जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2025/डी–1993 दिनांकः– 20/11/2025

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 333वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 को सांय 5:30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 333.1 (11.11.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 332वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 333.2 (11.11.2025)(जोन–05):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 209, 210, 211/2, हवा सड़क, सोड़ाला, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9336.91 वर्ग मीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	36 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 25.02.2014 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री हरबेन्द्र सिंह, श्रीमती शीला रानी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2010 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 28.10.2025 के अनुसार 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 27.10.2033 तक प्रभावी है।

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनाक 18.09.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार दिनांक 28.10.2025	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने–I	14.85 मी.	17.0 मीटर	17.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	14.85 मी.	17.0 मीटर	17.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	14.85 मी.	17.0 मीटर	17.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	14.85 मी.	17.0 मीटर	17.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	28.0 प्रतिशत	28.00 प्रतिशत (2614.55 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	71 मीटर (भवन विनियमानुसार)	39.36 मीटर	1.20 मी. (प्लिन्थ)+ 59.40 मी. (भूतल + 18 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 68.35 मी.	–
4.	कुल तलों की संख्या	–		लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 18 तल	–

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No. 18525691
eSign 1.0

	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	45,099.77 व.मी.	58,769.03 व.मी.	–
	6.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33, अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1.0 + 527.57 व.मी. (निशुल्क समर्पित भूमि)= 30872.52 व.मी.	1.94 (18136.79 व.मी.)	3.45 (32,216.16 व.मी.)	निर्णय अपेक्षित है।
	7.	पार्किंग	543.50 ईसीयू 407.60 कार + 407.60 स्कूटर	635 ईसीयू 456 कार + 537 स्कूटर	588 ईसीयू 409 कार + 537 स्कूटर	निर्णय अपेक्षित है।
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 3%	811.23 व.मी.	788.15 व.मी. (2.44 प्रतिशत)	निर्णय अपेक्षित है।
	9.	क्लब एरिया	एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 5%	1630.95 व.मी. (6.33 प्रतिशत)	1650.98 व.मी. (5.12 प्रतिशत)	निर्णय अपेक्षित है।
	10	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत एवं पोडियम होने पर कुल 20 प्रतिशत तथा खुले में 5 प्रतिशत	पोडियम 1409.00 व.मी. (15.09%) खुले में 468.84 व. मी. (5.02%) **कुल 1877.84 व.मी.** (20.11%)	पोडियम 1411.05 व.मी. (15.11%) खुले में 557.98 व.मी. (5.97%) **कुल 1969.03 व.मी.** (21.08%)	निर्णय अपेक्षित है।

	11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	बालकनी प्रस्तावित है। अत : लागू नहीं है।	–
	12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	16.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	17.	10.10(viii):–60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं है।	–
	18.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	21.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	22.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	25.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	26.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	28.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3	विकासकर्ता से शपथ	मांग पत्र मे उल्लेख

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

	विभाग से प्राप्त	माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	किया जाना हैं।
29.	बीपीसी–बीपी की 243वी बैठक दिनाक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	बीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनाक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार सशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयो के आवंटियो की सहमति	कुल आवंटियो मे से दो तिहाई (2/3तक) आवंटियो की सहमति	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र के साथ दो तिहाई आवंटियो की सहमति प्रस्तुत की गई है।	–
31	राज्य सरकार के आदेश क्रमाक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
32	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जावेगा।
33	पजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरो/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
34	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।	–
35	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
36	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
37	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवासीय एफ.ए.आर. 31428.01 व.मी. का 5 प्रतिशत अर्थात 1571.40 व.मी. आवश्यक है।	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर 2019.06 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।	–
38	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 28,500/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 10,500/–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.:–31428.01 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1571.40 **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 (आवासीय आरक्षित दर 10,500/– प्रति व.मी.)	27 EWS 27 LIG	722.25 व.मी. 1296.81 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	54 EWS/LIG	**2019.06 व.मी.**	
	Split location की मौका रिपोर्ट:– भूखंड के दिनांक 14.09.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्र में तीन टावर Tower -A,Tower-B, Tower-C का अनुमोदन किया गया है। मौके पर Tower-A में G+4 का निर्माण कर कुल 146 यूनिट का निर्माण कर लिया गया है जिसमें फिनिशिंग कार्य यथा इलेक्ट्रिक वर्क,टाइल वर्क, कलर पेंट इत्यादि का कार्य किया जा रहा है। मौके पर Tower -B में G+4 का निर्माण कर कुल 136 यूनिट का निर्माण कर लिया गया है जिसमें 20–22 यूनिट में रहवास किया जा रहा है। Tower -B में निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है। मौके पर Tower -C में G+4 का निर्माण कर कुल 136 यूनिट का निर्माण कर लिया गया है जिसमें फिनिशिंग कार्य यथा प्लास्टर वर्क, इलेक्ट्रिक वर्क, टाइल वर्क, फ्लोरिंग इत्यादि का कार्य किया जा रहा है। भूखंड के सामने स्थित 18 मीटर रोड की तरफ़ बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया हुआ है।			

14 **मौका रिपोर्ट:–** भूखण्ड के भवन मानचित्र जारी है जारी भवन मानचित्र में दर्शित सेटबैक को छोड़कर भूखंड पर Lower Basement + Upper Basement + Stilt Floor + First Floor से Eleventh Floor की slab कास्टिंग कर भूखण्ड में कुल 125 फ्लैट का निर्माण किया हुआ है जिसमे Masonry Work/Finishing work यथा Plaster/POP इत्यादि का कार्य किया जा रहा है।

15 **प्रकरण के तथ्य:–**

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691

eSign 1.0

1. विकासकर्ता द्वारा सर्वप्रथम 72.80 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र दिनांक 14.05.2014 में प्रस्तुत किये गये, जिन्हें बीपीसी–बीपी की 164वीं बैठक दिनांक 12.09.2014 में प्रस्तुत किया गया एवं अर्कोडेबल हाउसिंग के तहत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों हेतु आवश्यक क्षेत्रफल योजना में प्रस्तावित करते हुए भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया गया तथा 40 मीटर से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को दिनांक 07.10.2014 को पत्र प्रेषित किया गया। साथ ही विकासकर्ता को पत्र दिनांक 12.12.2014 को 72.80 मीटर ऊँचाई का माग पत्र निम्नानुसार जारी किया गया था।

मांग पत्र दिनांक 12.12.2014 (72.80 मीटर हेतु जमा) :–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू0	33,19,467/–
2.	मलबा धरोहर राशि	रू0	10,000/–
3	अमानत राशि	रू0	20,00,000/–
4.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत	रू0	5,51,01,573/–
5.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि	रू0	5,00,000/–
6.	शेल्टर फण्ड मय अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	रू0	1,90,31,085/–
7.	अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	44,68,319/–
8.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	36,30,960/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	**रू0**	**8,80,61,404/–**

2. प्रकरण में भवन मानचित्र समिति–बीपी की 164वीं बैठक दिनांक 12.09.2014 में बिन्दु संख्या–04 में निर्णय लिया गया कि "प्रस्तावित भवन की उंचाई 40 मीटर से अधिक है। अतः संशोधित भवन विनियम–2012 के अनुसार राज्य सरकार से स्वीकृति ली जावें।" तदानुसार पत्र दिनांक 07.10.2014 द्वारा उक्त निर्णय के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रकरण संयुक्त शासन सचिव–तृतीय, नगरीय विकास विभाग को प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के क्रम में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 03.11.2014 द्वारा प्रकरण से संबंधित सूचनायें चाही गई। जिसके क्रम में जविप्रा के पत्र दिनांक 12.12. 2014 द्वारा वांछित सूचना नगरीय विकास विभाग को प्रेषित की गई। तत्पश्चात् नगरीय विकास विभाग द्वारा पत्र दिनांक 27.02.2015 द्वारा पुनः प्रकरण से संबंधित सूचना चाही गई, जिन्हे जविप्रा के पत्र दिनांक 24.03.2015 द्वारा नगरीय विकास विभाग को प्रेषित किया गया। तदोपरान्त नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 30.07.2015 द्वारा प्रस्तावित भवन से उत्पन्न होने वाले यातायात व्यवस्था के प्रभावों का परीक्षण कर अवगत करवाये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। उक्त के क्रम में जविप्रा द्वारा पत्र दिनांक 10.08.2015 द्वारा सूचना प्रेषित की गई।
3. उपरोक्त मांग पत्र दिनांक 12.12.2014 अनुसार विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण मांग राशि दिनांक 30.01.2015 को जमा करवा दी गई। तब तक पर्यावरण विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त नहीं होने के कारण 12.20 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र दिनांक 06.02.2015 को जारी किये गये। तत्पश्चात पर्यावरण विभाग से एन.ओ.सी. प्राप्त होने पर 40 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र दिनांक 03.02.2016 को जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ आवश्यक सुविधाओं यथा क्लब हाउस/व्यावसायिक उपयोग आदि का निर्माण जो कि स्टिल्ट फ्लोर पर प्रस्तावित हैं, का निर्माण 164वीं बैठक दिनांक 12.09.2014 में प्रस्तावित भवन मानचित्र अनुसार भविष्य की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है।
4. प्रकरण में दिनांक 03.02.2016 को 39.36 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये थे।
5. निर्माणाधीन भवन की मौका रिपोर्ट दिनांक 24.04.2016 के आधार पर विकासकर्ता को नोटिस दिनांक 25. 04.2016 दिया गया कि प्रकरण में दिनांक 02.02.2018 तक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स का निर्माण का कब्जा दिया जाना हैं, अवगत करायें।
6. उपरोक्त के क्रम में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का स्थान परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्रों को बीपीसी–बीपी की 201वीं बैठक दिनांक 21.02.2018 में प्रस्तुत कर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की निर्माण अवधि 5 वर्ष अर्थात् जनवरी 2019 तक संभलवाने का निर्णय लिया जाकर संशोधित भवन मानचित्र दिनांक 18.09.2018 को जारी किये गये।
7. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 19.11.2019 को पुनः संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने हेतु पत्र प्रस्तुत किया गया है तथा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार मूल योजना को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ ही प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित कुल एफ.ए. आर. 19992.38 वर्गमीटर वर्गमीटर का 5 प्रतिशत 999.619 वर्गमीटर ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रावधान हेतु Split location खसरा नम्बर 73 से 75, 77, 78, 80, 81, 90, 91, 92, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर निर्मित आवास प्रस्तावित किये गये हैं जिनमें ई.डब्ल्यू.एस. हेतु 5984 वर्गफीट (555.92 वर्गमीटर) के कुल 16 आवास एवं एल.आई.जी हेतु

