जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2025 / डी–1862　　　　दिनांकः– 28/10/2025

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 को दोपहर 12:00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 331.1 (14.10.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 330वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 331.2 (14.10.2025)(जोन–03):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 3, बाईस गोदाम पुलिया, (ओल्ड बीपीसीएल डिपो लैण्ड) गोलीमार गार्डन के पीछे, नेहरु सहकार भवन, लाल कोठी स्कीम, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4722.95 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मी. व 18 मीटर (भूखण्ड के उत्तरी छोर पर)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	प्रकरण में लालकोठी योजना के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या–03 क्षेत्रफल 4722.95 वर्ग मीटर का लीज होल्ड से फ्री होल्ड व्यावसायिक पट्टा क्रमांक 149 दिनांक 07–03–22 को एनबीसीसी इण्डिया लि. जरिये श्री अरूण कुमार पुत्र श्री रामेश्वर सिंह के नाम से जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियो अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री चिबरोलू श्रीकांथ, जनरल मैनेजर, हैड ऑफिस, एन.बी.सी.सी.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व एनबीसीसी इण्डिया लि. जरिये श्री अरूण कुमार पुत्र श्री रामेश्वर सिंह के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार कब्जा मार्च 2014 में पट्टा दिनांक 13.05.2014 को जारी है। भवन अनुज्ञा अवधि मार्च 2017 तक वैध थी तथा भूखण्ड का फ्री–होल्ड पट्टा जारी है, बकाया लीज शून्य है पुनर्ग्रहण शुल्क के पेटे राशि रूपये 3247028/– दिनांक 17.02.2022 को चालान नंबर 761972 द्वारा जमा दर्ज है। भूखंड की व्यावसायिक आरक्षित दर 50000/– प्रति वर्ग मीटर है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि की दिनांक 07.03.2026 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री शिवांग बंसल, सी.ए. / 2018 / 96268

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 24.06.2025 के अनुसार 60 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.06.2033 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (30 mt road)	12.00 मी.	12.19 मी.	

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

		पार्श्व–I (18 mt road)	9.00 मी.	10.19 मी.	ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	10.20 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	10.07 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	–
	3.	अधिकतम ऊँचाई	57.00 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 24.06.2025 के अनुसार 60 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.06.2033 तक है।	0.90 मी. (प्लिन्थ) + 39.00 मी. (भूतल + 08 तल) + 3.35 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 43.25 मी.	नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार 60 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र जविप्रा स्तर पर जारी किये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(02 बेसमेन्ट + भूतल + 08 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	27,562.60 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	3.25 एफएआर x 1.5 = 4.87 (23000.70 व.मी.)	3.81 (18034.77 व.मी.)	जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में नोट संख्या–01 अनुसार भूखण्ड पर किसी भी तरह की बेटरमेन्ट लेवी लेय नही होगी।
	7.	पार्किंग	300.57 ईसीयू 226 कार + 226 स्कूटर	301.33 ईसीयू 167 कार + 59 मैकेनिकल कार + 226 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	पाचवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
	9	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतुस्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	10.	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।
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	–	–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	5000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का टोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

	18.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–	–
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं हैं।	–	–
	27.	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 नहीं हैं।	–	–
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	–	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:–** भूखंड की नापें और सड़क जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है भूखंड की बाउंड्रीवाल/तारबंदी की हुई है भूखंड रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 24.06.2025 के अनुसार 60 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.06.2033 तक है।				

14 **प्रकरण के तथ्य:–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 13.05.2014 तथा फ्री होल्डडीड दिनांक 07.03.2022 को जारी की गई। प्रश्नगत भूखण्ड 18 व 30 मीटर के कॉर्नर पर स्थित है। जविप्रा के मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित किये हुए है :–

10.14 Special Conditions

Commercial and Mixed landuse areas

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

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

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

2. प्रकरण में आवेदक द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर प्लान के प्रावधान व प्रकरण के तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भूखण्ड 30 मी. व 18 मीटर का कॉर्नर भूखण्ड होने के कारण भूखण्ड पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति के संबंध में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2026 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः—

   ''प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड 18 व 30 मीटर के कॉर्नर पर स्थित है। उक्त के परिपेक्ष्य में पृथक से भवन मानचित्र समिति (एल.पी.) द्वारा 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों में मिश्रित/व्यावसायिक भू—उपयोग अनुमत नहीं किये जाने से संबंधित मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 2 एवं वॉल्यूम 4 के प्रावधान में संशोधन के संबंध में बैठक दिनांक 06.11.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने के परिपेक्ष्य में प्रकरण को स्थगित रखें जाने का निर्णय लिया गया।''

3. प्रश्नगत प्रकरण में भवन मानचित्र समिति (बीपी) की बैठक दिनांक 01.07.2025 में लिये गये निर्णय के संबंध में आवेदक द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है (प्रति संलग्न) जिसमें मुख्यतः निम्न बिन्दुओं के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर व्यावसायिक भवन स्वीकृत किये जाने का निवेदन किया गया हैः—

   1. The said corner plot was purchased through an auction done by the Jaipur Development Authority itself. The auction scheme clearly mentions the usage as commercial/mix use/group housing/hotel and the plot was auctioned and purchased considering commercial and mix use. The auction date was 08.01.2014 as per the newspaper clipping. A copy of the same is enclosed herewith.
   2. The 18 meter and 30-meter-wide roads abutting the plot are internal roads and are not main roads. The junction is also not a main road junction and is an internal road junction. Further, it is not a cross-junction and is a T-junction as there is a railway line along the 30-meter-wide road. Therefore, the proposed development shall not have any impact on the overall movement of the traffic on the main roads of the city. Further, the 18 meters wide road only has total 03 plots along the road, out of which 01 plot has 04-side road access and 02 nos. plots, have 2-side road access. The 30 meters wide road is also an internal road and there is a road called Sahakar Marg running parallel to the 30-meter-wide road abytting the plot which takes the traffic load
   3. Further, the abutting roads of the plot are 18 m and 30 m in width, however, no rotaries and traffic islands are provided at the junction of the roads. The special conditions mentioned in the Master Development Plan 2025 Volume 04 - Clause 10.14 mention the following: "All plots situated atjunctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities." In the above condition, it is clearly mentioned that this clause is applicable for plots situated at junctions of the roads where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic. However, there are no rotaries/traffic islands on the roads abutting the plot.
   4. Further, the existing carriageway is 14.0 meters wide and there is a 30-meter ROW, which means there is sufficient width for road widening. In the present scenario, even the 14.0 meters wide road has negligible traffic.

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 1:06:34 IST
Reason: Approved

4. प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रकरण मास्टर विकास योजना 2025 के प्रावधान संख्या 10.14 में निम्न उल्लेख *In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities* के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर व्यावसायिक भवन मानचित्र स्वीकृति बावत दिनांक 22.07.2025 को नगरीय विकास विभाग को पत्र प्रेषित किया गया।

5. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.10.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्नानुसार उल्लेख किया है:–

   1. The said corner plot was purchased through an auction published by the Jaipur Development Authority on National Newspaper TOI dated 19.12.2013. The auction scheme clearly mentions the usage as commercial/mix use/group housing/hotel, accordingly the plot was purchased considering commercial and mix use purposes. The auction date was 08.01.2014 as per the newspaper clipping. A copy of the same is enclosed herewith The land cost of the said Commercial plot of Rs.73.24cr @ Rs.155075/- per sqm in the auction deposited in FY 2013-14. Total cost of the land including stamp duty, surcharge, ground rent and fee for conversion to freehold deposited as Rs 80.91cr. NOC from Airport Authority of India received on 24.06.2025 and is valid Upto 23.06.2033. Affidavit for fire NOC is also submitted on 22.04.2024. Contract is also awarded on 27.05.2025. Also, as per the MOM dated 09.07.2025 of Building Plan Committee of JDA, Building Construction Plan validity is only upto 07.03.2026. Therefore, the present delay in granting building plan approval may result in NBCC missing the deadline of 07.03.2026 of Building Construction Plan validity period. This is for your kind information please.
   2. The abutting roads (18m &30m wide) are internal roads and not the main roads. The junction is also not a main road junction and is an internal road junction. Further, it is not a cross-junction and is a T-junction due to adjoining railway line along the 30-meter-wide road. 3. 4. 5. Therefore, the proposed development plan considering proper stream lining of traffic & parking provisions will not impact the main city traffic.
   3. The special conditions mentioned in the Master Development Plan 2025 Volume 04 - Clause is as follows "All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularization of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularization of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed land use activities." As per above mentioned clause, it is clearly mentioned that this clause is applicable for plots situated at junctions of the roads where rotaries/traffic islands are provided for regularization of traffic. However, there are no such rotaries/traffic islands exists on the roads adjoining this plot.
   4. The entry and exit gates are strategically planned away from the junction to ensure smooth traffic flow &safety. The exit gate has been planned on the 30 m wide road at a distance of 68.69 meters from the junction and the entry gate has been planned on the 18 m wide road at a distance of 52.23 meters from the junction. A drawing showing the same is enclosed herewith for your perusal and reference.
   5. Showrooms and big commercial establishments are not proposed in the building plan. The Building plan proposes only Small shops on Ground and First Floor and office use on upper floors. This will generate significantly lower traffic compared to typical commercial projects, which can be considered as per the Master Development Plan 2025 Clause 10.14.
   6. A low height boundary wall with railing has been proposed along the road sides, in order to

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

maintain visibility and prevent accidents.

7. The existing carriageway is 14.0 meters wide with a 30-meter ROW, which means there is sufficient scope for road widening. In the present scenario, traffic on the 14.0 meters wide road is negligible.
8. Adequate parking provision has been planned within the premises as per JDA Bye-Laws to minimize traffic load on the abutting roads. In view of the above, we request your kind reconsideration and building plan approval of the proposed mixed use development on Plot No 3, Lal Kothi scheme, Jaipur. We assure full compliance with applicable regulations and necessary safeguards for smooth traffic movements.

