दूरी के 1/2 (भवन विनियमानुसार) दूरी से अधिक उपलब्ध है।
- प्रश्नगत भवन के पूर्वी दिशा (200 फीट सड़क) में द्वितीय तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड की सीमा तक लगभग 43.85 मी. X 12.00 मी. का पोर्च निर्मित है तथा दक्षिण दिशा (100 फीट सड़क) में प्रथम तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड सीमा तक पोर्च हेतु एमएसएस स्ट्रक्चर का निर्माण किया जा रहा है, जो कि भवन विनियमानुसार नही है।

अतः उपरोक्तानुसार एयरपोर्ट एनओसी में अनुज्ञेय उंचाई से अधिक निर्मित निर्माण एवं भवन विनियमों के विपरीत निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट/पोर्च को हटाते हुये संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करें जिससे प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सकें।

8. प्रश्नगत भवन के संबंध में दिनांक 12.09.2025 को दूरभाष पर प्राप्त शिकायत के संबंध में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ के उप–नगर नियोजक, कनिष्ठ अभियन्ता एवं उपायुक्त, जोन–04 प्रकोष्ठ के कनिष्ठ अभियन्ता [illegible] भवन का

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

मौका निरीक्षण कर अवगत कराया गया कि विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ के पत्र दिनांक 04.09.2025 के क्रम में मौके पर निर्माण नही हटाया गया है।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की कुल उंचाई 37.97 मीटर (0.6 प्लिंथ + 33.27 मीटर भूतल से 7 तल + 4.1 मीटर लिफ्ट, ममटी हेतु पिलर) निर्मित है, जो कि एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 22.02.2013 में अनुज्ञेय उंचाई 36.70 मीटर से 1.27 मीटर अधिक है। अत : एयरपोर्ट एनओसी में अनुज्ञेय अधिकतम उंचाई से मौके पर अधिक निर्मित निर्माण को हटाया जावें।*
2. *मौका स्थिति अनुसार निर्मित सामान्य अपर तृतीय तल पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में फर्श पर अतिरिक्त भराव कर उक्त तल की आंतरिक उंचाई कम कम करते हुये उक्त तल को सर्विस फ्लोर प्रस्तावित करते हुये उक्त तल को बीएआर क्षेत्रफल की गणना से मुक्त रखा गया है। अतः उक्त प्रस्तावित सर्विस तल को बीएआर क्षेत्रफल की गणना में सम्मिलित किया जावें।*
3. *मौका स्थिति अनुसार निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट आकार में घुमावदार है तथा कई स्थानों पर सेटबैक दूरी के 1/2 (भवन विनियमानुसार) दूरी से अधिक निर्मित है। अतः भवन विनियमों के विपरीत निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट को हटाया जावें।*
4. *प्रश्नगत भवन के पूर्वी दिशा (200 फीट सड़क) में द्वितीय तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड की सीमा तक लगभग 43.85 मी. X 12.00 मी. का पोर्च निर्मित है तथा दक्षिण दिशा (100 फीट सड़क) में प्रथम तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड सीमा तक पोर्च हेतु एमएस स्ट्रक्चर का निर्माण किया गया है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण (होटल + क्लब) को व्यावसायिक प्रकृति का मानते हुए अनुमोदन का निर्णय लिया गया है। अतः उक्त व्यावसायिक भवन में भवन विनियमों के विपरीत पोर्च को हटाया जावें।*

अतः उपरोक्तानुसार भवन विनियमों के विपरीत निर्मित निर्माण को मौके से हटाते हुये 15 दिवस की अवधि में व्यावसायिक भवनों हेतु निर्धारित समस्त प्रावधानों के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करें, अन्यथा प्रकरण के संबंध में बीपीसी–बीपी की पूर्व बैठक दिनांक 28.01.2025, 01.07.2025 एवं 28.07.2025 में लिये गये निर्णय स्वतः ही निरस्त मानें जावेंगे।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 330वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 में लिया गया नीतिगत निर्णयः—

भवन विनियम 2025 की अनुसूची 2 के नोट के बिन्दु संख्या 4 में निम्न उल्लेख हैः— "बेटरमेंट लेवी हेतु अतिरिक्त बी.ए.आर. क्षेत्र का न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर क्षेत्रफल की इकाईयां स्थानीय निकाय को रहन रखनी होगी। जिसका उल्लेख नगरीय निकाय द्वारा जारी स्वीकृत मानचित्र में एवं भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र में करना अनिवार्य होगा।"

उपरोक्त प्रावधान के दृष्टिगत समिति द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि भवन विनियम 2025 के तकनीकी प्रावधानानुसार अनुमोदित किये जाने वाले ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें कि बेटरमेन्ट लेवी देय है, में रहन रखी गई इकाईयों का प्रकरण वार पृथक से रिकॉर्ड संधारित किया जावें तथा जारी किये जाने वाले भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र की एक प्रति रजिस्ट्रार ऑफिस को रहन रखी गई इकाईयों की संख्या एवं क्षेत्रफल आदि विवरण के साथ प्रेषित कर सूचित किया जावे कि ऐसी इकाईयों की रजिस्ट्री प्राधिकरण के अदेय प्रमाण पत्र/रहन मुक्त प्रमाण पत्र के पश्चात ही की जावें।

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी– 1753 दिनांक 03.10.2025

प्रतिलिपी : निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

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

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 330वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 को सांय 4.00 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. डॉ. रवि राय वर्मा, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री श्याम सुन्दर शर्मा, तहसीलदार, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:54:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18074386