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

8895 वर्गफीट (826.36 वर्गमीटर) के कुल 15 आवास प्रस्तावित किये गये है, कुल क्षेत्रफल 1382.28 वर्गमीटर हैं। उक्त खसरा नम्बरों के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत भवन मानचित्र बीपीसी बीपी द्वारा भवन अनुज्ञा दिनांक 14.09.2017 को जारी की गई।

8. प्रकरण को भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 06.01.2020 में प्रस्तुत किया गया एवं उक्त बैठक में निम्नानुसार निर्णय लिये गये
   1. प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया तथाविचारणीय बिन्दु में उल्लेखित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवासों का निष्पादन अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत किया जावे एवं निर्माण अवधि जनवरी, 2021 तक बढ़ाने के निर्णय के साथ यह नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के अतिरिक्त शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया''
   2. यदि विकासकर्ता द्वारा जून–2020 तक Split Location पर नियमानुसार प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस / एलआईजी के आवासों का जविप्रा द्वारा निष्पादन करने हेतु Hand Over नहीं किया जाता है तो मूल भूखण्ड के भवन मानचित्र निरस्त किये जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
9. भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 06.01.2020 में लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता को दिनांक 16.01.2020 को कुल राशि रुपये 30,71,178/– का मांग पत्र जारी किया गया।
10. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार मांग राशि जमा नहीं करवाये जाने के क्रम में पत्र दिनांक 17.02.2020 एवं 18.03.2020 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 07.02.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि कोरोना एवं अन्य समस्याओं के कारण मौके पर समय पर निर्माण पूर्ण नहीं हो पाया है। अतः भवन अनुज्ञा का नवीनीकरण दिनांक 31.01.2025 तक बढ़ाने का श्रम करें, जिसके लिये हम नियमानुसार आवश्यक शुल्क जमा कराने के लिये तैयार है।
11. उपरोक्त पत्र के क्रम में विकासकर्ता को पुनः स्मरण पत्र दिनांक 11.03.2022 को प्रेषित कर पूर्व में जारी मांग पत्रानुसार राशि जमा करवाने हेतु सूचित किया गया एवं यह भी उल्लेखित किया गया कि यदि उनके द्वारा मांग राशि जमा नहीं करवाई जाती है तो भवन मानचित्र समिति बीपी की 223वीं बैठक दिनांक 06.01.2023 में अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त कर पत्रावली दफ्तर दाखिल कर दी जावेगी।
12. उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र समिति–बीपी की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार "भवन विनियम–2020 की अनुसूची के बिन्दु संख्या–16 के अनुसार "भवन निर्माण संबंधी राशि हेतु मांग पत्र तारी हाने से 60 दिवस में राशि जमा करानी होगी। 60 दिवस में राशि जमा न होने पर अगले 60 दिवस में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जा सकेगी। ब्याज की गणना विलम्ब अवधि के लिये ही की जावेगी।" मांग पत्र जारी होने के 320 दिवस पश्चात् 01 स्मरण पत्र जारी किया जावेगा एवं 120 दिवस की अवधि में भी मांग राशि जमा नहीं करवाने पर बीपीसी बीपी के निणय को स्वतः निरस्त माना जाकर पत्रावली दफ्तर दाखिल कर दी जावेगी। विकासकर्ता द्वारा आवेदन करने पर पुनः जांच शुल्क व आवेदन शुल्क जमा करवाया जाकर प्रकरण को बीपीसी बीपी के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जावेगा।"
13. अतः उपरोक्त वर्णित नीतिगत निर्णय अनुसार विकासकर्ता को पत्र दिनांक 07.06.2022 प्रेषित कर सूचित किया गया कि भवन मानचित्र समिति बीपी की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रकरण में पूर्व में 223वीं बैठक दिनांक 06.01.2020 में अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त कर पत्रावली दफ्तर दाखिल की जाती है।
14. तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा दिनांक 03.04.2023 (प्राप्ति दिनांक 28.08.2023) को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि पूर्व में जमा शुल्क को समायोजित करते हुये 44.95 मीटर उंचाई तक के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन कर जारी करें।
15. उक्त के क्रम में पत्र दिनांक 23.09.2023 द्वारा विकासकर्ता को प्रकरण में अग्रिम कार्यवही किये जाने के संबंध में नियमानुसार 2/3 आवंटियों की सहमति एवं प्रश्नगत् परियोजना हेतु स्पलिट लोकेशन पर प्रस्तावित किये गये ईडयूएस/एलआईजी आवासों की पूर्ण सूचना मय वर्तमान कब्जा स्थिति इत्यादि सहित शपथ पत्र प्रस्तुत करने बाबत् सूचित किया गया।
16. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 22.02.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्र जारी किये जाने बाबत निवेदन किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता को पत्र दिनांक 10.06.2025 को दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया गया।
17. विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन दिनांक 07.07.2025 के साथ दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की गई।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

	18. भवन मानचित्र समिति–बीपी की 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा पुनः आवेदन के साथ जांच शुल्क व आवेदन शुल्क जमा करवाते हुए दिनांक 04.09.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। 19. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.10.2025 को प्रतिवेदन के साथ एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई है।
16	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व में दिनांक 18.09.2018 को 39.36 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 1.20 मी. (प्लिन्थ)+ 59.40 मी. (भूतल + 18 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 68.35 मी. ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।
17	**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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क आदि की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. 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। 4. 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। 5. 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। 6. 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। 7. 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। 8. 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। 9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आद्रेश 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। 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 जावेंगा। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में एफ.ए.आर. 3.45 (32,216.16 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 1.94 (18,136.79 व.मी.) की बेटरमेन्ट लेवी की राशि जमा करवाई जा चुकी है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त एफ.ए.आर 14,079.37 व.मी. पर वर्तमान भवन विनियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 13. भवन विनियम–2025 के अनुसार बेटरमेन्ट लेवी के पेटे रहन हेतु 15% ईकाईयों का प्रस्ताव लिये जाने बाबत जारी किये जाने वाले मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। 14. पूर्व में आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र वर्ष 2014 में जारी किये गये थे। तत्पश्चात संशोधित भवन

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

मानचित्र वर्ष 2018 में जारी किये गये थे। अतः वर्तमान में प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों की गणना भवन विनियम 2010 के तहत की गई है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. प्रकरण में जारी भवन मानचित्रों की वैधता वर्ष जनवरी 2019 तक प्रभावी थी, प्रकरण में वर्ष जनवरी 2019 के पश्चात भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु नियमानुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

18 **विचारणीय बिन्दुः—**

1. प्रकरण में दिनांक 12.09.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये जिसमें मूल परियोजना में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. को जनवरी 2019 तक पूर्ण कर कब्जा संभलवाने का निर्णय लिया गया परन्तु आवेदक द्वारा दिनांक 19.11.2019 को पुनः संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने हेतु पत्र प्रस्तुत किया गया है तथा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार मूल योजना को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ ही प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित कुल एफ.ए. आर. 19,992.38 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत 999.619 वर्गमीटर ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रावधान हेतु Split location खसरा नम्बर 73 से 75, 77, 78, 80, 81, 90, 91, 92, ग्राम रामचन्द्रपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर निर्मित आवास प्रस्तावित किये गये हैं जिनमें ई.डब्ल्यू.एस. हेतु 5984 वर्गफीट (555.92 वर्गमीटर) के कुल 16 आवास एवं एल.आई.जी हेतु 8895 वर्गफीट (826.36 वर्गमीटर) के कुल 15 आवास प्रस्तावित किये गये है, कुल क्षेत्रफल 1382.28 वर्गमीटर हैं। उक्त खसरा नम्बरों के मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत भवन मानचित्र बीपीसी बीपी द्वारा भवन अनुज्ञा दिनांक 14.09.2017 को जारी की गई।

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

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

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

   अतः उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का निर्धारित अवधि अर्थात वर्ष जनवरी 2019 में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किये गये जिनके क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

2. प्रकरण में पूर्व में जारी भवन मानचित्रानुसार मानक एफ.ए.आर. 1.33 + 0.5 = 1.83, अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1.0 + 0.5 + 527.57 व.मी. (निशुल्क समर्पित भूमि)= 35540.98 व.मी. अनुज्ञेय था। परन्तु आवेदक द्वारा वर्तमान प्रस्ताव अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. Split location पर प्रस्तावित है। अतः मानक एफ.ए.आर. 1.33 तथा बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 +1.0 + 527.57 व.मी. (निशुल्क समर्पित भूमि)= 30872.52 व.मी. अनुज्ञेय है जबकि विकासकर्ता द्वारा 3.45 (32216.16 व.मी.) एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

3. आवेदक द्वारा Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भवन मानचित्र दिनांक 14.09.2017 को जारी किये गये थे। मूल परियोजना का प्रकरण बीपीसी—बीपी की बैठक दिनांक 06.01.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः—

   1. प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया तथाविचारणीय बिन्दु में उल्लेखित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवासों का निष्पादन अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत किया जावे एवं निर्माण अवधि जनवरी, 2021 तक बढ़ाने के निर्णय के साथ यह नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—13 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—14 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों के अतिरिक्त शर्तों की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया"
   2. यदि विकासकर्ता द्वारा जून—2020 तक Split Location पर नियमानुसार प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस / एलआईजी के आवासों का जविप्रा द्वारा निष्पादन करने हेतु Hand Over नहीं किया जाता है तो मूल भूखण्ड के भवन मानचित्र निरस्त किये जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।

   Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड के दिनांक 14.09.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्र में तीन टावर Tower -A,Tower-B, Tower-C का अनुमोदन किया