6. प्रश्नगत प्रकरण में नविवि के पत्र क्रमांक प1(230)नविवि/जयपुर 2025 दिनांक 13.08.2025 के संबंध में जोन–03 के माध्यम से प्रेषित पत्र में निम्न उल्लेख है:–
   1. प्रश्नगत प्रकरण से संबंधित पत्रावली मे संलग्न दस्तावेज अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड बाईस गोदाम ओवरब्रिज के पास स्थित भूमि जिसमें पूर्व मे एचपीसीएल एवं बीपीसीएल के डिपो बने हुये थे, पर स्थित है। उक्त सम्पूर्ण भूमि पूर्व वर्ष 1953 व 1957 मे तत्समय स्थापित नगर विकास न्यास द्वारा क्रमशः कालटेक्स इण्डिया लि. (वर्तमान मे एचपीसीएल) एवं बर्मा शेल कम्पनी (वर्तमान मे बीपीसीएल) को लीजडीड जारी की गई थी, जिसकी लीज अवधि क्रमशः वर्ष 2002 व वर्ष 1987 मे समाप्त हो गई।
   2. प्रकरण की मूल पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों अनुसार प्रश्नगत भूमि बहुत बहुमूल्य होने के क्रम मे जविप्रा द्वारा इसे नीलामी से विक्रय करने का निर्णय लेते हुये संबंधित कम्पनी को भूमि का कब्जा जविप्रा को पुनः सुपुर्द किये जाने बाबत् सूचित किया गया तथा तत्पश्चात् वर्ष 2008 तक उपरोक्त संबंधित कम्पनियों से भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त किया गया।
   3. भारत पेट्रोलियम कॉ. 22 गोदाम सहकार मार्ग लालकोठी की 9 एकड भूमि में से जविप्रा को 5.5 एकड व्यवसायिक भूमि प्राप्त होने के क्रम में (जिसमें 100 फीट की प्रस्तावित मिसिंग लिंक भी शामिल है) शेष 3.5 एकड भूमि को बीपीसीएल एवं बीपीसीएल के लाईसेन्सकर्ता को आपसी सहमति/समझौते के आधार पर एवं नगरीय विकास विभाग के आदेश संख्या प.9(2)नवि/2001 दिनांक 31.08.2001 में निर्धारित दर पर आवंटित किये जाने के संबंध में जविप्रा द्वारा राज्य सरकार को प्रस्ताव प्रेषित किया गया था, जिसके क्रम में प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार की अध्यक्षता में हुई राज्य स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 21.11.2008 के अनुसार सर्वसम्मिति से जनहित एवं जविप्रा के हितों को ध्यान में रखते हुए अनुशंषा के साथ प्रकरण माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।
   4. इस संबंध में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 18.03.2009 के द्वारा प्रकरण में माननीय मंत्री महोदय को पत्रावली प्रेषित किये जाने से पूर्व जयपुर विकास आयुक्त की टिप्पणी मांगी गई थी, जिसके प्रत्युत्तर में इस कार्यालय के पत्रांक दिनांक 08.07.2009 के द्वारा यह टिप्पणी भिजवाई गई कि बीपीसीएल को आवंटित भूमि का पट्टा अवधि समाप्त होने के कारण उक्त भूमि जविप्रा में पुनर्निहित हो गई है। अतः जविप्रा हित में सम्पूर्ण भूमि प्राप्त करने हेतु प्रयास करने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा।
   5. तदुपरान्त नगरीय विकास विभाग से प्रकरण में पुनः परीक्षण कर भिजवाने के निर्देश, बीपीसीएल द्वारा विभिन्न न्यायालयों में दायर किये गये वाद एवं बीपीसीएल द्वारा कम भूमि (4611 वर्ग मीटर) की मांग करने के क्रम में पुनः नगरीय विकास विभाग के लिए गठित एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 31.01.2012 में लिये गये निर्णयानुसार बीपीसीएल को माननीय उच्च न्यायालय में दायर याचिका विड्रा करने व शेष भूमि का कब्जा जविप्रा जयपुर को दिये जाने की शर्त पर आवंटन किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई थी।
   6. उपरोक्त अनुसार वर्ष 2008 से 2012 तक के मध्य प्रकरण मे उक्त भूमि पर आंतरिक प्रशासनिक कार्यवाही होते हुये सम्पूर्ण भूमि मे से जविप्रा की भूमि पर सिविल लाईन्स से आ रहे यातायात को संचालित किये जाने हेतु उक्त भूमि पर 100 फीट सडक कायम करते हुये शेष भूमि पर व्यावसायिक भूखण्ड सृजित करते हुये नीलामी के माध्यम से बेचान किये जाने के उद्देश्य से राज्य सरकार के समक्ष विचाराधीन रही, जिसमें प्रथम बार प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार की अध्यक्षता में हुई राज्य स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 21.11.2008 के अनुसार सर्वसम्मिति से जनहित एवं जविप्रा के हितों को ध्यान में रखते हुए बीपीसीएल/बीपीसीएल के लाईसेन्सियों को भूमि आवंटित

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	किये जाने के साथ शेष 5.5 एकड भूमि जविप्रा को प्राप्त होने एवं उसमें जविप्रा द्वारा 100 फीट रोड बनाने एवं व्यवसायिक नीलामी के लिए भूमि का उपयोग लिये जाने के निर्णय की अनुशंषा की गई थी। 7. उक्त भूमि मास्टर विकास योजना–2011 व 2025 मे व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। 8. उक्त पूर्व मे लिये गये निर्णयों के मद्देनजर वर्ष 2012 मे जविप्रा स्वामित्व की भूमि पर 100 फीट सडक कायम करते हुये व्यावसायिक योजना सृजित की गई। उक्त सृजित योजना का प्रश्नगत भूखण्ड भाग है एवं उक्त भूखण्ड को नीलामी के माध्यम से विक्रय किया गया। 9. उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर यह स्पष्ट हो गया है कि मास्टर प्लान 2025 लागू होने से पूर्व, राज्य सरकार स्तर पर उक्त भूमि के व्यवसायिक प्रयोजन हेतु निर्णय ले लिया गया था। अतः इसे कमिटमेन्ट मानते हुए, प्रस्तावित व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन संबंधी प्रकरण का निस्तारण प्राधिकरण की बीपीसी–बीपी की बैठक में किया जा सकेगा।
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 भवन निर्माण अवधि की दिनांक 07.03.2026 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 50 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 50 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट के रेम्प एवं आवागमन हेतु रास्ता भूखण्ड की सीमा से 3 मीटर से कम दूरी पर प्रस्तावित है। अतः उक्त के क्रम में विकासकर्ता से क्षतिपूर्ति बंध पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 7. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रश्नगत भूखण्ड में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के नोट संख्या 01 में उल्लेख किया है कि "किसी भी तरह की बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं होगी।" अतः प्रकरण में बेटरमेन्ट लेवी नहीं लिये जाने के संबंध में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं प्रकरण में नविवि के पत्रांक प.1 (230)नविवि/जयपुर 2025 दिनांक 13.08.2025 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 14.10.2025 में उल्लेखित तथ्यों के क्रम में यह नोट किया गया कि मास्टर प्लान 2025 लागू होने से पूर्व, राज्य सरकार स्तर पर उक्त भूमि के व्यवसायिक प्रयोजन हेतु निर्णय ले लिया गया था। अतः जोन द्वारा प्रकरण में प्रेषित अभिशंषा एवं प्रकरण के तथ्यों के क्रम में समिति द्वारा उक्त प्रकरण को कमिटमेन्ट की श्रेणी में माने जाने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को मान्य करते हुए प्रस्तुत एजेण्डा नोट 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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

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

एजेण्डा नम्बर 331.3 (14.10.2025):–(जोन–08)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 169/1, 169/2, 188/2 ग्राम रामसिंहपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9660.86 व.मी.(जारी लीजडीड अनुसार) 1282.84 व.मी.(30 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए के तहत्
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।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री भंवर लाल चौधरी एवं श्री राजकुमार, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता M/S RB OWNROOF LLP
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा के ख.नं. 169/1, 169/2, 188/2 का नाम हस्तान्तरण M/S RB OWNROOF LLP जरिये पार्टनर राजकुमार पुत्र रामदेव, भंवर लाल चौधरी पुत्र लिखमा राम चौधरी के नाम से ही जारी है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त लीज राशि जमा है तथा दिसम्बर 2025 तक की पुनर्ग्रहण राशि व अन्य लेय राशियां जमा है तथा वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार दिसम्बर 2025 तक की पुनर्ग्रहण राशि जमा है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 29.09.2025 के अनुसार 70.67 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 28.09.2033 तक 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–I (30 mtr wide Road)	15 मी.	15.24 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9 मी.	10.67–12.80 मी.	
		पार्श्व–II	9 मी.	10.67–13.41 मी.	
		पीछे	9 मी.	10.67 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (3864.34 व.मी.)	33.73 प्रतिशत (3258.81 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

3.	अधिकतम ऊँचाई	60.24 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30x1.5+15.24) एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 29.09.2025 के अनुसार 70.67 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 28.09.2033 तक है।	0.61 मी. (प्लिन्थ) + 3.35 मी. (स्टिल्ट) + 41.02 (प्रथम से 14 तल) + 6.0 मी. (मशीन रूम) कुल 50.98 मी.	0.61 मीटर प्लिंथ व ममटी/मशीन रुम को छोडकर कुल ऊँचाई 44.37 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	—	(2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 14 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	80275.60 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2 (19321.72 व.मी.) + 0.75 (7245.64 व.मी. मूल परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रस्तावित करने के कारण= 26567.36 व.मी	5.52 (53375.98 व.मी.)	क्षेत्रफल 26808.62 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	आवासों की संख्या	—	585 फ्लैट्स (515 सामान्य फ्लैट्स + 70 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी फ्लैट्स)	—
8.	पार्किंग	553.66 ईसीयू 387.24 कार + 387.24 स्कूटर + 112 स्कूटर (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु)	615.00 ईसीयू 562 कार + 159 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9.	ग्रीन एरिया	20% (1932.17 व.मी.)	1935.12 व.मी. (20.02%) खुले = 967.52 (10.01%) पोडियम = 967.60 (10.01%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	533.90 मी. (1.00%)	नियमानुसार हैं।
11.	सामुदायिक सुविधायें	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	1082.14 मी. (2.02%)	नियमानुसार हैं।
12.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3 प्रतिशत	—	—
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	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओं 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	लागू हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

.	स्वीकृति			
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 भूखण्ड़ 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	शपथ पत्र प्रस्तुत 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।	शपथ पत्र प्रस्तुत 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू 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 है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
32	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	33	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 नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	34	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं 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	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना में EWS/LIG हेतु कुल 70 आवास (28 ई. डब्ल्यू.एस.+42 एल.आई.जी) बीएआर क्षेत्रफल का 3786. 30 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
	37	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:— 53375.98 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2668.79 व.मी.