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

	गया है। मौके पर Tower-A में G+4 का निर्माण कर कुल 146 यूनिट का निर्माण कर लिया गया है जिसमें फिनिशिंग कार्य यथा इलेक्ट्रिक वर्क,टाइल वर्क, कलर पेंट इत्यादि का कार्य किया जा रहा है। मौके पर Tower-B में G+4 का निर्माण कर कुल 136 यूनिट का निर्माण कर लिया गया है जिसमें 20–22 यूनिट में रहवास किया जा रहा है। Tower-B में निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है। मौके पर Tower-C में G+4 का निर्माण कर कुल 136 यूनिट का निर्माण कर लिया गया है जिसमें फिनिशिंग कार्य यथा प्लास्टर वर्क, इलेक्ट्रिक वर्क, टाइल वर्क, फ्लोरिंग इत्यादि का कार्य किया जा रहा है। भूखंड के सामने स्थित 18 मीटर रोड की तरफ़ बाउंड्रीवाल का निर्माण नहीं किया हुआ है। आवेदक द्वारा ब्लॉक ए का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 25.02.2025 को लिया गया तथा ब्लॉक बी का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 03.07.2023 को लिया गया है। अतः ब्लॉक ए हेतु दिनांक 01.07.2020 से 24.02.2025 तक व ब्लॉक बी हेतु दिनांक 01.07.2020 से 02.07.2023 तक एवं ब्लॉक सी हेतु जून 2020 से आज दिनांक तक शास्ति के निर्धारण के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 4. प्रकरण में पूर्व में भवन मानचित्र जारी दिनांक 18.09.2018 को पार्किंग हेतु 635 ईसीयू अनुमोदित थे। परन्तु वर्तमान में आवेदक द्वारा 588 ईसीयू प्रस्तावित किये गये है। पूर्व में व्यावसायिक रिटेल 811.23 व.मी. अनुमोदित था तथा वर्तमान 788.15 व.मी. प्रस्तावित है। पूर्व में क्लब एरिया 1630.95 व.मी. अनुमोदित था तथा वर्तमान 1650.98 व.मी. प्रस्तावित है। पूर्व में ग्रीन एरिया 1877.84 व.मी. अनुमोदित था तथा वर्तमान 1969.03 व.मी. प्रस्तावित है। उक्त संशोधनों के क्रम में विकासकर्ता द्वारा बेचान की गई 20 यूनिट की दो तिहाई सहमति कुल 13 सहमति प्रस्तुत की गई है। अतः उक्त प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं में किये गये परिवर्तन को मान्य 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। बैठक में विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित हुये। समिति द्वारा प्रकरण में निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा अवगत करवाया गया कि वे भवन विनियम 2025 के तकनीकी प्रावधानों हेतु मानचित्र अनुमोदित करवाना चाहते है, अतः उक्त के क्रम में विकासकर्ता को तदानुसार पत्र मय संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया जावें। तत्पश्चात् प्रकरण पुनः बीपीसी (बीपी) के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।*
2. *प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर प्रस्तावित* EWS/LIG *समय पर पूर्ण नही किये जाने एवं वर्तमान में प्रस्तावित* Split Location *पर प्रस्तावित* EWS/LIG *का भी निर्माण समय पर पूर्ण नही किये जाने के क्रम में शास्ति निर्धारण हेतु प्रकरण को राज्य सरकार को निर्णयार्थ प्रेषित किया जावें।*

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

RajKaj Ref No.:
18928691
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

3. <u>एजेण्डा नम्बर 333.3 (11.11.2025):–(जोन–07)</u>

विषयः– खसरा नम्बर 130/11, 11/130, ग्राम गिरधारीपुरा, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

आवेदक का नामः– सिटी वण्डर कॉलोनाईजर एल.एल.पी., जरिये साझेदार, श्री रितेश अग्रवाल

प्रकरण के तथ्यः–

1. विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 25.04.2025 को आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। बैठक में लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता को दिनांक 31.10.2025 को मांग पत्र जारी किया गया।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 03.11.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर "प्रकरण में आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) पट्टा प्राप्त करते समय 60 मीटर सेक्टर रोड में 1948.42 व.मी. भूमि निःशुल्क समर्पित की गई थी, जिसे मानक बी.ए.आर. में शामिल किया जाना है अर्थात उक्त भूखण्ड का मानक बी.ए.आर. 5448.58 x 2 = 10897.16 व.मी. +1948.42 व.मी. (निःशुल्क समर्पित भूमि) अर्थात 12845.58 व.मी. होगा। हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड कुल 4.40 बी.ए.आर. उपयोग किया गया है। अतः कुल उपयोग की गई बी.ए.आर. में से मानक बी.ए.आर. कम करते हुए संशोधित मांग पत्र जारी करने की कृपा करें।"
3. उल्लेखनीय है कि बीपीसी–बीपी की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं कार्यवाही विवरण अनुसार प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2 (10897.16 व.मी.) एवं प्रस्तावित बी.ए.आर. 4.40 (23,984.87 व.मी.) का उल्लेख करते हुए सहवन से अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल 24137.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने का निर्णय लिया गया। तदानुसार ही विकासकर्ता को मांग पत्र जारी किया गया।
4. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं कार्यवाही विवरण अनुसार प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 2 (10897.16 व.मी.) एवं प्रस्तावित बी.ए.आर. 4.40 (23,984.87 व.मी.) है।
5. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.9.3 के अनुसार *"यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान/जोनल ड़वलपमेंट प्लान/सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी भूखण्ड की भूमि/गैर रूपांतरित कृषि भूमि निशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू–पट्‌टी के क्षेत्रफल के बराबर बी.ए.आर. क्षेत्रफल उस शेष भूखण्ड/रूपांतरित भूमि पर अनुज्ञेय मानक बी.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता है तो इस अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा। समर्पित करवायी जाने वाली भू–पट्‌टी की चौड़ाई के पश्चात भवन रेखा योजना अनुसार अथवा न्यूनतम विनियम 10.7 (i) की तालिका–4 के अनुसार जो भी अधिक हो रखा जाना होगा।"*

अतः उपरोक्तानुसार प्रकरण में सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि का लाभ देते हुए मानक बी.ए. आर. 2 (10,897.16 व.मी.) + 1948.42 व.मी. (निःशुल्क समर्पित भूमि) अर्थात कुल 12,845.58 व.मी. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 11,139.29 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिया गया : भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार प्रकरण में सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि निशुःल्क भूमि के क्षेत्रफल 1948.42 वर्गमीटर मानक बी.ए.आर. 2 (10,897.16 व.मी.) से अतिरिक्त बिना बेटरमेन्ट लेवी देय है। अतः प्रकरण में प्रस्तावित कुल बी.ए.आर. 23,984.87 व.मी. में से उपरोक्तानुसार 12845.58 वर्गमीटर बी.ए.आर. के अतिरिक्त प्रस्तावित 11,139.29 व.मी. बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट राशि ली जावें।*

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

RajKaj Ref No.: 18928691

eSign 1.0

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

4. <u>एजेण्डा नम्बर 333.4 (11.11.2025):–</u>(जोन–07)

विषयः– खसरा नम्बर 83, 83/396, 83/397, 83/398, 83/399, ग्राम मदरामपुरा, तहसील जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– डॉ. विनय सुरेन।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 319वीं बैठक दिनांक 05.03.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गये :–
   1. प्रश्नगत भूखण्ड के चार मंजिल अर्थात स्टिल्ट + 3 तल के भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया एवं शेष ऊंचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु रक्षा विभाग से एनओसी प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।
   2. प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 09.01.2025 को जारी लीजडीड में उल्लेखित शर्तो की शर्त संख्या 11 में उल्लेखित शर्त की रिपोर्ट जोन से प्राप्त की जावें। परीक्षण उपरान्त मानचित्र जारी करने से कोई विधिक बाधा नहीं होती है, बाबत सुनिश्चितता के बाद ही भवन मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही की जावें एवं स्वीकृति पत्र व मानचित्रों में यह स्पष्ट उल्लेख किया जावें कि माननीय न्यायालय के अन्तिम निर्णय होने तक आवेदक द्वारा उक्त भवन के किसी भी भाग का बेचान नहीं किया जावेंगा।
   3. प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विष्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिष्चितता किये जाने के पष्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. उपरोक्त निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में आवेदक डॉ. विनय सुरेन, सेवायतन हॉस्पिटल, सोडाला, जयपुर को दिनांक 02.04.2025 को चार मंजिल अर्थात स्टिल्ट + 3 तल तक के भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक भवन मानचित्र प्रस्तुत नहीं किये गये है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 05.03.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 02 एवं प्रकरण के संबंध में अग्रिम कार्यवाही नहीं किये जाने बाबत प्राप्त प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण में भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जा सकती है अथवा नहीं ? के संबंध में सूचना भिजवाने हेतु उपायुक्त जोन–07 को दिनांक 23.06.2025 व 07.10.2025 यू.ओ.नोट प्रेषित किये गये, जिनका प्रत्युत्तर आज दिनांक तक अप्राप्त है।
4. आर्मी विभाग से पत्र दिनांक 20.09.2025 द्वारा उंचाई के संबंध में सशर्त अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है।
5. प्रकरण में श्रीमती गरिमा सुरेन द्वारा दिनांक 09.04.2025 को निम्न वर्णित कृषि भूमि में प्रार्थी का विधिक अधिकार एवम् हिस्सा होने के कारण न्यायालय में विचाराधीन उक्त वाद के निर्णय तक जेडीए द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार की रूपान्तरण /किस्म परिवर्तन तथा निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही ना किये जाने, बावत नोटिस प्रस्तुत किया गया है।
6. माननीय अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अपील संख्या 412/2025 डॉ. विनय सुरेन जरिये मुख्त्यारनामा गिर्राज अग्रवाल बनाम जविप्रा के निर्णय दिनांक 10.06.2025 के अनुसार "अपीलार्थीया की अपील स्वीकार की जाकर जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 319वीं बैठक दिनांक 05.03.2025 के एजेण्डा नम्बर 319.4 (जोन–07) में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 02 के एवं स्वीकृति पत्र व मानचित्र में यह स्पष्ट उल्लेख किया जावें कि माननीय न्यायालय के अन्तिम निर्णय होने तक आवेदक द्वारा उक्त भवन के किसी भी भाग का बेचान नहीं किया जावेंगा, को निरस्त किया जाता है।"प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

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

1. *प्रकरण में विचाराधीन वाद जिसका उल्लेख प्रकरण में जारी लीजडीड में भी अंकित है, के क्रम में माननीय अपीलीय अधिकरण द्वारा प्रकरण के संबंध में अपील संख्या–412/2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा अपील दायर करने की कार्यवाही की जावें।*
2. *आवेदक से प्रकरण में रक्षा विभाग से प्राप्त NOC में उल्लेखित शर्तों के अनुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त किये 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: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

5. **एजेण्डा नम्बर 333.5 (11.11.2025):–(जोन–07)**

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 2641/2624, ग्राम सिरसी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1871.83 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार) 1860.36 व.मी. (भवन विनियमानुसार कॉर्नर रेडियस हटाने उपरान्त)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर व 9 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 23.09.2025 को फ्री होल्ड डीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स ईको वर्ल्ड इन्फ्रा होम्स पार्टनर श्री जगदीश व श्री विजय पाल सिंह ओला
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स ईको वर्ल्ड इन्फ्रा होम्स पार्टनर श्री जगदीश व श्री विजय पाल सिंह ओला के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे 10 वर्षीय एकमुश्त लीज राशि जमा है। वर्तमान में कोई बकाया राशि लेय नही है। प्रश्नगत भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 15000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री–होल्ड पट्टा दिनांक 23.09.2025 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 22.09.2028 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अंकित शर्मा, सी.ए./07/40652

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–।	4.50 मी.	7.50 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–।	6.00 मी.	7.50 मी.	
		पार्श्व–।।	6.00 मी.	8.23 मी.	
		पीछे	6.00 मी.	9.73 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	34.50 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+7.5) सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) + 29 मी. (प्रथम तल से 10 तल) + 5.50 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 39.60 मी.	स्टिल्ट में 3.5 मीटर से अधिक प्रस्तावित ऊँचाई (1.0 मी.) को कुल ऊँचाई में शामिल कर गणना की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

		अनुज्ञेय है।		नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट+ स्टिल्ट + 10 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	11,219.28 व.मी.	—
6.	बी.ए.आर.	2.00 (3720.72 व.मी.)	4.19 (7803.02 व.मी.)	क्षेत्रफल 4082.30 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	82.5 ECU 1 ECU / 115 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र परन्तु न्यूनतम 1 कार एवं अधिकतम 3 कार प्रति आवासीय इकाई दिया जाना आवश्यक होगी अर्थात् 50 फ्लेटस प्रस्तावित होने पर अधिकतम 150 ईसीयू ही आवश्यक होंगे।	83 ईसीयू 81 कार + 06 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया (भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 8.1(i) अनुसार)	279.05 व.मी. (15%)	281.99 व.मी. (15.15%)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (158.08 व.मी.)	163.30 व.मी (2.06%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
11.	आवासों की संख्या	—	75 आवास	—
12.	5.4.(iii):—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	5.4(x):— 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	5.4(xii):—भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
16.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	7.5:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र / अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
24.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
25.	9—विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ / उप	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

	पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान			
26.	15(v):–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
31	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
34	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड 18 मीटर सड़क पर स्थित है, मौके पर भूखण्ड का डिमार्केशन है। भूखण्ड में टीन शेड का गार्ड रूम निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है सी.सी.जेड.एम–2023 के अनुसार 71 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** • विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लैट्स) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु BPAS Software पर दिनांक 03.10.2025 को आवेदन किया गया।
15	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:– 1. भूखण्ड का आवासीय एकल फ्री–होल्ड पट्टा दिनांक 23.09.2025 को जारी किया गया है। भूखण्ड की निर्माण की अवधि दिनांक 22.09.2028 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 1871.83 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 (390.15 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (4198.02 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18923691
eSign 1.0

	फण्ड लेय है। 4. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.19 (7803.02 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. मानक 2.00 (3720.72 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 4082.30 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 5. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 7. 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.: 18928691
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

6. एजेण्डा नम्बर 333.6 (11.11.2025):—(जोन—08)

विषय:— खसरा नम्बर—206, 210, ग्राम—धौलाई, पत्रकार कॉलोनी, जयपुर में स्थित ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर निर्मित भवन को सीज करने एवं मौके पर निर्माण कार्य रुकवाने बाबत्।

प्रार्थी:— श्री सुरेश रहेजा, मैसर्स रहेजा डिजाईन एण्ड कॉन्ट्रेक्ट लि.

प्रकरण के तथ्य:—

1. विकासकर्ता को जविप्रा द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड, पत्रकार कॉलोनी, ग्राम—धौलाई, जयपुर के दिनांक 29.09.2007 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर मानचित्र जारी किये गये। उक्त के पश्चात् दिनांक 15.06.2015 को कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 19755.72 व.मी हेतु संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित कर मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात् दिनांक 06.11.2020 को कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 25229.69 व.मी हेतु पुनः संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित कर मानचित्र जारी किये गये।
2. प्रकरण में अतिरिक्त निदेशक—स्थानीय निधि अंकेक्षण विभाग, राजस्थान, जयपुर अंकेषण प्रतिवेदन 2020—22 के आक्षेप संख्या—79 द्वारा की गई रिपोर्ट प्रश्नगत् भूखण्ड के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग से नियमानुसार लेय पुर्नग्रहण शुल्क एवं श्रम उपकर राशि की वसूली का अभाव राशि रुपये 39.16 लाख की राशि जमा करवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। प्रकरण में विकासकर्ता को दिनांक 14.08.2024, 24.09.2024 को पूर्व में स्मरण पत्र जारी किये जा चुके है लेकिन विकासकर्ता द्वारा राशि जमा नहीं करायी है। प्रकरण में विकासकर्ता को अंतिम स्मरण पत्र दिनांक 04.11.2024 को जारी किया जा चुका है लेकिन विकासकर्ता द्वारा ना तो प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है और ना ही राशि जमा करायी है।
3. बेटरमेन्ट लेवी की राशि हेतु प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक के अनादरित होने के फलस्वरूप जविप्रा को हो रही राजस्व हानि के संबंध में दिनांक 07.02.2025 को निदेशक (नगर आयोजना) की अध्यक्षता में संबंधित विकासकर्ताओं से चर्चा हेतु दोपहर 12.30 बजे मंथन कक्ष में बैठक का आयोजन किया गया उपरोक्त सूची अनुसार पोस्ट डेटेड चैक अनादरित होने के फलस्वरूप जविप्रा को हो रही राजस्व हानि के संबंध में विचार विमर्श किया गया निम्न निर्णय लिये गये :—
   - अनादरित चैक से संबंधित विकासकर्ताओं को मूल चैक राशि मय व्याज जमा करने हेतु अन्तिम बार पत्र प्रेषित कर 07 दिवस में बकाया राशि जमा करवाने बाबत सूचित किया जावें। 07 दिवस पश्चात् राशि जमा नहीं कराने पर विकासकर्ता के प्रोजेक्ट के मानचित्र निरस्त कर भूखण्ड को सीज करने की कार्यवाही अमल में लाई जायें एवं विकासकर्ता को जयपुर विकास प्राधिकरणए जयपुर में ब्लैक लिस्ट किया जावें। अनादरित चैक से संबंधित विकासकर्ताओं की सूची का दो समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया जावें एवं जविप्रा की वेबसाईट पर भी अपलोड किया जावें।
   - उक्त विकासकर्ताओं की किसी भी परियोजना के प्रकरणों का अनुमोदन स्वीकृति, 90—A की स्वीकृति बीपीसी (बीपी), बीपीसी (एलपी) व जोन स्तर से प्रकरण में तब तक कार्यवाही नहीं की जावें, जब तक विकासकर्ता द्वारा अन्य प्रोजेक्ट के पेटे समस्त बकाया राशि जमा न करा दी गई हो।
   - यदि कोई विकासकर्ता किसी फर्म / LLP में साझेदार / जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता / प्रतिनिधि के रूप में नियुक्त है एवं उक्त विकासकर्ता के नाम से किसी भी परियोजना के पेटे कोई राशि बकाया हो तो नवीन परियोजना का अनुमोदन नहीं किया जावें, सर्वप्रथम बकाया राशि जमा करवाई जावें।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित भवन मानचित्र निरस्त करने, मौके पर निर्मित भवन को सीज एवं मौके पर निर्माण कार्य रुकवाने की कार्यवाही किये जाने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णय:— *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा वाद विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में बकाया राशि की वसूली के क्रम में विकासकर्ता को 10 दिवस में राशि जमा करवाने बाबत् नोटिस दिया जावे तथा उक्त नोटिस को मौके पर चस्पा भी करवाया जावें। तत्पश्चात् भी यदि विकासकर्ता द्वारा राशि जमा नही करवाई जाती है तो विकासकर्ता के विरुद्ध जोन उपायुक्त द्वारा LR/PDR Act के तहत् कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

7. <u>एजेण्डा नम्बर 333.7 (11.11.2025):–</u>(जोन–09)

विषयः– खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के पार्ट–2 में स्थित ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर निर्मित भवन को सीज करने एवं मौके पर निर्माण कार्य रुकवाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल, निदेशक, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. परियोजना के फेज–1 के भवन मानचित्र दिनांक 14.07.2017 को जारी किये गये।
2. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा पार्ट–2 के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 08.01.2019 को आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण बीपीसी बीपी की 214वी बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 23.07.2019 को बेटरमेन्ट लेवी सहित 8,33,42,256/– का मांग पत्र प्रेषित किया गया।
3. विकासकर्ता द्वारा चैक नम्बर 017803 दिनांक 26.08.2019 द्वारा राशि 36,76,732/– चालान नम्बर 017790 दिनांक 22.08.2019 राशि 27,53,141/– चालान नम्बर 630010 दिनांक 28.08.2019 राशि 92,28,096/– चालान नम्बर 630927 दिनांक 06.09.2019 राशि 70,00,000/– एवं चालान नम्बर 630948 दिनांक 06.09.2019 राशि 30,00,000/– कुल 2,56,57,969/– (प्रथम किश्त सहित) जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई एवं शेष बेटरमेन्ट लेवी की राशि के ब्याज सहित 3 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। उक्त तीनों चैकों के संधारण हेतु चैकों को निदेशक–वित को दिनांक 19.09.2019 को यूओ. नोट के माध्यम से भिजवायें गये। तत्पश्चात दिनांक 25.09.2019 को भवन मानचित्र जारी किये गये।
4. प्रकरण में वरिष्ठ लेखाधिकारी–आर.सी.आर. द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की तृतीय किश्त की राशि का चैक नम्बर 018072 दिनांक 25.08.2020 को बैंक द्वारा अनादरित होने पर बीपीसी बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 27.08.2020 को भिजवाया गयां जिसके संबंध में विकासकर्ता को Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दिनांक 07.09.2020 को नोटिस जारी किया गया।
5. प्रकरण में वरिष्ठ लेखाधिकारी–आर.सी.आर. द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की चतुर्थ किश्त की राशि का चैक नम्बर 018073 दिनांक 22.02.2021 को बैंक द्वारा अनादरित होने पर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 05.03.2021 को भिजवाया गया जिसके संबंध में विकासकर्ता को Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दिनांक 10.03.2021 को नोटिस जारी किया गया।
6. भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया हैं:–
   "जिन प्रकरणों में जविप्रा स्तर पर भूखण्ड़ के पेटे किसी भी प्रकार की राशि बकाया हो तो ऐसे प्रकरणों में बकाया राशि जमा होने के पश्चात ही बीपीसी बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें, तब तक ऐसे प्रकरणों में आवेदक को सूचित करते हुए प्रकरण को दफ्तर दाखिल किया जावें एवं पूर्ण राशि जमा होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
   जिन प्रकरणों में जविप्रा द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त जमा कराने एवं शेष तीन किश्तों के पोस्ट डेटेड चैक प्रार्थी से प्राप्त कर भवन मानचित्र जारी कर दिये गये हैं एवं विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय, तृतीय व चतुर्थ किश्त की राशि के पोस्ट डेटेड चैक बैंक द्वारा अनादरित कर लौटा दिये जाते हैं या उक्त किश्तों की राशि विलम्ब से जमा कराने के कारण देय ब्याज की राशि जमा नहीं कराई जाती हैं तो इस प्रकार बकाया शुल्क के अनुपात में अतिरिक्त एफ.ए.आर./बी. ए.आर. के भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने से संबंधित 7 दिवस का नोटिस विकासकर्ता को दिया जावें तथा उक्त नोटिस का जवाब 7 दिवस में प्राप्त नहीं होने पर पत्रावली आयुक्त महोदय से किया जावे।
7. उक्त के क्रम में निदेशक (वित्त) प्रकोष्ठ से निम्न रिपोर्ट प्राप्त हुईः–
   "भवन विनियमों में बेटरमेन्ट लेवी की राशि को चार/छः किश्तों में लिये जाने के संबंध में प्रावधान है। बेटरमेन्ट लेवी की किश्त की बकाया राशि की किश्त में लिए जाने के संबंध में कोई प्रावधान नहीं है।"