प्रकरण में मूल परियोजना पर निम्नानुसार EWS/LIG आवास (बीएआर क्षेत्रफल = 3786.30) प्रस्तावित किये गये है:—

क्र.सं.	आवासों की संख्या	सुपर बिल्ट अप एरिया
1.	28 EWS	1345.82 व.मी.
2.	42 LIG	3954.86 व.मी.
	70 EWS/LIG	**5300.68 व.मी.**

13 **मौका रिपोर्ट:—** भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है एवं भूखण्ड 30 मीटर चौडी सड़क पर स्थित है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 29.09.2025 के अनुसार 70.67 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 28.09.2033 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्य:—** विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 08.09.2025 को BPAS सॉफ्टवेयर पर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया।

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

1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में एकमुश्त लीज राशि जमा है तथा दिसम्बर 2025 तक की पुनर्ग्रहण राशि 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 कराये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन से आरक्षित दर की रिपोर्ट लिया जाना प्रस्तावित है।
3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/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।
6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 5.52 (53375.98 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक 2 (19321.72 व.मी.) + 0.75 (7245.64 व.मी, मूल परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. प्रस्तावित करने के कारण) = 26567.36 व.मी अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 26808.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 26808.62 व.मी. के न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल 4021.

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	29 व.मी. के बराबर क्षेत्रफल की इकाईयां प्राधिकरण को रहन रखा जाना प्रस्तावित हैं, जिनका उल्लेख जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं भवन निर्माण स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित है। 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 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. 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। 12. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 13. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (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। 14. 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। 15. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाये 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। 16. 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 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: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

4. एजेण्डा नम्बर 331.4 (14.10.2025):—(जोन—11)

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 130 / 11, 11 / 130, ग्राम गिरधारीपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5448.58 व.मी. (साईट प्लान 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	दिनांक 14.08.2023 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 / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बावत्।
7	आवेदक का नाम	सिटी वण्डर कॉलोनाईजर एल.एल.पी., जरिये साझेदार, श्री रितेश अग्रवाल
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व सिटी वण्डर कॉलोनाईजर एल.एल.पी., जरिये साझेदार, श्री रितेश अग्रवाल के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 14.08.2023 को जारी है, पुर्नग्रहण शुल्क वर्तमान में लेय नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 17,250 / — रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 14.08.2023 को जारी है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 13.08.2026 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए. / 97 / 22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग के पत्र दिनांक 21.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी. की आवश्यकता नहीं है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने—I (60 mt. wide road)	9.0 मी.	11.27 मी.	*नविवि 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	9.0 मी.	11.27 मी.	
		पार्श्व—II	12.0 मी.	12.00 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	11.27 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (2179.43 व.मी.)	35.27 प्रतिशत (1921.71 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+11.27=101.27 मी.) (भवन विनियमानुसार) भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग के पत्र दिनांक 21. 05.2025 के अनुसार प्रश्नगत	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 44.20 मी.(भूतल + 12 तल) + 5.50 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 50.90 मी.	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

		भूखण्ड हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी. की आवश्यकता नहीं है।		
4.	कुल तलों की संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 12 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	35,034.78 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	2 (10897.16 व.मी.)	4.48 (23,984.87 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल 24137.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी है।
7.	पार्किंग	222.80 ईसीयू 167.10 कार + 167.10 स्कूटर	263.33 ईसीयू 214 कार + 148 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	1089.71 व.मी. (20%)	कुल 1293.44 व.मी. (23.74%)	नियमानुसार हैं।
9.	सार्वजनिक सुविधायें (भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(v))	न्यूनतम 2 प्रतिशत (479.70 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1199.24 व.मी.)	4.23% (1014.93 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(vi)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (239.85 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (1199.24 व.मी) (बी.ए.आर. का)	1.81% (435.04 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	—	96 सामान्य आवास	—
12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	बालकनी प्रस्तावित है।	—
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 जाना हैं।
15.	10.10(viii):—60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
16.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
24.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान			
26.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
28.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास मे कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू है। 22283.26 व.मी. के 5 प्रतिशत 1114.16 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG का प्रस्ताव Split location पर 1702.10 व. मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 17,250/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG 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.:–22283.26 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1702.10 व.मी.

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	भूखण्ड संख्या सी.एम.–1, खसरा नम्बर 73, 74, 75, 77, 78, 80, 81, 90, 91 व 92, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–14.09.2017	8 EWS	263.96 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
		27 LIG	1438.14 व.मी.	
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	35 EWS/LIG	**1702.10 व.मी.**	

14 **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड रिक्त है, जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 60 मीटर चौडी सडक पर स्थित है। भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग के पत्र दिनांक 21.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड हेतु एन.ओ.सी. की आवश्यक नहीं है।

15 **प्रकरण के तथ्य:–**

- विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 25.04.2025 को आवेदन किया गया।
- *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*

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

	किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों का 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 सकेंगे। 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" अतः उपरोक्त के परिपेक्ष्य में भवन विनियम 2020 के अनुसार तकनीकी गणना की गई है।
16	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 14.08.2023 को जारी है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 13.08.2026 तक देय होगी। 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 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. 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। 5. 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। 6. 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। 7. 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। 8. 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। 9. 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। 10. 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। 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 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 13. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 14. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	15.नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सड़कों 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। 16. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित दो टॉवर्स के मध्य भवन विनियमानुसार कुल ऊँचाई का 1/4 दूरी प्रस्तावित की गई है, जिसे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 17.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। 18.नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 19.विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.48 (23,984.87 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (10,897.16 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 24,137.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 20.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। 21.भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 22.नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. प्रस्तुत भवन मानचित्रों में विकासकर्ता द्वारा प्रथम बेसमेन्ट में आगन्तुक पार्किंग एवं ई.वी पार्किंग प्रस्तावित की गई है, जिसके क्रम में भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 12.1 (14) के अनुसार " आगन्तुक पार्किंग सामान्यतयाः भूतल पर खुले क्षेत्र पर प्रस्तावित की जावेंगी लेकिन भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेन्ट/स्टिल्ट फ्लोर पर भी अनुज्ञेय की जा सकेंगी।" अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में प्रथम बेसमेन्ट में आगन्तुक पार्किंग अनुज्ञेय किये जाने के क्रम 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 विचार विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में प्रथम बेसमेन्ट में आगन्तुक पार्किंग एवं ई.वी. पार्किंग स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *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 की 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: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

5. **एजेण्डा नम्बर 331.5 (14.10.2025):–(जोन–11)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	उपविभाजित खसरा नम्बर 1009, 2972/1010, ग्राम कलवाडा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	18539.28 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर व 18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की संस्थानिक प्रयोजनार्थ फ्रीहोल्ड डीड दिनांक 01.09.2022 को जारी की गई।
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।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	लोटस एज्यूकेशन सोसायटी जरिये सैकेट्री श्री अशोक कन्दोई
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व लोटस एज्यूकेशन सोसायटी जरिये सैकेट्री श्री अशोक कन्दोई के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। उक्त भूखण्ड की वर्तमान आरक्षित दर 8750/– प्रति व. मी. निर्धारित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	मौके पर भूखण्ड निर्मित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मोहित अग्रवाल, सीए/2006/37786

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2010 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 12.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.06.2033 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	दिनांक 25.06.2012 (51302.58 व.मी.) को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (18 mt.)	18.29 मी.	18.0 मी.	18.46 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.14 मी.	9.0 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II (18 mt.)	9.14 मी.	9.0 मी.	9.17 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.14 मी.	9.0 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	9.41 प्रतिशत (4832.17 व.मी.)	34.29 प्रतिशत (6358.80 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	45.29 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 12.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.06.2033 तक प्रभावी है।	**हॉस्पिटल ब्लॉक** 0.60 मी. (प्लिन्थ)+ 14.32 मी. (भूतल + 3 तल) + 3.78 मी. (मशीन रूम/ ममटी/वाटर टैंक) कुल 18.70 मी. **एकेडमिक ब्लॉक** 1.20 मी. (प्लिन्थ)+ 13.77 मी. (भूतल + 3 तल) + 4.94 मी. (मशीन रूम/ ममटी/वाटर टैंक) कुल 19.91 मी.	**हॉस्पिटल ब्लॉक** 1.20 मी. (प्लिन्थ)+ 21.85 मी. (भूतल + 5 तल) + 4.69 मी. (मशीन रूम/ममटी/ वाटर टैंक) कुल 27.74 मी. **एकेडमिक ब्लॉक** 1.35 मी. (प्लिन्थ)+ 25.06 मी. (भूतल + 6 तल) + 4.94 मी. (मशीन रूम/ममटी/ वाटर टैंक) कुल 31.35 मी.	–

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

				हॉस्टल ब्लॉक 1.22 मी. (प्लिन्थ)+ 13.10 मी. (भूतल + 3 तल) + 4.96 मी. (मशीन रूम/ ममटी/वाटर टैंक) कुल 19.28 मी.	**हॉस्टल ब्लॉक** 0.90 मी. (प्लिन्थ)+ 26.80 मी. (भूतल + 7 तल) + 4.87 मी. (मशीन रूम/ममटी/ वाटर टैंक) कुल 32.57 मी.	
	4.	कुल तलों की संख्या	—	**हॉस्पिटल ब्लॉक** बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल **एकेडमिक ब्लॉक** भूतल + 3 तल **हॉस्टल ब्लॉक** बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल	**हॉस्पिटल ब्लॉक** बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल **एकेडमिक ब्लॉक** भूतल + 6 तल **हॉस्टल ब्लॉक** बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	19,910.90 व.मी.	46,504.59 व.मी.	—
	6.	एफ. ए. आर.	1.0 (18539.28 व.मी.)	0.33 (17350.80 व.मी.)	1.71 (31806.75 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. 13,267.47 व.मी. x 1.5 (बी.ए.आर. में परिवर्तित) = क्षेत्रफल 19,901.20 व.मी. बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी।
	7.	पार्किंग	530.11 ईसीयू 397.58 कार + 318.06 स्कूटर + 159 साईकिल	310 ईसीयू	533.16 ईसीयू 316 कार + 84 मैकेनिकल + 320 स्कूटर + 159 साईकिल	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	मानचित्रों में 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।	—

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	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 लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	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 लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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।	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।
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड के भवन मानचित्र पूर्व में जारी है। वर्तमान में भूखण्डधारी द्वारा जविप्रा से भूखण्ड का उपविभाजन पश्चात एरिया (18539.28 वर्ग मीटर) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार है। भूखण्ड के साईट प्लान में दक्षिण दिशा में दर्शित 18 मीटर सड़क का ROW 18 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है, जो कि ग्रेवल निर्मित है। पश्चिम दिशा में स्थित 18 मीटर सड़क का ROW 9–10 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। भूखण्ड में पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार Academic Block में G+3 , Block-E 1 में G+3, Block -E 2 में Basement + G + 3 का निर्माण किया हुआ है। भूखंडधारी द्वारा Hostel Block का निर्माण नहीं किया हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है। एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 12.06.2025 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 11.06. 2033 तक है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** 1. प्रकरण में 51302.58 व.मी. क्षेत्रफल पर दिनांक 25.06.2012 को भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड का उपविभाजन करवाते हुए 18539.28 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्ड पर संशोधित भवन मानचित्र संशोधन एवं विस्तार हेतु BPAS Software पर दिनांक 25.07.2025 को आवेदन किया गया। 2. *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 का विनियम संख्या 3.4 (9)(i) में निम्नानुसार हैः–''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 सकेंगे। 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''*

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में आन्तरिक परिवर्तन करते हुए तथा तलों की संख्या में वृद्धि करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। 2. पूर्व में जारी भवन मानचित्रों में दर्शित भविष्य विस्तार के स्थान पर पूर्व अनुमोदित हॉस्टल ब्लॉक को शिफ्ट किया गया है। 3. प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों की गणना भवन विनियम 2010 के तहत की गई 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. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 2. 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। 3. 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। 4. 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। 5. 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। 6. 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। 7. 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। 8. 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। 9. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 84 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 84 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 10. 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। 11. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में एफ.ए.आर. 1.71 (31,806.75 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2010 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.00 (18539.28 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त एफ.ए.आर 13,267.47 व.मी. x 1.5 (बी.ए.आर. में परिवर्तित) =19,901.20 व.मी. क्षेत्रफल बी.ए.आर. पर नियमानुसार लेय होगी। 13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में पूर्व में 51,302.58 व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्ड पर कुल 03 ब्लॉक्स जिनका कुल एफ.ए.आर.