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

8. तदानुसार दिनांक 25.07.2023 को विकासकर्ता को प्रतिवेदन निरस्त करते हुए सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा पुनः दिनांक 31.07.2023 प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन के क्रम में पूर्व में प्रस्तावित अतिरिक्त बी ए आर 3288.99 वर्गमीटर की बेटरमेन्ट लेवी की राशि व पूर्व में अनादरित चैक राशि 3,84,56,192/– मय ब्याज व चार छः माही किश्तों में लगने वाले समय का ब्याज गणना कर मांग पत्र जारी करने पर पुनः विचार करने हेतु निवेदन किया गया, जिसके क्रम में निदेशक (वित्त) प्रकोष्ठ से निम्न रिपोर्ट प्राप्त हुईः–

"मूल बेटरमेन्ट लेवी की राशि को ब्याज सहित छः माही किश्तों में लिये जाने का प्रावधान है। इस क्रम में बेटरमेन्ट लेवी की बकाया राशि को किश्तों में लिये जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। बेटरमेन्ट लेवी की किश्त की बकाया राशि को किश्तों में जमा करायें जाने का निर्णय लिये जानें की स्थिति में प्रार्थी से पोस्ट डेटेड चैक मय ब्याज सहित लिये जायेगें एवं चैक अनादरित होने पर परक्राम्य लिखित अधिनियम 1881 के अधीन कार्यवाही की जावेंगी। साथ ही राशि जमा नहीं होने पर जविप्रा द्वारा जारी मानचित्र निरस्त कर पीडीआर एक्ट के अधीन राशि की वसूली की जा सकेंगी।"

9. पत्रावली निदेशक (वित्त) प्रकोष्ठ की रिपोर्ट एवं बीपीसी–बीपी की उपरोक्त बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में व विकासकर्ता द्वारा पुनः प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में दिनांक 06.10.2023 प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों के अनुमोदन हेतु नवीन प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 3288.99 वर्गमीटर की बेटरमेन्ट लेवी की राशि व पूर्व में स्वीकृत BAR –80465.37 वर्ग मीटर के पेटे पूर्व में जारी मांग पत्र (214 वी बैठक के क्रम में दिनांक 23–07–2019 को जारी मांग पत्र में 76912384/– अतिरिक्त BAR के पेटे जारी किया गया जिसमे 3,84,56,192 विकासकर्ता द्वारा जमा कराये गए)के पेटे बकाया अनादरित चैक राशि 3,84,56,192/– व चार छः माही किश्तों में लगने वाले समय का ब्याज गणना किया गया (जून 2025 तक ब्याज की गणना की गयी) जो की 1,36,79,867/– है .अत ; पूर्व अनुमोदित मानचित्रो की स्वीकृत BAR के पेटे कुल बकाया राशी (मूल राशी –3,84,56,192+ब्याज राशी –1,36,79,867/–)5,21,36,059/– है , को शामिल करते हुए नवीन मांग पत्र आगामी BPC-BP की बैठक में स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया .

10. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता को बेटरमेंट लेवी की राशि मय ब्याज सहित कुल 5,97,00,736/–रूपये के प्रथम किश्त मांग पत्र के साथ जमा कराते हुए 3 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये जाने हेतु मांग पत्र दिनांक 08.12.2023 जारी किया गया, जिसमे 3288.99 वर्ग मीटर की राशी रूपये 75,64,677 बेटरमेन्ट लेवी की राशि भी शामिल है .विकासकर्ता द्वारा नवीन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है जिसमे संशोधित मानचित्र जारी किये जाने के उपरांत ही baterment लेवी की राशी जमा करने का निवेदन किया है .अत प्रकरण में पूर्व की बकाया BATTERMENT लेवी की राशी रूपये –3,80,35,039/ जमा कराया जाना प्रस्तावित है (विकासकर्ता द्वारा पूर्व की 5,21,36,059/– की BATTERMENT लेवी में से 1,41,01,020 जमा करा दिए है) तथा नवीन आवेदित BAR 3288.99 के पेटे स्वीकृत BATERMENT लेवी की राशी 75,64,677/– राज्य सरकार से संशोधित मानचित्रो की स्वीकृति जारी होने के उपरांत जमा किया जाना उचित प्रतीत होता है।

11. बेटरमेन्ट लेवी की राशि हेतु प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक के अनादरित होने के फलस्वरूप जविप्रा को हो रही राजस्व हानि के संबंध में दिनांक 07.02.2025 को निदेशक (नगर आयोजना) की अध्यक्षता में संबंधित विकासकर्ताओं से चर्चा हेतु दोपहर 12.30 बजे मंथन कक्ष में बैठक का आयोजन किया गया उपरोक्त सूची अनुसार पोस्ट डेटेड चैक अनादरित होने के फलस्वरूप जविप्रा को हो रही राजस्व हानि के संबंध में विचार विमर्श किया गया निम्न निर्णय लिये गये :–

- अनादरित चैक से संबंधित विकासकर्ताओं को मूल चैक राशि मय ब्याज जमा करने हेतु अन्तिम बार पत्र प्रेषित कर 07 दिवस में बकाया राशि जमा करवाने बाबत सूचित किया जावें। 07 दिवस पश्चात् राशि जमा नहीं कराने पर विकासकर्ता के प्रोजेक्ट के मानचित्र निरस्त कर भूखण्ड को सीज करने की कार्यवाही अमल में लाई जायें एवं विकासकर्ता को जयपुर विकास प्राधिकरणए जयपुर में ब्लैक लिस्ट किया जावें। अनादरित

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691

eSign 1.0

चैक से संबंधित विकासकर्ताओं की सूची का दो समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया जावें एवं जविप्रा की वेबसाईट पर भी अपलोड किया जावें।

- उक्त विकासकर्ताओं की किसी भी परियोजना के प्रकरणों का अनुमोदन स्वीकृति, 90—A की स्वीकृति बीपीसी (बीपी), बीपीसी (एलपी) व जोन स्तर से प्रकरण में तब तक कार्यवाही नहीं की जावें, जब तक विकासकर्ता द्वारा अन्य प्रोजेक्ट के पेटे समस्त बकाया राशि जमा न करा दी गई हो।
- यदि कोई विकासकर्ता किसी फर्म/LLP में साझेदार/जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता/प्रतिनिधि के रूप में नियुक्त है एवं उक्त विकासकर्ता के नाम से किसी भी परियोजना के पेटे कोई राशि बकाया हो तो नवीन परियोजना का अनुमोदन नहीं किया जावें, सर्वप्रथम बकाया राशि जमा करवाई जावें।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित भवन मानचित्र निरस्त करने, मौके पर निर्मित भवन को सीज एवं मौके पर निर्माण कार्य रुकवाने की कार्यवाही किये जाने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः— *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बाद विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में बकाया राशि की वसूली के क्रम में विकासकर्ता को 10 दिवस में राशि जमा करवाने बाबत् नोटिस दिया जावे तथा उक्त नोटिस को मौके पर चस्पा भी करवाया जावें। तत्पश्चात् भी यदि विकासकर्ता द्वारा राशि जमा नही करवाई जाती है तो विकासकर्ता के विरुद्ध जोन उपायुक्त द्वारा* LR/PDR Act *के तहत् कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18923691
eSign 1.0

8. <u>एजेण्डा नम्बर 333.8 (11.11.2025):-</u>(जोन-11)

विषयः- खसरा नम्बर 64 (पार्ट), 65 (पार्ट), 72, 73, 81, 82, 83, 84 (पार्ट), 85, 86, 799, 800, 805, 808, 811 तथा 812, ग्राम-बगरू खुर्द एवं ठिकरिया, तहसील-सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः- श्री पारस कुमार जैन, अधिकत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.

प्रकरण के तथ्यः-

1. प्रकरण में दिनांक 22.09.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। तदोपरान्त दिनांक 14.08.2018 को पुनः संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये थे।
2. पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित 4 टॉवर्स के नीचे एक संयुक्त बेसमेन्ट प्रस्तावित किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.06.2025 को पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में चतुर्थ ब्लॉक को हटाते हुए उसके स्थान पर भूतल + 1 तल के 8 ब्लॉक्स तथा एक नवीन व्यावसायिक ब्लॉक प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र एवं भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रानुसार चौथे टॉवर को विलोपित कर तथा उसके नीचे प्रस्तावित बेसमेन्ट को भी हटाते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है
3. प्रकरण भवन मानचित्र समिति-बीपी की 328वीं बैठक दिनांक 29.07.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः-

   ''समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता से सम्पूर्ण परियोजना हेतु दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्राप्त की जावें। तदानुसार परीक्षण उपरान्त प्रकरण पुनः बीपीसी-बीपी की बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जावें।''
4. विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्नानुसार उल्लेख किया हैः-

   ''मैसर्स सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा० लि० द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग पोलिसी 2009 के तहत उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि का ग्रुप हाउसिंग पटटा प्राप्त कर कुल भूमि 26300 वर्गमीटर में से 47 प्रतिशत भूमि पर कम्पनी द्वारा वर्ष 2014 में मानचित्र अनुमोदित कराये जाकर, वर्ष 2018 में मानचित्र रिवाईज करते हुये तथा वर्ष 2020 व 2023 में टाईम एक्सटेन्शन कराते हुये तीन बहुमंजिला टावर्स बना लिए हैं,जिनमें से दो टावर्स का निर्माण वर्ष 2016 मे रेरा आने से पहले ही पूर्ण कर लिया गया था तथा तीसरे बहुमंजिला टावर का निर्माण भी वर्ष 2024 में पूर्ण कर लिया था। सर्वप्रथम रेरा में टावर तीन (मयूर) एवं टावर चार (सारस) एक साथ रजिस्टरड थे जिसमे 216 फ्लैट्स थे लेकिन बाद में बाज़ार की परिस्थितियों की वजह से चौथे टावर (सारस) में निर्माण नहीं किया गया और ना ही कोई बुकिंग ली गयी । अतः रेरा में रजिस्टर्ड चौथे टावर (सारस) को अलग कर दिया गया और रेरा रजिस्ट्रेशन केवल तीसरे टॉवर (मयूर) के लिए रखा गया । जिसका रेरा अथॉरिटी द्वारा हमारे प्रार्थना पत्र संख्या 2023-285 दिनांक 28.11.2023 के क्रम में दिनांक 03.06.2024 को स्प्लिटिंग स्वीकार कर अप्रूवल दिया गया। जिसमे केवल 96 फ्लैट्स ही रह गये है जिसका निर्माण वर्ष 2024 में पूर्ण कर लिया। वर्तमान बाजार की परिस्थितियों एवं मांग को देखते हुए चौथे टावर (सारस) के स्थान पर विला प्लान कर संशोधित नक्शे अनुमोदन करने हेतु जविप्रा में प्रस्तुत किये हुए है। जिसमे कोई भी बुकिंग या आवंटी नहीं है और यह टॉवर रेरा में रजिस्टर्ड भी नहीं है। अतः कोई आवंटी नहीं होने एवं रेरा में रजिस्टर्ड नहीं होने के कारण 2/3तक आवंटियों से NOC की आवश्यकता नहीं होगी। अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि संशोधित नक़्शे अनुमोदित होने के बाद इन विलाज का रेरा में विधिवत रजिस्ट्रेशन करवा कर ही हम विक्रय करेंगे, अतः संशोधित नक्शो का अनुमोदन कर अनुग्रहित करें।''
5. विकासकर्ता के उपरोक्त निवेदन के क्रम में रेरा विभाग को दिनांक 24.09.2024 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में रेरा विभाग से दिनांक 15.10.2025 को निम्नानुसार मार्गदर्शन प्राप्त हुआ हैः-

   '' प्रकरण सिद्धा इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड के प्रोजेक्ट Siddha Aangan - Phase III(Mayur & Saras) (रेरा रजिस्ट्रेशन संख्या RAJ/P/2017/087) से संबंधित है।

   रेरा राजस्थान के रिकॉर्ड के अनुसार, स्थिति निम्नानुसार हैः

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691

eSign 1.0

1. प्रोजेक्ट का कुल क्षेत्रफल 12,404.00 वर्ग मीटर एवं फेज क्षेत्र 2,826 वर्ग मीटर है।
2. प्रमोटर के आवेदन संख्या RAJ /RERA/APP/MR/2023/285 के तहत "सरस" ब्लॉक को परियोजना से हटाने हेतु प्रस्तुत मानचित्र संशोधन को दिनांक 03.06.2024 को स्वीकार किया गया।
3. उक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण–पत्र पोर्टल पर update किया जा चुका है तथा प्रोजेक्ट को *COMPLETED घोषित किया गया है।

आपके संदर्शित पत्र से यह ज्ञात हुआ है कि प्रमोटर द्वारा अब "सरस" ब्लॉक के स्थान पर एक विला योजना विकसित करने हेतु संशोधित मानचित्र अनुमोदन के लिए जयपुर विकास प्राधिकरण में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा यह मार्गदर्शन चाहा गया है कि क्या इस प्रकार के परिवर्तन हेतु संशोधित भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व दो–तिहाई आवंटियों की पूर्व लिखित सहमति (NOC) प्राप्त करना आवश्यक है।

इस संदर्भ में, रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 14(2) i)का प्रावधान हैः–
"Any other alterations or additions in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or the common areas within the project without the previous written consent of at least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments in such building."

साथ ही, अधिनियम की धारा 2 (zn) के अनुसार "real estate project" की एक परिभाषा "development of a building or a building consisting of apartments" भी है।

चूंकि आपके संदर्भित पत्र के अनुसार, विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित संशोधित विला भाग में कोई "Booking" नहीं ली गई है और संशोधन के पश्चात विला का विधिवत रेरा में रजिस्ट्रेशन भी करवाया जाएगा, अतः उपरोक्त के क्रम में यह राय दी जाती है कि परियोजना से हटाए गए (curtailed) भाग पर विला के संशोधित प्रस्ताव का अनुमोदन करने पर यदि अन्य टावर के आवंटियों के हितों एवं common area में कोई परिवर्तन नहीं होता है,तो उक्त संशोधन के लिए संपूर्ण प्रोजेक्ट के दो–तिहाई आवंटियों की सहमति की आवश्यकता नहीं है।

यह राय केवल इसी प्रकरण के विशिष्ट तथ्यों एवं परिस्थितियों के लिए प्रदान की जा रही है तथा इसे किसी अन्य प्रोजेक्ट के लिए उदाहरण के रूप में नहीं माना जाएगा।''

एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 8.2.1 (य) (vi) के अनुसार *''सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक कक्ष, पुस्तकालय, क्लब, जिम, सोसाइटी कार्यालय, कॉमन स्टोर आदि हेतु कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1500 व.मी. निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, रखा जाना आवश्यक होगा। सार्वजनिक सुविधाओं हेतु अधिकतम गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 5 प्रतिशत तक अनुज्ञेय होगा। उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियो की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रखरखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को समर्पित करना होगा। यह सुविधाऐं पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयॉ के रूप में भी अनुज्ञेय होगी तथा भवन की किसी भी मंजिल पर अनुज्ञेय होगी।''*

एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 8.2.1 (य) (vii) के अनुसार "कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत तक क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा जिसमें कुल प्रस्तावित/उपयोग किये गये गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 1.0 प्रतिशत क्षेत्र अथवा 1000 व.मी. निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, खुदरा व्यावसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए रखा जाना अनिवार्य होगा। व्यवसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा परन्तु इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो।'' विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में भवन विनियमानुसार व्यावसायिक क्षेत्र/शॉप्स तथा सामुदायिक सुविधायें प्रस्तावित नहीं की गई है।

रेरा विभाग से प्राप्त राय के परिपेक्ष्य में जांच करने उपरान्त कॉमन एरिया में निम्न परिवर्तन पायें गये, जिसमें कि निम्न उल्लेख हैः– "Common area में कोई परिवर्तन नहीं होता है,तो उक्त संशोधन के लिए संपूर्ण प्रोजेक्ट के दो–तिहाई आवंटियों की सहमति की आवश्यकता नहीं है।'' भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 13.9(iv) के अनुसार *''रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट के अनुमोदित मानचित्रो में संशोधन किये जाने पर राजस्थान रियल स्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेग्यूलेशन) एक्ट, 2016 के प्रावधान के अनुसार आवंटियों की सहमति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही संशोधित मानचित्रो का अनुमोदन किया जा सकेगा। परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं यथा– पार्किंग, हरितक्षेत्र आदि में*

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

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

उपरोक्त के क्रम में प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में पार्किंग एवं ग्रीन एरिया में संशोधन निम्नानुसार हैः–

सम्पूर्ण परियोजना हेतु पार्किंग	**प्रस्तावित**
पूर्व अनुमोदन अनुसार	462.67 ई.सी.यू.
संशोधित मानचित्रानुसार	394.33 ई.सी.यू.
1, 2, 3 टॉवर हेतु पार्किंग	**प्रस्तावित**
पूर्व अनुमोदन अनुसार (बी.ए.आर. 33,506.82 व.मी.)	371.67 ई.सी.यू.
संशोधित मानचित्रानुसार (बी.ए.आर. 33,506.82 व.मी.)	383.67 ई.सी.यू.
08 विला हेतु पार्किंग	**प्रस्तावित**
पूर्व अनुमोदन अनुसार चौथे टॉवर हेतु (बी.ए.आर. 7,991.52 व.मी.)	94 ई.सी.यू.
संशोधित मानचित्रानुसार 08 विला हेतु (बी.ए.आर. 1551.36 व.मी.)	प्रकरण में 8 विला हेतु भवन विनियमानुसार 18 ई.सी.यू. आवश्यक है। आवेदक द्वारा 10.67 ई.सी.यू. विला के साथ प्रस्तावित किये गये है तथा शेष आवश्यक पार्किंग टॉवर–1, 2, 3 हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट में प्रस्तावित की गई है।
ग्रीन एरिया	**प्रस्तावित**
पूर्व अनुमोदन अनुसार	15 प्रतिशत
संशोधित मानचित्रानुसार	15.13 प्रतिशत

प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया, बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण परियोजना में भवन विनियमानुसार सामुदायिक सुविधायें तथा व्यावसायिक गतिविधि प्रस्तावित नहीं है। अतः उपरोक्तानुसार संशोधन करवाते हुए विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें।
2. बैठक में उपस्थित विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा यह अवगत करवाया गया की जविप्र द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र यथावत ही रेरा विभाग में जमा करवाए गए हैं तथा संपूर्ण निर्माण अनुमोदित मानचित्र अनुसार हैं परन्तु रेरा विभाग में जमा मानचित्रों के परिक्षण उपरान्त दोनों में भिन्नता पाई गयी। अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से स्पष्टीकरण प्राप्त किया जावें एवं तदनुसार ही bpc bp की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

9. <u>एजेण्डा नम्बर 333.9 (11.11.2025):–(</u>जोन–12)

विषयः– भूखण्ड खसरा नम्बर 1868/2, 1868/3, 1868/4, ग्राम सिरसी, तहसील जयपुर में स्थित ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड पर निर्मित भवन को सीज करने एवं मौके पर निर्माण कार्य रुकवाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री योगेश धानुका, बहैसियत निदेशक, मैसर्स धानुका रियल्टी लि.,