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

17,350.80 व.मी. (0.33) था, कि स्वीकृति दिनांक 25.06.2012 को प्रदान की गई थी। उक्त मानचित्रों में एकेडमिक ब्लॉक के पश्चात दक्षिणी दिशा में भविष्य विस्तार दर्शाया गया था। तत्पश्चात भूखण्ड का उपविभाजन करते हुए दिनांक 01.09.2022 को संस्थानिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्डडीड जारी की गई, जिसका क्षेत्रफल 18,539.28 व.मी. है। वर्तमान प्रस्तुत मानचित्रों में पूर्व स्वीकृत हॉस्टल ब्लॉक के स्थान पर पूर्व में दर्शित भविष्य विस्तार एरिया पर नवीन हॉस्टल ब्लॉक प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4.7 के अनुसार *"पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन/विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन/विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें।"* तथा प्रावधान संख्या 3.4.8 के अनुसार *"पूर्व कीं स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत अनमोदित होने पर अगले चरण की भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियम के अनुसार दी जा सकेगी।"* प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित भविष्य विस्तार क्षेत्रफल पर नवीन प्रस्तावित हॉस्टल ब्लॉक को एकेडमिक ब्लॉक से लगभग 14 मीटर चौडे गलियारें से भूतल से 6 तल तक जोडते हुए प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त को पूर्व स्वीकृत भवन विनियम 2010 के प्रावधान के अनुसार भवन के विस्तार/संशोधन के क्रम में स्वीकृत किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में प्रकरण में प्रस्तावित नवीन हॉस्टल ब्लॉक को पूर्व में निर्मित भवन मे विस्तार मानते हुए भवन विनियम 2010 के प्रावधानों के तहत 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।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

6. **एजेण्डा नम्बर 331.6 (14.10.2025):—(जोन—11)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 2080/694, 2081/694, 2082/695, ग्राम महापुरा, तहसील—सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	10,060.08 व.मी.(जारी लीजडीड अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	12 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 11.05.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत लीजडीड 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।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बावत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री रामबाबू अग्रवाल, अधिकृत प्रतिनिधि, मैसर्स श्री आश्रय एमरल्ड,
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री रामबाबू अग्रवाल, अधिकृत प्रतिनिधि, मैसर्स श्री आश्रय एमरल्ड के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व की कोई राशि बकाया नहीं है। वर्तमान आवासीय आरक्षित दर 9500/— प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	नविवि के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 200 से 400 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट्स हेतु भवन मानचित्र जारी दिनांक से 36 माह अनुज्ञेय है। अतः नवीन प्रस्तावित ब्लॉक बी हेतु भवन अनुज्ञा अवधि 36 माह देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कुशाल माथुर, सी.ए./2007/40651
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.09.2025 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.09.2033 तक प्रभावी है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानानुसार:—

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 के अनुसार	दिनांक 07.12.2017 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I	15.0 मी.	15.00 मी	15.0 मी	नियमानुसार हैं। (ऊँचाई का 1/4)
		पार्श्व—I	3.0 मी.	3.81 मी	3.81 मी	
		पार्श्व—II	3.0 मी.	3.81 मी	3.81 मी	
		पीछे	3.0 मी.	3.81 मी	3.81 मी	
	2	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत (7780.0 व.मी.)	46.95 प्रतिशत (4995.40 व.मी.)	47.55 प्रतिशत (4784.37 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	33 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (12X1.5+15) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक	**ए, बी एवं सी ब्लॉक** 0.50 मी. (प्लिंथ) + 14.50 मीटर (भूतल + 4 तल + 6 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 21.00 मीटर	**ए व सी ब्लॉक** पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार **बी ब्लॉक** 0.50 मी. (प्लिंथ) + 14.50 मीटर (भूतल + 4 तल + 6 मी.	नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

		19.09.2025 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.09.2033 तक प्रभावी है।		(ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 21.00 मीटर	
5	कुल तलों की संख्या	–	ए, बी व सी ब्लॉक में भूतल + 4 तल	ए, बी व सी ब्लॉक में भूतल + 4 तल	नियमानुसार हैं।
6	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	24,967.20 व.मी. ए ब्लॉक 8038.48 व.मी. बी ब्लॉक 12994.70 व.मी. सी ब्लॉक 3934.02 व.मी.	24,092.41 व.मी. ए ब्लॉक पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार **बी ब्लॉक** **12123.91 व.मी.** सी ब्लॉक पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार	नियमानुसार हैं।
7	एफ. ए. आर.	2.25 (22635.18 व.मी. + 190.92 व.मी.) कुल 22,826.10 व.मी.	1.92 (19,409.28 व.मी.) ए ब्लॉक 6114.14 व.मी. बी ब्लॉक 10186.51 व.मी. सी ब्लॉक 3108.63 व.मी.	1.73 (17,461.91 व.मी.) ए ब्लॉक पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार **बी ब्लॉक** **8239.14 व.मी.** सी ब्लॉक पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार	नियमानुसार हैं।
8.	EWS/LIG आवासों की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत EWS हेतु	EWS-150 LIG-348 TOTAL-498	EWS-275 LIG-197 TOTAL-472	EWS-58.26 प्रतिशत LIG-41.74 प्रतिशत TOTAL-100 प्रतिशत
9.	पार्किंग	609.10 ईसीयू 4 कार + 672 स्कूटर	287 ईसीयू 4 कार + 849 स्कूटर	287 ईसीयू 4 कार + 849 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
10.	ग्रीन एरिया	10% (1006 व.मी.)	10.10% (1016.25 व.मी.)	11.11% (1118.56 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	0.98% (191.43 व.मी.)	0.90% (191.43 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
12.	सामुदायिक सुविधायें एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	0.46% (90.35 व.मी.)	248.80 मी. (1.42%)	
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।		–
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।	लागू नहीं है।		–
16.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागूं हैं।	लागू नहीं है।		–
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	10,000 व.मी. से अधिक सकल			नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	प्रावधान	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 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
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 है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
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।	लेय नहीं 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	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड के भवन मानचित्र पूर्व में जारी है। पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार सेटबैक छोडकर ब्लॉक ए एवं सी में भूतल + 4 तल का निर्माण किया हुआ है जिसमें कुछ यूनिट में रहवास किया जा रहा है। प्रस्तावित ब्लॉक बी रिक्त है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 19.09.2025 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 18.09.2033 तक प्रभावी है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 05.08.2025 को आवेदन किया गया है। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 197वीं बैठक दिनांक 21.10.2017 के निर्णय के क्रम में दिनांक 07.12.2017 को भवन मानचित्र जारी किये गये, जिसमें भवन अनुज्ञा अवधि माह जून–2021 तक देय थी।
2. तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी–बीपी की 272वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः–

   1. एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 01 के संबंध में राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.

RajKaj Ref No.: 18465507

eSign 1.0

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	2022 एवं 31.03.2023 अनुसार प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2023 तक मान्य है। 2. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 02 के संबंध में परियोजना के पार्ट–ए 6657.31 व.मी. पर ब्लॉक A & C को यथावत रखते हुए शेष पार्ट–बी क्षेत्रफल 3402.77 व.मी. पर ब्लॉक B को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।* 3. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 03 के संबंध में ब्लॉक B को निरस्त किये जाने के उपरान्त भूखण्ड का बीपीसी–एलपी की बैठक में उपविभाजन (पार्ट–ए एवं पार्ट–बी) किया जावें एवं उपविभाजित भाग पार्ट–बी (FUTURE SET APART) क्षेत्र पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत राशि में दी गई समस्त छूटों के संबंध में जोन द्वारा गणना कर उक्त राशि विकासकर्ता से प्राप्त की जावें एवं धारा 90ए के आदेश में संशोधन आदि की सुनिश्चितता की जावें। सामान्य आवासीय योजना के लिए तकनीकी मापदण्डों की पूर्ति की भी सुनिश्चितता की जावें।* 4. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 04 के संबंध में भूखण्ड के उपविभाजन पश्चात पार्ट–ए 6657.31 व.मी. क्षेत्रफल पर पुनः भवन मानचित्र शाखा से ब्लॉक A & C के विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करवायें जावें।* 3. विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी में लिये गये उपरोक्त निर्णयों की पालना पूर्ण नहीं की गई है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा बी ब्लॉक की रि–प्लानिंग करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। 4. प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित बी ब्लॉक में 208 एल.आई.जी. एवं 40 ई.डब्ल्यू.एस. प्रस्तावित थे। जबकि वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित बी ब्लॉक में 57 एल.आई.जी. एवं 165 ई.डब्ल्यू.एस. प्रस्तावित 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. नविवि के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 200 से 400 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. यूनिट्स हेतु भवन मानचित्र जारी दिनांक से 36 माह अनुज्ञेय है। अतः नवीन प्रस्तावित ब्लॉक बी हेतु भवन अनुज्ञा अवधि 36 माह 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. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2017 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. 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। 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। अत : 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. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 11. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