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में दिनांक 22.09.2017 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर मानचित्र जारी किये गये।
2. प्रकरण में अतिरिक्त निदेशक–स्थानीय निधि अंकेक्षण विभाग, राजस्थान, जयपुर अंकेषण प्रतिवेदन 2020–22 के आक्षेप संख्या–79 द्वारा की गई रिपोर्ट प्रश्नगत् भूखण्ड के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के पेटे बकाया राशि 1,05,73,139/– राशि जमा करवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। प्रकरण में विकासकर्ता को दिनांक 27.02.2025 को पत्र जारी किये गये लेकिन विकासकर्ता द्वारा राशि जमा नहीं करायी है। प्रकरण में विकासकर्ता को अंतिम स्मरण पत्र दिनांक 19.06.2024 को जारी किया जा चुका है लेकिन विकासकर्ता द्वारा ना तो प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है और ना ही राशि जमा करायी है।
3. बेटरमेन्ट लेवी की राशि हेतु प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक के अनादरित होने के फलस्वरूप जविप्रा को हो रही राजस्व हानि के संबंध में दिनांक 07.02.2025 को निदेशक (नगर आयोजना) की अध्यक्षता में संबंधित विकासकर्ताओं से चर्चा हेतु दोपहर 12.30 बजे मंथन कक्ष में बैठक का आयोजन किया गया उपरोक्त सूची अनुसार पोस्ट डेटेड चैक अनादरित होने के फलस्वरूप जविप्रा को हो रही राजस्व हानि के संबंध में विचार विमर्श किया गया निम्न निर्णय लिये गये :–
   - अनादरित चैक से संबंधित विकासकर्ताओं को मूल चैक राशि मय व्याज जमा करने हेतु अन्तिम बार पत्र प्रेषित कर 07 दिवस में बकाया राशि जमा करवाने बाबत सूचित किया जावें। 07 दिवस पश्चात् राशि जमा नहीं कराने पर विकासकर्ता के प्रोजेक्ट के मानचित्र निरस्त कर भूखण्ड को सीज करने की कार्यवाही अमल में लाई जायें एवं विकासकर्ता को जयपुर विकास प्राधिकरणए जयपुर में ब्लैक लिस्ट किया जावें। अनादरित चैक से संबंधित विकासकर्ताओं की सूची का दो समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया जावें एवं जविप्रा की वेबसाईट पर भी अपलोड किया जावें।
   - उक्त विकासकर्ताओं की किसी भी परियोजना के प्रकरणों का अनुमोदन स्वीकृति, 90–A की स्वीकृति बीपीसी (बीपी), बीपीसी (एलपी) व जोन स्तर से प्रकरण में तब तक कार्यवाही नहीं की जावें, जब तक विकासकर्ता द्वारा अन्य प्रोजेक्ट के पेटे समस्त बकाया राशि जमा न करा दी गई हो।
   - यदि कोई विकासकर्ता किसी फर्म/LLP में साझेदार/जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता/प्रतिनिधि के रूप में नियुक्त है एवं उक्त विकासकर्ता के नाम से किसी भी परियोजना के पेटे कोई राशि बकाया हो तो नवीन परियोजना का अनुमोदन नहीं किया जावें, सर्वप्रथम बकाया राशि जमा करवाई जावें।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित भवन मानचित्र निरस्त करने, मौके पर निर्मित भवन को सीज एवं मौके पर निर्माण कार्य रुकवाने की कार्यवाही किये जाने हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा वाद विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में बकाया राशि की वसूली के क्रम में विकासकर्ता को 10 दिवस में राशि जमा करवाने बाबत् नोटिस दिया जावे तथा उक्त नोटिस को मौके पर चस्पा भी करवाया जावें। तत्पश्चात् भी यदि विकासकर्ता द्वारा राशि जमा नही करवाई जाती है तो विकासकर्ता के विरुद्ध जोन उपायुक्त द्वारा* LR/PDR Act *के तहत् कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

10. एजेण्डा नम्बर 333.10 (11.11.2025):–(जोन–13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 606, 607, 619 से 624, 626, 627, 627/859, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 643/2, 646, 647, 648, ग्राम मोटू का बास, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	89,868.64 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर व 18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 20.02.2025 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड जारी की गई हैं।
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।	वेयर हाउस (औद्योगिक) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री आलोक सराफ पुत्र श्री सांवरमल सराफ
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्री आलोक सराफ पुत्र श्री सांवरमल सराफ के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार पूर्व में कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 21000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 20.02.2025 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 19.02.2028 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जगदीश खिलनानी, सी.ए./76/3067

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 अनुसारः–

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

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	30.00 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	30.00 मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (Revenue road 18mt)	9.00 मी.	15.05 मी. से 16.87 मीटर	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	
		पार्श्व–III	9.00 मी.	18.01 मी.	
		पीछे	30.00 मी.	30.60 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**15 मीटर** (रीको विनियमानुसार)	1.30 मी.(प्लिन्थ) + 14.80 मी. (टीनशेड की ऊँचाई) कुल 16.10 मीटर	अतिरिक्त प्रस्तावित 0.10 मी. (प्लिन्थ) ऊँचाई की गणना में सम्मिलित है।
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	54,177.30 व.मी.	बिना अनुमति निर्माण क्षेत्रफल 30465.81 व मी. है। अतः बिना अनुमति निर्माण

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

				शास्ति लेय है।
5.	बी. ए. आर.	1.75 (157270.12 व.मी.) (रीको विनियमानुसार)	0.59 (52759.72 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
6.	पार्किंग	291 ईसीयू 73 कार + 49 ट्रक + 219 स्कूटर	308.33 ईसीयू 80 कार + 50 ट्रक + 235 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	ग्रीन एरिया	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं 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	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
14.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
15.	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
16.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क` पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
18.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	6.14(xxii):–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
20.	6.14(v):–E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
21.	9–विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
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 प्रस्तुत हैं।	–
23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनाक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18926691
eSign 1.0

	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू 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 है।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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–** जयपुर–सीकर (एन.एच.) रोड 90 मीटर सडक पर स्थित है, मौके पर भूखण्ड की आंशिक बाउण्ड्रीवाल निर्मित/डिर्माकेशन किया हुआ है। भूखण्ड के भवन मानचित्र में ब्लॉक–ए में प्रस्तावित 34,915.81 व.मी. में से 30,465.81 व.मी. का वेयर हाउस निर्मित है एवं ब्लॉक–बी रिक्त है। सी.सी. जेड.एम–2023 के सीमा से बाहर है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः–**प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा BPAS Software पर दिनांक 25.09.2025 को वेयर हाउस प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।				
15	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड डीड दिनांक 20.02.2025 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 19.02.2028 तक देय होगी। 2. मौके पर बिना अनुमति के 30465.81 व.मी. क्षेत्रफल का निर्माण किया हुआ है। अतः अतः मौके पर बिना अनुमति निर्माण हेतु नियमानुसार बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।				

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो 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: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

11. एजेण्डा नम्बर 333.11 (11.11.2025):—(जोन—13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1277, 1278, 1317 कुल रकबा 31 बीघा 14 बिस्वा हाल खसरा नम्बर 1881, 1845 एवं 1846 ग्राम कूकस तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	79,624.80 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	राजस्थान भू—राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) नियम 1961 के नियम 3 सपठित राजस्थान भू—राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 (संशोधित) के अन्तर्गत रूपान्तरण/आवंटन किया जाकर 99 वर्ष की लीज पर शर्त पर दी गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/ मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	पर्यटन इकाई होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री बल्लभ दास माहेश्वरी, निदेशक, एन.एस.पब्लिसिटी इण्डिया प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	कार्यालय जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 08.05.2023 को राजस्थान भू—राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 8(1) के तहत औद्योगिक (डिजिटल स्विचिंग सिस्टम) प्रयोजनार्थ रूपातंरित/आवंटित भूमि पर पर्यटन इकाई (ट्यूरिज्म इकाई) लगाने हेतु उत्पाद परिवर्तन किये जाने की अनुमति बाबत आदेश जारी किये गये, जिसमें मुख्यतः उल्लेख किया गया है कि जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर आदेश कमांक 2131 दिनांक 12.03.1993 के द्वारा मैसर्स एरिक्शन टेलीकम्यूकेशन प्रा.लि. ग्राम कूकस तहसील आमेर स्थित खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 1277, 1278 व 1317 कुल रकबा 31 बीघा 14 बिस्वा भूमि डिजिटल स्वीचिंग सिस्टम के उद्योग की स्थापना हेतु भूमि सपरिवर्तन चाहने पर खातेदारी अधिकार समर्पित करने पर राजस्थान भू—राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ) नियम 1961 के नियम 3 सपठित राजस्थान भू—राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 (संशोधित) के अन्तर्गत रूपान्तरण/आवंटन किया जाकर 99 वर्ष की लीज पर शर्त पर दी गई। मैसर्स एरिक्शन टेलीकम्यूनिकेशन प्रा.लि. द्वारा प्रश्नगत भूमि के ओद्योगिक भूमि के प्रदत्तधिकार/अतरण (विक्रय) की अनुमति चाहने हेतु प्रार्थना करने पर जिला कार्यालय के आदेश क्रमांक 3250 दिनांक 19.08.2020 द्वारा प्रदत्तधिकार/अतरण (विकय) की अनुमति दी गई। मैसर्स एरिवशन टेलीकम्यूनिकेशन प्रा.लि. द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय का दिनांक 21.10.2020 को प्रश्नगत भूमि एन. एस. पब्लिकसिटी इण्डिया प्रा.लि. को विक्रय किया गया। पट्टेदार एन. एस. पब्लिकसिटी इण्डिया प्रा.लि. के पक्ष में जिला कार्यालय के आदेश क्रमांक 8823 दिनांक 29.09.2021 द्वारा अनुमति दिये जाने के फलस्वरूप दिनांक 27.10.2021 को प्रश्नगत भूमि की लीजडीड डिजिटल स्वीचिंग सिस्टम उद्योग हेतु निष्पादित की गई। वर्तमान में उद्योग बन्द है। उद्योग के स्थान पर पर्यटन इकाई स्थापित करने हेतु इन्वेस्ट जयपुर के अन्तर्गत उद्योग और