12. 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 विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
13. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 7.7 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
14. 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।
15. 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।
16. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 7.6 के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
17. 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।
18. 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।
19. प्रकरण में विकासकर्ता से दो तिहाई आवंटियों की सहमति लिया जाना प्रस्तावित है।
20. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16 **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 12.05.2023 में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2023 तक मान्य की गई थी। प्रश्नगत भूखण्ड में ब्लॉक ए में कुल 140 एल.आई.जी. ईकाईयां एवं ब्लॉक सी में कुल 88 ई.डब्ल्यू.एस. ईकाईयां अर्थात बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 12.05.2023 में निरस्त किये गये ब्लॉक बी को छोडकर शेष परियोजना हेतु कुल 228 ईकाईयां प्रस्तावित थी। प्रश्नगत भूखण्ड़ में विकासकर्ता द्वारा एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। विकासकर्ता द्वारा ब्लॉक ए हेतु पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 29.11.2023 को एम्पनैल्ड वास्तुविद से प्राप्त किया गया तथा ब्लॉक सी हेतु दिनांक 24.12.2023 को एम्पनैल्ड वास्तुविद से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया। अतः नविवि के आदेश दिनांक 03.04.2017 के तहत परियोजना में ब्लॉक ए में कुल प्रस्तावित ईकाईयों हेतु दिनांक 30.09.2023 से दिनांक 28.11.2023 तथा ब्लॉक सी की कुल प्रस्तावित ईकाईयों हेतु दिनांक 30.09.2023 से दिनांक 23.12.2023 तक प्रति ईकाई अनुसार शास्ति लिये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
2. प्रकरण में पूर्व में दिनांक 07.12.2017 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये थे। भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4.7 में निम्न उल्लेख है:–

   "पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन/विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन/विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें।"

   भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4.8 में निम्न उल्लेख है:–

   "पूर्व कीं स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत अनमोदित होने पर अगले चरण की भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियम के अनुसार दी जा सकेगी।"

   प्रकरण में ब्लॉक बी हेतु प्रस्तावित मानचित्र पूर्व के भवन विनियमानुसार प्रस्तुत किये गये है, जिसको मान्य किये जाने

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

		बाबत समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 12.05.2023 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 03 व 04 के क्रम में जोन एवं विकासकर्ता के स्तर पर कार्यवाही अपेक्षित थी, जो कि पूर्ण नहीं हुई है। जबकि निर्णय के बिन्दु संख्या 02 के क्रम में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा विकासकर्ता को पत्र दिनांक 17.07.2023 को निम्नानुसार सूचित किया गयाः–

1. एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 01 के संबंध में राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2023 तक मान्य है।
2. एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 02 के संबंध में परियोजना के पार्ट–ए 6657.31 व.मी. पर ब्लॉक A & C को यथावत रखते हुए शेष पार्ट–बी क्षेत्रफल 3402.77 व.मी. पर ब्लॉक B को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।
3. एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 03 के संबंध में ब्लॉक B को निरस्त किये जाने के उपरान्त भूखण्ड का बीपीसी–एलपी की बैठक में उपविभाजन (पार्ट–ए एवं पार्ट–बी) किया जावें एवं उपविभाजित भाग पार्ट–बी (FUTURE SET APART) क्षेत्र पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत राशि में दी गई समस्त छूटों के संबंध में जोन द्वारा गणना कर उक्त राशि विकासकर्ता से प्राप्त की जावें एवं धारा 90ए के आदेश में संशोधन आदि की सुनिश्चितता की जावें। सामान्य आवासीय योजना के लिए तकनीकी मापदण्डों की पूर्ति की भी सुनिश्चितता की जावें।
4. एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 04 के संबंध में भूखण्ड के उपविभाजन पश्चात पार्ट–ए 6657.31 व.मी. क्षेत्रफल पर पुनः भवन मानचित्र शाखा से ब्लॉक A & C के विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करवायें जावें।

उपरोक्त के संबंध में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 12.05.2023 में लिये गये निर्णयों की पालना पूर्ण नहीं होने के संबंध में विकासकर्ता से स्थिति स्पष्ट करवाई जावें।

इसके अतिरिक्त प्रकरण में पूर्व में बैठक दिनांक 12.05.2023 के निर्णय के परिपेक्ष्य में निम्न रिपोर्ट समिति के समक्ष प्रस्तुत की जावें:–

- प्रकरण में जारी मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ सम्पूर्ण परियोजना की निर्माण अवधि बाबत रिपोर्ट बीपीसी (बीपी) द्वारा प्रस्तुत की जावें।
- प्रकरण में वर्तमान में प्राप्त प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण में पूर्व में उपविभाजन बाबत जोन से लिये गये निर्णय के क्रम में जोन से विस्तृत रिपोर्ट प्राप्त की जाकर उक्त के आधार पर उपविभाजन के क्रम में तथ्यात्मक रिपोर्ट बीपीसी (बीपी) द्वारा प्रस्तुत की जावें।
- प्रकरण में पूर्व में उपविभाजन एवं उपविभाजित भाग पार्ट–बी (FUTURE SET APART) क्षेत्र पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत राशि में दी गई समस्त छूटों के संबंध में जोन द्वारा गणना कर उक्त राशि विकासकर्ता से प्राप्त किये जाने एवं धारा 90ए के आदेश में संशोधन आदि की सुनिश्चितता बाबत लिये गये निर्णय के क्रम में रिपोर्ट संबंधित जोन से प्राप्त की 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: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

7. **एजेण्डा नम्बर 331.7 (14.10.2025):—(जोन—12)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड का विवरण	निजी खातेदारी की कनक वृन्दावन, डी ब्लॉक योजना के आवासीय प्लैट, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3422.11 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मी. व 60 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 / पलैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	FRAME FORTUNE HOMES PVT. LTD. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री जितेन्द्र सिंह भाटी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा सी.ए. / 2009 / 45196

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	C.C.Z.M.-2023 अनुसार 72.49 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	पूर्व में दिनांक 16.01.2024 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने—I (60 mt. road)	12.00 मी.	12.19 मीटर	12.19 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I (60 mt. road)	9.00 मी.	9.14 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—II	9.00 मी.	9.14 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.14 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1368.84 व.मी.)	36.76 प्रतिशत (1257.97 व.मी.)	36.76 प्रतिशत (1257.97 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	102.19 मीटर (भवन विनियमानुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+12.19) C.C.Z.M.-2023 अनुसार 72.49 मीटर ऊँचाई	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.36 मी. (स्टिल्ट) + 35.64 (भूतल से 11 तल) =40 मी. +7.75 मी. (मशीन रूम) कुल 48.50 मी.	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.36 मी. (स्टिल्ट) + 35.64 (भूतल से 11 तल) =40 मी. +7.75 मी. (मशीन रूम) कुल 48.50 मी.	प्लिन्थ व ममटी / मशीन रुम को छोडकर स्टिल्ट + भूतल से 11 तल की कुल ऊँचाई 40.00 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

4.	कुल तलों की संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 11 तल)	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 11 तल)	—
5.	बी. ए. आर.	2.00 (6844.22 व.मी.)	4.66 (15,976.19 व.मी.)	4.68 (16,017.99 व.मी.)	पूर्व अनुमोदित बीएआर से अतिरिक्त प्रस्तावित बीएआर क्षेत्रफल 41.80 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	19,819.06 व.मी.	19994.17 व.मी.	—
7.	आवासों की संख्या	—	72 आवास इकाई	72 आवास इकाई	—
8	पार्किंग	153.21 ईसीयू 114.91 कार + 114.90 स्कूटर	153.66 ईसीयू 109 कार + 06 मैकेनिकल कार + 116 स्कूटर	153.66 ईसीयू 110 कार + 06 मैकेनिकल कार + 116 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9	ग्रीन एरिया	भूखण्ड क्षेत्रफल का 10% (342.21 व.मी.)	349.21 व.मी. (10.20%)	349.81 व.मी. (10.18%)	नियमानुसार हैं।
10.	सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए. आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	376.03 मी. (2.51%)	376.03 मी. (2.35%)	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा वालकनी 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।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चातं अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।		मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
14.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।		—
15.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STPप्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
18.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
19.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।		नियमानुसार हैं।
21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।		मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ		मांग पत्र में उल्लेख

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507

eSign 1.0

		प्रावधानों की पालना		पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	किया जाना हैं।
	23.	12.1.18:-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	14:-विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	-
	26.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन / विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि हमारे द्वारा प्रस्तावित आवासीय भवन में किसी भी फ्लेट का बेचान/बुकिंग नही किया गया है।
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	-
	30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	पूर्व अनुमोदन के समय कुल 19,819.06 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल अनुमोदित किया गया है। वर्तमान में मौका स्थिति अनुसार निर्मित कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 19994.17 व.मी. है। अतः बिना निर्माण स्वीकृति निर्मित सकल निर्मित क्षेत्रफल 175.11 व.मी. पर नियमानुसार शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	-
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः-** भूखण्डधारी द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार भूखण्ड में सैटबैक छोड़कर Basement + Stilt +Ground Floor से 11 Floor का निर्माण कर 10 Floor तक brick work का कार्य कर फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है भूखण्डधारी द्वारा नवीन प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार Guard room एवं इलेक्ट्रिक पैनल रूम का निर्माण किया हुआ है CCZM-2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 72.49 मीटर है।
14	**प्रकरण के तथ्यः-** 1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी-बीपी की 280वीं बैठक दिनांक 08.11.2023 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 16.01.2024 को कुल उंचाई 48.50 मीटर (ममटी/मशीन रुम सहित) के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह दिनांक 16.01.2031 तक प्रभावी है। 2. 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

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है। उक्त भवन विनियमों के विनियम संख्या 3.4(7) में निम्नानुसार हैः–" पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन/विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन/विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें। 3. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.07.2025 को मौके पर निर्मित भवन के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है।
15	**मुख्यतः परिवर्तन :–** 1. बेसमेन्ट तल पर पूर्व स्वीकृत स्कूटर पार्किंग के अतिरिक्त स्कूटर पार्किंग प्रस्तावित की गई है। 2. स्टिल्ट फ्लोर पर पूर्व अनुमोदन के समय दक्षिण दिशा में स्वीकृत गार्ड रुम की लोकेशन में परिवर्तन किया गया है तथा पूर्व दिशा में एक अतिरिक्त गार्ड रुम प्रस्तावित किया गया है। 3. पूर्व स्वीकृत रिसेप्शन लॉबी एवं कम्यूनिटी हॉल की नाप में आंशिक परिवर्तन किया गया है। कम्यूनिटी हॉल के पास पूर्व स्वीकृत फायर स्टेयरकेस के अलाईनमेन्ट में परिवर्तन किया गया है। 4. स्टिल्ट फ्लोर पर सेटबैक क्षेत्र में इलेक्ट्रिक पैनल रुम एवं ट्रांसफार्मर के लिये स्थान चिन्हित किया गया है। 5. पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में प्रथम से 11 तल को टिपीकल फ्लोर अनुमोदित किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रथम से 11 तल पर रुम एवं टॉयलेट्स में आंतरिक परिवर्तन किये गये है।
16	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. भूखण्ड की स्वामित्व/लेखा/आरक्षित दर की रिपोर्ट हेतु जोन को यूओ नोट दिनांक 12.08.2025, 23.08. 2025 को प्रेषित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में दिनांक 16.01.2024 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 16.01.2031 तक प्रभावी होगी। 3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 3422.11वर्ग 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। अतः प्रश्नगत भूखण्ड़ पर पूर्व अनुमोदन से अतिरिक्त प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. (41.80 व.मी.) के 5 प्रतिशत (2.05 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफीट (22.05 वर्गफीट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 5. विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित बीएआर क्षेत्रफल 15,976.19 व.मी से 41.80 व.मी. अतिरिक्त बी.ए.आर. प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित 41.80 व.मी. बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी लेय 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 जावेंगा। 7. 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। 8. प्रकरण में पूर्व अनुमोदन के समय कुल 19,819.06 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल अनुमोदित किया गया है। वर्तमान मौका स्थिति अनुसार निर्मित कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 19994.17 व.मी. है। अतः बिना निर्माण स्वीकृति निर्मित अतिरिक्त सकल निर्मित क्षेत्रफल 175.11 व.मी. पर नियमानुसार शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है। 9. 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। 10. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 12. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 13. भवन में RPWD Act2016, UNCRPD Act2006 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। 14. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 15. 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। 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. 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, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 18. 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 है। 19. 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: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

8. **एजेण्डा नम्बर 331.8 (14.10.2025):–(जोन–12)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1046, 1739, 1740, ग्राम सिरसी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4852.26 व.मी. (जारी संशोधित लीजडीड अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
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/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/ होटल/अमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (फ्लेट्स) प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री बिनोद माहेश्वरी जरिये पार्टनर स्टार डेवेलपर्स
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित खसरा नम्बर 1046, 1739, 1740 कुल किता 3 रकबा 5008.38 व.मी. की आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड आवेदक सिल्वर स्टोन लैण्डमार्क प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री जितेश लश्करी के नाम दिनांक 11.12.2012 को जारी की गई है तथा दिनांक 12.03.2025 को क्षेत्रफल 4852.26 व.मी. की संशोधित लीजडीड जारी की गई। सिल्वर स्टोन लैंडमार्क एलएलपी द्वारा अपने अधिकृत नामित भागीदार श्री ललित कुमार सरावगी पुत्र श्री सोहन लाल सरावगी जो की दिनांक 25.02.2025 के बोर्ड संकल्प द्वारा अधिकृत है,के द्वारा दिनांक 30 अप्रैल 2025 को मैसर्स स्टार डेवलपर्स के साथ एक विकास समझौता किया है, इसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तारा चंद चौधरी पुत्र श्री बन्ना राम चौधरी और श्री बिनोद माहेश्वरी पुत्र श्री चंपा लाल माहेश्वरी है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट के अनुसार प्रकरण में लीजडीड पट्टा जारी किया जा चुका है अन्य बकाया राशि नहीं है जोन की आरक्षित दर 10500/– है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मुकेश नन्द किशोर शर्मा, सी.ए./2013/58750
•	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 75.37 मीटर उंचाई 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	15 मी.	15.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9 मी.	11.0 मी.	
		पार्श्व–II	9 मी.	11.0 मी.	
		पीछे	9 मी.	18.90 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1940.90 व.मी.)	32.83 प्रतिशत (1593.01 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51.00 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24X1.5+15.00) सीसीजेडएम–2023 के अनुसार 75.37 मीटर उंचाई अनुज्ञेय है।	0.95 मी. (प्लिन्थ) + 44.0 मी. (भूतल+प्रथम से 13 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 52.70 मीटर	0.95 मीटर प्लिंथ व ममटी/मशीन रुम को छोडकर कुल ऊँचाई 44.0 मीटर है जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

				आवश्यकता नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(02 बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 13 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	कुल आवासों की संख्या	–	118	–
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	33815.68 व.मी.	नियमानुसार हैं।
7.	बी. ए. आर.	2 (9704.52 व.मी.)	5.00 (24268.09 व.मी.)	प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 14563.67 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
8.	पार्किंग	232.12 ईसीयू 174.09 कार + 174.09 स्कूटर	246.00 ईसीयू 218 कार +84 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9.	ग्रीन एरिया	15% (727.84 व.मी.)	741.55 व.मी. (15.28%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार हैं।
11.	सामुदायिक सुविधायें	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5	1213.30 मी. (4.99%)	नियमानुसार हैं।
12.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	लागू नही है।	लागू नही है।	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। (प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।)	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	5.4(xii):–भवन मे 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	लागू नही है।	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 योग्यजनो 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	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 आवंटियो 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 है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	32	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नही 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 नही है।	लागू नहीं है।	–
	34	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लेय नहीं 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	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	37	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापे जविप्रा द्वारा जारी संशोधित साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 24 मीटर सड़क पर स्थित है। सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 75.37 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 21.07.2025 को बीपास 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 होगी: 1. भूखण्ड की स्वामित्व/लेखा/आरक्षित दर की रिपोर्ट हेतु जोन को यूओ नोट दिनांक 16.09.2025 को प्रेषित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् 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 जावेगा। 5. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4852.26 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 (1213.40 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (13056.18 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 5.00 (24268.09 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक 2.00 (9704.52 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 14563.67 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 7. प्रश्नगत भूखण्ड पर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 14563.67 व.मी. के न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

2184.55 व.मी. के बराबर क्षेत्रफल की इकाईयां प्राधिकरण को रहन रखा जाना प्रस्तावित हैं, जिनका उल्लेख जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं भवन निर्माण स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित है।

8. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
9. 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।
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. 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।
12. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
13. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
14. 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 विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
15. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 7.7 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
16. 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।
17. 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।
18. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 7.6 के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
19. 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।
20. 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।
21. 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।
22. विकासकर्ता द्वारा मानचित्रो में बेक टू बेक पार्किंग प्रस्तावित की गई है उक्त प्रस्तावित बेक टू बेक पार्किंग को एक ही पलेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा,इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
23. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

	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। 24. 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। 25. 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 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।

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

9. एजेण्डा नम्बर 331.9 (14.10.2025):–(जोन–13)

विषयः– आर.चन्द्राज होटल्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री मुकेश सैनी, खसरा नम्बर 1331/6803, 1952/6801, 1952/6802, ग्राम अचरोल, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 328वीं बैठक दिनांक 29.07.2025 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रकरण में मानक बी.ए.आर. साईट प्लान अनुसार एफ.ए.आर. 0.20 X 1.5= 0.3 (21,171.49 व.मी.) के अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने का निर्णय लिया गया।
2. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया है:–

"प्रकरण में समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा नोट के समय हमारे द्वारा पर्यटन विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत नहीं की गई थी। जबकि प्रकरण में हमारे द्वारा भवन विनियम 2025 के प्रावधान एवं पर्यटन विभाग की एन.ओ.सी. अनुसार ही भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है एवं तदानुसार ही मानचित्रों की तकनीकी गणना की गई है। भवन विनियम 2025 में रिसोर्ट के भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 0.75 देय है एवं प्रश्नगत परियोजना राजस्थान ट्यूरिज्म विभाग में राजस्थान ट्यूरिज्म यूनिट पॉलिसी 2015 के तहत पंजीकृत है। उपरोक्त भवन विनियम एवं ट्यूरिज्म विभाग से जारी एन.ओ.सी. अनुसार ही प्रश्नगत परियोजना पर 0.413 (29,194.43 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान में पर्यटन विभाग की एन.ओ.सी. संलग्न कर प्रस्तुत है। अतः महोदय से निवेदन है कि कृपया प्रकरण में ट्यूरिज्म विभाग से जारी एन.ओ.सी. एवं भवन विनियम 2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्तानुसार मानक बी.ए.आर. 0.75 अनुज्ञेय करने का श्रम करावें।"

प्रकरण में उपरोक्तानुसार तथ्य एवं विकासकर्ता के निवेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। प्रकरण में ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. एवं भवन विनियम 2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 0.75 अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही प्रकरण में उपायुक्त जोन से भूखण्ड हेतु मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार दर्शित रिक्रेयेशनल व जी–2 व वाटरबॉडी से लगते हुए/प्रभावित क्षेत्रफल की स्थिति की रिपोर्ट प्राप्त की जाकर तदानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।*

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

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

10. एजेण्डा नम्बर 331.10 (14.10.2025):—(जोन—14)

विषयः— खसरा नम्बर 644, निजी खातेदारी, ग्राम—बिलवा कलाँन, तहसील—सांगानेर, जयपुर के संबंध में।

प्रार्थीः— श्री रघूनाथ प्रसाद जैन एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक्टस लि.।

प्रकरण के तथ्यः—

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ पर आवासीय प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति मय भवन मानचित्र राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 (अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के मॉडल नम्बर 1 के संबंध में) के क्रम में दिनांक 08.12.2014 को जारी किये गये। भवन निर्माण स्वीकृति श्री रघुनाथ प्रसाद जैन के नाम से जारी की गई।
2. उक्त जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह दिसम्बर—2020 तक अनुज्ञेय की गई। स्वीकृति पत्र के बिन्दु संख्या 20 में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण कार्य राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के बिन्दु संख्या 1.5 अनुसार स्वीकृति जारी होने के तीन माह की अवधि में प्रारम्भ करना आवश्यक था एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण कार्य अधिकतम 2 वर्ष (07.12.2016 तक) में पूर्ण किया जाना आवश्यक था।
3. प्रकरण में श्री ऋषभ गोयल द्वारा दिनांक 25.10.2021 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन निर्माण अवधि 2 वर्ष बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया।
4. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड खसरा नम्बर 644, ग्राम बिलवा कलॉन, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित एफ.ए.आर. के एवज में नियमानुसार EWS/LIG का प्रावधान Split location पर भूखण्ड़ संख्या 17, हनुमान वाटिका (ए—7), सालिगरामपुरा, जयपुर में करते हुए कुल 31 EWS (874.20 वर्गमीटर क्षेत्रफल) आरक्षित किये गये थे। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण नहीं किया गया है।
5. प्रकरण में अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स द्वारा दिनांक 24.06.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर पूर्व में Spilt Location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के स्थान पर मूल भूखण्ड पर ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है।
6. प्रकरण में श्री रघुनाथ प्रसाद जैन द्वारा दिनांक 09.05.2022 एवं 10.05.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आपत्ति दर्ज कराई है कि ''डवलपर ने ई.डब्ल्यू.एस. प्रोजेक्ट, जो कि दिसम्बर 2016 में पूर्ण करना था वह नहीं किया गया है और ना ही दिसम्बर 2016 तक कोई ओर 31 ई.डब्ल्यू.एस. यूनिट्स जेडीए को समर्पित की है। अतः इस प्रोजेक्ट को अनाधिकृत निर्माण की श्रेणी में लाते हुए ध्वस्त किया जावें। साथ ही आज दिनांक को उक्त प्रोजेक्ट के अनुमोदित नक्शें की समय सीमा समाप्त हो गई है तथा मान्यवर से निवेदन है कि मेरी अनुमति के बगैर उक्त प्रोजेक्ट के नक्शों का एक्सटेन्शन नहीं किया जायें इसकी आपत्ति रिकार्ड में दर्ज की जावें। बिल्डिंग की जाँच करवाकर उचित कार्यवाही करवायें जाने की कृपा करें जिससे कोई दुर्घटना घटित ना हो।''
7. अतिरिक्त निदेशक, अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक्टस लि. द्वारा दिनांक 14.06.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रकरण की भवन निर्माण अवधि बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
8. प्रकरण में श्री रघुनाथ प्रसाद जैन द्वारा प्रस्तुत आपत्ति के क्रम में पत्र दिनांक 14.07.2022 के माध्यम से दोनों पक्षों क्रमशः श्री रघुनाथ प्रसाद जैन एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक्टस लि. को दिनांक 15.07.2022 को प्रातः 11.00 बजे सचिव, जविप्रा, जयपुर के कक्ष में व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होकर (मय संबंधित दस्तावेज) अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। उक्त पत्र के क्रम में दिनांक 15.07.2022 को प्रातः 11.00 बजे सचिव, जविप्रा, जयपुर के कक्ष में अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक़्टस लि. व अन्य प्रतिनिधि उपस्थित हुए। प्रथम पक्ष श्री रघुनाथ प्रसाद जैन उक्त सुनवाई में उपस्थित नहीं हुये। व्यक्तिगत सुनवाई के दौरान प्रकरण से संबंधित तथ्यों व विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के दृष्टिगत निम्न निर्णय लिया गयाः—
   - प्रकरण में अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, अरिहन्त ड्रीम इन्फ्रा प्रोजेक्टस लि. व अन्य प्रतिनिधियो द्वारा प्रस्तुत एग्रीमेन्ट, रेरा के निर्णय व न्यायालय के निर्णय से संबंधित दस्तावेजों का परीक्षण निदेशक (विधि) से करवाया जाकर विधिक राय प्राप्त की जावें तथा प्राप्त विधिक राय के अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
   - वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (बीपी) द्वारा दोनो पक्षों को उक्त कार्यवाही विवरण से अवगत करवाया जावें एवं उपरोक्त निर्णयानुसार प्रकरण का परीक्षण निदेशक (विधि) से करवाया जाकर प्राप्त विधिक राय के अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

9. उक्त निर्णय की अनुपालना में दोनों पक्षों को पत्र दिनांक 12.08.2022 द्वारा सूचित किया गया एवं पत्रावली पर निदेशक (विधि) से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रकरण के संबंध में रेरा व वाणिज्यिक न्यायालय में दायर कैसेज में जविप्रा पक्षकार नहीं है। ना ही जविप्रा से कोई अनुतोष चाहा गया है। प्रकरण में पक्षकारों के मध्य हुये अनुबंध की शर्तो को दृष्टिगत रखते हुए प्रार्थी द्वारा चाही गई कार्यवाही का निर्णय जविप्रा के नियमानुसार प्रशासनिक स्तर से लिया जाना है।

10. मौका रिपोर्ट दिनांक 22.03.2022:– मौके पर अनुमोदित मानचित्रानुसार भवन निर्माण की स्थिति निम्नानुसार है:–

- ब्लॉक 'ए' – बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 9 तल पूर्ण निर्मित है।
- ब्लॉक 'बी' – बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 4 तल आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है।
- ब्लॉक 'सी' – बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 5 तल आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है।
- भूखण्ड की नापें, भवन के सेटबैक एवं सडक की स्थिति अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है। वर्तमान में बाह्य विकास का कार्य प्रगतिरत है।

11. प्रश्नगत भूखण्ड़ के भवन मानचित्र राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 (अर्फोडेवल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के मॉडल नम्बर 1 के संबंध में) के क्रम में दिनांक 08.12.2014 को जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह दिसम्बर–2020 तक अनुज्ञेय की गई। स्वीकृति पत्र के विन्दु संख्या 20 में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण कार्य राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के विन्दु संख्या 1.5 अनुसार स्वीकृति जारी होने के तीन माह की अवधि में प्रारम्भ करना आवश्यक था एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण कार्य अधिकतम 2 वर्ष (07.12.2016 तक) में पूर्ण किया जाना आवश्यक था।

नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आवासीय, ग्रुप हाउसिंग/टाउनशिप/योजनाओं में ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड, आवास उपलब्ध करवाने के संबंध में अर्फोडेवल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के मॉडल नम्बर 1 तथा टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत आने वाले कठिनाईयों के निराकरण हेतु विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 02.05.2012 के स्पष्ट/संशोधित/विस्तारित आदेश दिनांक 06.06.2015 अनुसार विकासकर्ता द्वारा मुख्य परियोजना से अन्यत्र स्थान पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास प्रस्तावित किये जाने पर यदि निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका है, परन्तु निर्धारित अवधि 2 वर्ष की अवधि में पूर्ण नहीं किया गया है तो अधिकतम 1 वर्ष का अवधि विस्तार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास निर्माण हेतु 200/– प्रति वर्गफीट की शास्ति ली जाकर किया जा सकेगा तथा विस्तारित अवधि तक अर्थात 3 वर्ष की समाप्ति तक भी निर्माण पूर्ण नहीं होने की स्थिति में मूल परियोजना के अनुमोदित मानचित्र निरस्त कर दिये जावेंगे।

चूंकि प्रकरण में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास निर्माण की अवधि 2 वर्ष (दिनांक 07.12.2016 तक) अनुज्ञेय थी। विकासकर्ता द्वारा Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण पूर्ण नहीं किया गया एवं वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों को Split location के स्थान पर मूल परियोजना पर ही प्रस्तावित करते हुए भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने का निवेदन किया गया है। अतः भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने व ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों का निर्माण निर्धारित समयावधि में नहीं किये जाने पर ली जाने वाली शास्ति के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

12. उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि "एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा नोट के विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निर्णय लिया गया कि प्रकरण में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।"

13. बीपीसी (बीपी) में लिये गये उपरोक्त निर्णय के क्रम में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 18.11.2022 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.03.2024 को निम्नानुसार मार्गदर्शन प्रेषित किया गया:– "प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित प्रावधानों के अनुसार राज्य सरकार के स्तर से राशि रू. 200/– प्रति वर्गफीट की शास्ति ली जाकर निर्माण अवधि अधिकतम 1 वर्ष निर्माणावधि विस्तारित की जा सकती है, इसके अतिरिक्त अवधि विस्तार किये जाने का प्रावधान नहीं है। प्रश्नगत परियोजना में निर्धारित 2 वर्ष की समयावधि दिनांक 07.12.2016 को समाप्त हो चुकी है तथा लगभग 7 वर्ष का समय व्यतीत हो चुका है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

विभागीय आदेश दिनांक 06.02.2015 के अनुसार निर्धारित/विस्तारित अवधि तक निर्माण पूर्ण नहीं किये जाने पर मूल परियोजना के अनुमोदित मानचित्र निरस्त किये जाने का प्रावधान है। अतः तदानुसार कार्यवाही की जावें एवं यदि विभागीय स्तर से इस संबंध में कोई नीतिगत निर्णय अपेक्षित है तो आपके स्तर से स्पष्ट प्रस्ताव मय अनुशंषा भिजवायें जाने का श्रम करावें।''

14. राज्य सरकार से मानचित्र निरस्त किये जाने अथवा नीतिगत निर्णय अपेक्षित होने बावत प्राप्त मार्गदर्शन के परिपेक्ष्य में मूल परियोजना के आवंटियों के हितों की सुरक्षा की दृष्टि के परिपेक्ष्य में मानचित्र निरस्त किये जाने/शास्ति के क्रम में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 296वीं बैठक दिनांक 24.07.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः-''समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि मौके पर निर्मित बहुमंजिला भवन एवं आवंटियों के हितों को मध्यनजर रखते हुए भवन के मानचित्र निरस्त करने का विकल्प व्यवहारिक प्रतीत नहीं होता है। प्रश्नगत परियोजना में निर्धारित 2 वर्ष की समयावधि दिनांक 07.12.2016 को समाप्त हो चुकी है। राज्य सरकार के स्तर से 200/- रू. प्रति वर्गफीट की शास्ति ली जाकर निर्माण अवधि अधिकतम 1 वर्ष अर्थात दिनांक 06.12.2017 तक बढाई जा सकती है। अतः प्रकरण में 1 वर्ष की अवधि हेतु निर्धारित शास्ति लेते हुए एवं उक्त 01 वर्ष की अवधि के पश्चात अर्थात दिनांक 06.12.2017 से दिनांक 06.12.2026 (09 वर्ष) की अवधि हेतु निर्धारित शास्ति का दोगुनी राशि मय ब्याज जमा करवाकर दिनांक 06.12.2026 तक अवधि विस्तारण की स्वीकृति हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।''

15. बीपीसी (बीपी) में लिये गये उपरोक्त निर्णय के क्रम में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 30.07.2024 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में राज्य सरकार के पत्र दिनांक 31.12.2024 द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं पर स्वपूरित टिप्पणी चाही गई हैः-
    - परियोजना की नियत 2 वर्षीय अविध 07.12.2016 को समाप्त हो गयी थी। इसके पश्चात इस प्रकरण में तत्काल संज्ञान क्यों नहीं लिया गया। इस विलम्ब के कारण अफोर्डेबल हाउसिग पॉलिसी 2009 के उद्देश्य को विफल करने का उत्तरदायित्व किसका है। जविप्रा द्वारा समय पर समुचित कार्यवाही की जानी अपेक्षित थी।
    - निष्कर्ष स्वरूप समान तरह के अन्य प्रकरण के मद्देनजर एकल नीतिगत निर्णय लिये जाने का सुझाव दिया गया है। परन्तु नीतिगत निर्णय बाबत विचारणा में शिथिलता की अधिकतम अवधि के बारे में प्रमुखता से मंथन होना चाहिए।

16. उपरोक्तानुसार सूचना प्राप्त करने हेतु दिनांक उपायुक्त, जोन-14 को दिनांक 30.01.2025, 21.03.2025, 28.03.2025 एवं संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय) को दिनांक 30.01.2025 एव 06.08.2025 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये।

17. उक्त के क्रम में जोन द्वारा यूओ नोट दिनांक 16.04.2025 को अवगत कराया गया कि ''आप द्वारा खसरा नम्बर 644, निजी खातेदारी, ग्राम बिलवा कलान, तहसील सांगानेर, जयपुर के संबंध में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 31.12.2024 द्वारा चाही गयी सूचना के संबंध में रिपोर्ट चाही गयी है। इस संबंध में लेख है कि नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 31.12.2024 के बिन्दु संख्या 1 व 2 के संबंध में कार्यवाही एवं रिपोर्ट बी.पी.सी. बी.पी. प्रकोष्ठ के स्तर से अपेक्षित है तथा उक्त एकल भूखण्ड पर भवन निर्माण के संबंध में विकासकर्ता द्वारा जोन कार्यालय में किसी प्रकार की कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी है एवं उक्त भूखण्ड पर जारी भवन मानचित्र निरस्त करने, भवन निर्माण अवधि बढ़ाने एवं शास्ति के संबंध में कार्यवाही बी.पी.सी. बी.पी. प्रकोष्ठ के स्तर से ही की जाती है एवं भवन मानचित्र अनुज्ञा पत्र दिनांक 09. 01.2014 के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण के संबंध में साईट निरीक्षण की कार्यवाही बी.पी.सी. बी.पी. के कनिष्ठ अभियंत् द्वारा की जाती है।''

18. उक्त के क्रम में संयुक्त आयुक्त (संसाधन विकास एवं समन्वय) द्वारा यूओ नोट दिनांक 29.09.2025 को अवगत कराया गया कि ''प्रकरण निजी विकासकर्ता से संबंधित है तथा इनका परीक्षण जोन स्तर एवं आयोजना शाखा में ही किया जाता है। संसाधन विकास एवं समन्वय प्रकोष्ठ से संबंधित नहीं है। संसाधन विकास एवं समन्वय प्रकोष्ठ द्वारा शुरूआती दौर की 9 स्कीम में ही समन्वय का कार्य निषादित किया जा रहा है। अतः कृपया इस संबंध में सीधे ही उपायुक्त जोन-14 एवं आयोजना प्रकोष्ठ से रिपोर्ट प्राप्त करें।'' किन्तु संसाधन विकास एवं समन्वय प्रकोष्ठ द्वारा शुरूआती दौर की 9 स्कीम के अतिरिक्त अन्य स्कीम्स से समन्वय का कार्य निष्पादित क्यों नही किया जा रहा है, के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

19. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 31.12.2024 के बिन्दु संख्या–01 में कोई तकनीकी बिन्दु निहित नही है अपितु "परियोजना की नियत 2 वर्षीय अवधि दिनांक 07.12.2016 को समाप्ति पश्चात इस प्रकरण में तत्काल संज्ञान क्यों नहीं लिया गया। इस विलम्ब के कारण अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के उद्देश्य को विफल करने का उत्तरदायित्व किसका है। जविप्रा द्वारा समय पर समुचित कार्यवाही की जानी अपेक्षित थी", से संबंधित है।

20. राज्य सरकार के पत्र दिनांक 31.12.2024 के बिन्दु संख्या–02 "निष्कर्ष स्वरूप समान तरह के अन्य प्रकरण के मद्देनजर एकल नीतिगत निर्णय लिये जाने का सुझाव दिया गया है। परन्तु नीतिगत निर्णय बाबत विचारणा में शिथिलता की अधिकतम अवधि के बारे में प्रमुखता से मंथन होना चाहिए" के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।

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

निर्णयः– समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नविवि के पत्र के क्रम में निम्नानुसार प्रत्युत्तर प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. वर्तमान में जविप्रा के अधीन किसी भी प्रकोष्ठ विशेष को अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के उद्देश्यों की क्रियान्विती हेतु अधिकृत नहीं किया हुआ है। ऐसी स्थिति में उक्त पॉलिसी के उद्देश्यों की विफलता हेतु किसी व्यक्ति विशेष/प्रकोष्ठ का उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाना संभव नहीं है।
2. प्रकरण में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के परिपेक्ष्य में यह नोट किया गया कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की संशोधित अधिसूचना दिनांक 03.01.2017 की सामान्य शर्त 4ई के अनुसार यदि विकासकर्ता निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य नहीं कर पाता है तो अधिकतम 01 वर्ष की अवधि उक्त अधिसूचना में उल्लेखित शुल्क लिया जाकर बढ़ायें जाने का प्रावधान है। यदि विकासकर्ता द्वारा उक्त विस्तारित 01 वर्ष की अवधि में भी निर्माण कार्य नहीं किया जाता है तो विकासकर्ता के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है। उक्त 01 वर्ष की विस्तारित अवधि के पश्चात निर्माण अवधि में अधिकतम कितना विस्तार किया जा सकता है, के संबंध में राज्य सरकार द्वारा ही निर्णय लिया जाना उचित होगा।
3. उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 व 2 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार को जवाब भिजवाया जावें।

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

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

11. एजेण्डा नम्बर 331.11 (14.10.2025):—(जोन—14)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 475/2 ग्राम वाटिका, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	15559.98 व.मी.(जारी लीजडीड अनुसार) 2205.77 व.मी. (30 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए के तहत् आवंटित
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।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री शैलेन्द्र सिंह जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता प्योर आवास डवलपर्स एलएलपी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्योर आवास डवलपर्स एलएलपी द्वारा ग्राम वाटिका तहसील सांगानेर के खसरा न. 475/2 क्षेत्रफल 15559.98 व.मी. के भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया है। जविप्रा क्रमांक 1634 दिनांक 28.07.25 द्वारा भू.का फ्री होल्ड पट्टा आवेदक के पक्ष में जारी है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे दिनांक 28.07.2025 को फ्री होल्ड जारी किया गया है अत वर्तमान मे कोई राशि शेष नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 28.07.2025 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 27.07.2028 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अजय निर्मल, सी.ए./2015/71686
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 07.08.2025 के अनुसार 180.46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.08.2033 तक प्रभावी 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	6.0 मी.	11.25 मी.	नियमानुसार हैं। (ऊँचाई का 1/4)
		पार्श्व—I	3.0 मी.	11.25 मी.	
		पार्श्व—II	3.0 मी.	11.25 मी.	
		पीछे	3.0 मी.	11.25 मी.	
	2	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत (7780.0 व.मी.)	32.00 प्रतिशत (4985.60 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	56.25 मी. (भवन विनियम अनुसार)	0.45 मी. (प्लिंथ) + 44.25 मीटर (भूतल + प्रथम से 12	प्लिन्थ व ममटी/मशीन रुम को छोडकर कुल ऊँचाई 44.25 मीटर है। जो कि 60

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

		सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30X1.5+11.25) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 07.08.2025 के अनुसार 180.46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.08.2033 तक प्रभावी है।	तल + 14 चौदहवा तल + पंद्रहवा तल) + 5.0 मी. (ममटी / मशीन रूम / वाटर टैंक) कुल 49.70 मीटर	मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
5	कुल तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 12 तल + 14 चौदहवा तल + पंद्रहवा तल	नियमानुसार हैं।
6	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	85,771.70 व.मी.	नियमानुसार हैं।
7	बी. ए. आर.	6.75 (105029.86 व.मी.) (2.25 मानक एफ.ए.आर. + 2.25 (प्रोत्साहन एफ.ए.आर.) X 1.5	4.50 (70,167.90 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
8.	EWS/LIG आवासों की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत EWS हेतु	EWS-87 LIG-339 TOTAL-426 MIG-183 TOTAL-609	EWS-20.42 प्रतिशत LIG-79.59 प्रतिशत TOTAL-100प्रतिशत
9.	पार्किंग	609.10 ईसीयू 215.58 कार + 215.58 स्कूटर + 765 स्कूटर(ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु)	616.33 ईसीयू 361 कार + 766 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
10.	ग्रीन एरिया	20% (3112.0 व.मी.)	खुले–1866.73 व.मी. (11.99%) पोडियम–1273.23 व.मी.(8.18%) कुल–3139.96 व.मी. (20.17%)	नियमानुसार हैं।
11.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	3064.80 मी. (4.37%)	नियमानुसार हैं।
12.	सामुदायिक सुविधायें एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	1267.50 मी. (1.81%)	
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	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	5.4(xii):–भवन मे 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	लागू नहीं है।	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 भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल		

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

.	का प्रावधान	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 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू 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 है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
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।	लेय नहीं 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	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है भूखण्ड 30 मीटर सड़क पर स्थित है जो कि मोके पर ग्रेवल/सीसी ब्लॉक रोड निर्मित है मौके पर भूखण्ड की आशिक बाउंड्रीवाल एवं डिमार्केशन किया हुआ है भूखण्ड के सैटबैक में अस्थाई टीन शेड लगाकर लेबर रूम का निर्माण किया हुआ है शेष भूखण्ड रिक्त है एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 07.08.2025 के अनुसार 180.46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.08.2025 तक है।

RajKaj Ref No.:
18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 24.09.2025 को 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 28.07.2025 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 27.07.2028 तक देय होगी। 2. प्रस्तावित परियोजना में कुल 426 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयाँ प्रस्तावित की गई हैं। अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 07.09.2022 की सामान्य शर्त 4ए (ii) के अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 48 माह तक देय होगी। 3. प्रस्तावित परियोजना में कुल 183 एम.आई.जी. इकाईयाँ प्रस्तावित की गई हैं। अतः उक्त एमआईजी ब्लॉक्स हेतु भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड के सैटबैक में अस्थाई टीन शेड लगाकर लेबर रूम का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटाये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 6. एमआईजी ईकाईयों हेतु सकल निर्मिन क्षेत्रफल पर नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 7. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 8. 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। 9. 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। 10. 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। 11. 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। 12. 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। 13. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम मे आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 14. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 15. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 6.14(v) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 16. 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 विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 17. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 7.7 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 18. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

	सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकाराकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 19. 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 विकाराकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 20. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 7.6 के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 21. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवारियों 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 निवारियों 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। 22. 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। 23. 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 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।

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी–1862
दिनांक 28/10/2025

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

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (समस्त), जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त उपायुक्त, जोन ....जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें 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: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0

<u>परिशिष्ठ–"1"</u>

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 को दोपहर 12:00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. श्री निशान्त जैन, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री रवि राय वर्मा, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री अभिषेक गोयल, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन– 07 व 13, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जेनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन–03 व 06, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
8. 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: 2025.10.28 11:06:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18465507
eSign 1.0