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

		वाणिज्य विभाग राजस्थान सरकार जरिये जिला कलेक्टर, जयपुर के साथ दिनांक 05.01.2022 को एम.ओ.यू. किया गया। इस संबंध में पट्टेदार ने पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर द्वारा जारी पर्यटन ईकाई अनुमोदन प्रमाण पत्र टूरिज्यम/2023-23/101391/ दिनांक 26.12.2022 भी प्रस्तुत किया है। राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के नियम-8 के परन्तुक के प्रावधानार्थ जिस उद्योग के लिए भूमि दी गई है उससे भिन्न उद्योग राज्य सरकार की अनुमति से ही स्थापित किये जाने का प्रावधान होने के फलस्वरूप राज्य सरकार की अनुमति प्राप्त करने हेतु प्रकरण राज्य सरकार को भिजवाया गया। शासन उप सचिव, राजस्व (ग्रुप-9) विभाग राजस्थान जयपुर के पत्र क्रमांक 2(25)राज/भू.रू./2023 दिनांक 17.04.2023 द्वारा प्रकरण में राजस्थान भू-राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम-8(1) के तहत औद्योगिक (डिजिटल स्वीचिंग सिस्टम) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित/आवदित भूमि पर पर्यटन इकाई (ट्यूरिजम यूनिट) लगाने हेतु राजकीय स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा प्रदान की गई। तदोपरान्त पर्यटन उपयोग हेतु पट्टा विलेख पत्र दिनांक 15.05.2023 को निष्पादित कर जमाबन्दी (सम्वत 2073-2076) में पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ को इन्द्राज कर दिया गया। राजकाज पर जोन की रिपोर्ट अनुसार वर्तमान ऑनलाइन राजस्व जमाबंदी अनुसार राजस्व ग्राम कूकस तहसील आमेर के खसरा संख्या 1845 रकबा 0.0200 हैक्ट., 1846 रकबा 3.9200 हैक्ट. एवं 1881 रकबा 4.0800 हैक्ट. किस्म पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ खातेदार एन एस पब्लिसिटी इंडिया प्राइवेट लिमिटेड हिस्सा. पूर्ण 7 वी मंजिल शकुन एम्पोरिया , सी -23-ए अशोक मार्ग सी. स्कीम जयपुर संस्था के लिए, दर्ज रिकार्ड है।
9.	लेखा रिपोर्ट	प्रकरण में जोन को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जोन की रिपोर्ट अनुसार उपायुक्त जोन-13 द्वारा अवगत करवाया गया कि जोन के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार खसरा नम्बर भूमि का 90ए/90बी कोई आवेदन पत्रावली उपलब्ध होना नही पाया गया।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	बीपीसी (बीपी) के पत्र क्रमांक डी-204 दिनांक 02.02.2024 को प्रश्नगत भूमि की लेखा व स्वामित्व रिपोर्ट एवं आरक्षित की रिपोर्ट हेतु जोन-13 को भिजवाई गई तथा उपायुक्त जोन-13 द्वारा अवगत गया कि जोन के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार खसरा नम्बर भूमि का 90ए/90बी कोई आवेदन पत्रावली उपलब्ध होना नही पाया गया।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कमल शर्मा, CA/2012/57946

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः-

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार ईकोलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना-2025 के (कूकस सेटेलाईट टाउन) अनुसार औद्योगिक दर्शित है। जोनल विकास योजना-13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक दर्शित है। प्रश्नगत भूमि नाहरगढ़ सेन्च्यूरी नोटिफाईड बाउण्ड्री से बाहर दर्शित है।
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	सी.सी.जेड.एम-2023 की सीमा से बाहर है।

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम.	आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

		2020 अनुसार		
1.	सैटबैक			
	सामने–I	06 मीटर	46.30 मीटर	नियमानुसार सैटबैक ऊँचाई का 1/4 होना आवश्यक है, प्रकरण में उक्त की पालना हो रही है।
	पार्श्व–I	09 मीटर	25.82 मीटर	
	पार्श्व–II	09 मीटर	58.27 मीटर	
	पीछे	09 मीटर	101.06 मीटर	
2.	अधिकतम आच्छादन	40% (31849.92)	30.47% (24,260.53)	नियमानुसार
3.	अधिकतम ऊँचाई	91.30 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम. 2023 की सीमा से बाहर स्थित है।	0.20 मी. (प्लिन्थ) + 90.80 मी. (भूतल + 16 तल) = 91.00 मी. + 4.50 मी. (आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 95.50 मी.	प्लिन्थ को छोडकर भवन की ऊँचाई 61.65 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	भूतल + 16 तल	नियमानुसार
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	1,81,018.00 व.मी.	नियमानुसार
6.	बी. ए. आर.	2.00 (1,59,249.50 व.मी.)	1.06 (92,351.06 व.मी.)	नियमानुसार
7.	पार्किंग	1463 ईसीयू 1097 कार + 1097 स्कूटर	1475 ईसीयू 1097 कार + 1134 स्कूटर	नियमानुसार
8	ग्रीन एरिया	–	28500.00 व.मी. (35.70 प्रतिशत)	नियमानुसार
9.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 50 व.मी. या 2 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का (स्टिल्ट तल पर) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	लागू नही है।	लागू नही है।
10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु शरण क्षेत्र का प्रावधान किया जाना अनिवार्य है।	लागू है।	नियमानुसार मानचित्रों में अंकित/दर्शित है।
11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार
12.	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।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार
13.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू है।	प्लिन्थ को छोडकर भवन की ऊँचाई 90.80 मी. प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता है।
14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार
15.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार
16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू है।	–
18.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

	19.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित है।	नियमानुसार
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	22	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार
	23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार
	24.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	25.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	26.	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 है।	–
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू नही है।	लागू नहीं है।	
	28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू है।	पर्यटन विभाग राजस्थान सरकार के पत्र दिनांक 26.12.2022 अनुसार पंजीकृत है।
	29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार

13	**मौका रिपोर्ट:–** मोके पर पुरानी फैक्ट्री स्ट्रक्चर (बिल्डिंग, टीनशेड, प्लांट्स, पानी की टंकी आदि) निर्मित है। भूखण्ड की नापें एवं निर्माण की स्थिति संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार है। भूखण्डधारी द्वारा किया गया कुछ निर्माण सेटबैक क्षेत्र में है। भूखण्ड के सामने 30 मीटर सडक उपलब्ध है। प्रस्तावित भूखण्ड सी.सी.जेड.एम.–2023 मानचित्र की सीमा से बाहर है।
14	**प्रकरण के तथ्य:–** 1. प्रकरण में पूर्व में प्रस्तावित मानचित्रो में लीजडीड अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 80020.00 व.मी. प्रस्तावित किया गया था। जोन द्वारा प्रेषित दिनांक 17.10.2025 को सुपरइंपोजिशन नवीन साईट प्लान के क्षेत्रफल 79624.75 व.मी. अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाने बाबत् विकासकर्ता को वीपीसी(वीपी) के पत्र दिनांक 30.10.2025 को पत्र प्रेषित किया गया। जिसके क्रम में प्रार्थी द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। 2. प्रश्नगत भूखण्ड जोनल प्लान 30 मीटर रोड पर स्थित है तथा सीसीजेडएम 2023 मानचित्र से बाहर स्थित है। प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 0.20 मी. (प्लिन्थ) + 90.80 मी. (भूतल + 16 तल) = 91.00 मी. + 4.50 मी. (आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 95.50 मी. ऊँचाई प्रस्तावित है। 3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.09.2023 को होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। विकासकर्ता द्वारा पत्रावली के साथ कार्यालय जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 08.05.2023 को जारी पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख पत्र, नक़ल नक्शा ट्रेस एवं Approval of Tourism Unit दस्तावेज प्रस्तुत किये गए है। 4. प्रकरण में उपायुक्त जोन–13 से प्रश्नगत भूखण्ड की नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क/आरक्षित

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

	दर आदि की रिपोर्ट हेतु दिनांक 02.02.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में उपायुक्त जोन–13 द्वारा अवगत करवाया गया कि जोन के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार प्रश्नगत खसरा भूमि का 90ए/90बी हेतु कोई आवेदन/पत्रावली उपलब्ध होना नहीं पायी गयी है। जोन–13 के क्षेत्राधिकार में प्रश्नगत खसरा भूमि की 90ए व 90बी की कार्यवाही की कोई पत्रावली उपलब्ध होना नही पायी गयी है एवं संलग्न दस्तावेजों के अनुसार जिला कलेक्टर महोदय से लीजडीड जारी है। 5. प्रकरण भवन मानचित्र समिति, बीपी की 294वीं बैठक दिनांक 29.06.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः– **विकासकर्ता द्वारा कार्यालय जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 08.05.2023 को जारी पर्यटन इकाई प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख पत्र, नकल नक्शा ट्रेस एवं दस्तावेज प्रस्तुत किये गए है। अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रकरण में सर्वप्रथम संबंधित जोन द्वारा आवेदित भूमि का लीजडीड अनुसार भूमि की सीमाओं व क्षेत्रफल की जांच कर साईट प्लान तैयार कर एवं प्रस्तुत सम्पूर्ण दस्तावेजों की जांच करने के उपरांत बीपीसी–बीपी शाखा को भिजवाया जावें, तत्पष्चात प्रकरण को नियमानुसार पुनः बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें।** बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णयानुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु उपायुक्त, जोन 13 को दिनांक 03.07.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में जोन द्वारा दिनांक 17.10.2025 को सुपरइंपोजिशन साईट प्लान की प्रति प्रेषित की गई है। 6. तहसीलदार, जोन 13 की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज रिकॉर्ड न होकर खातेदार के नाम दर्ज रिकॉर्ड है। प्रकरण में उक्त का स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरान्त साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रकरण में दिनांक 31.01.2024 को विकासकर्ता द्वारा जविप्रा में आवेदन किया गया। अतः भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार 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 निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 4. नियमानुसार अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 60 मीटर से अधिक अर्थात 0.20 मी. (प्लिन्थ) + 90.80 मी. (भूतल + 16 तल) = 91.00 मी. + 4.50 मी. (आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 95.50 मी. ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः राज्य सरकार के आदेश पत्र क्रमांक पं. 11 (9) नविवि/2020–02533 दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 60 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण के भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
16.	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा पट्टा/साईट लीजडीड जारी नही की गई है। उप सचिव, राजस्व (ग्रुप–9) विभाग राजस्थान जयपुर के पत्र क्रमांक 2(25)राज/भू.रू./2023 दिनांक 17.04.2023 द्वारा प्रकरण में राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम–8(1) के तहत औद्योगिक (डिजिटल स्वीचिंग सिस्टम) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित/आवदित भूमि पर पर्यटन इकाई (ट्यूरिजम यूनिट) लगाने हेतु राजकीय स्वीकृति प्रदान की गई है। अतः समिति के समक्ष प्रकरण में जविप्रा द्वारा लीजडीड/साईट प्लान जारी नही किये जाने के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। **2.** बीपीसी (बीपी) के पत्र क्रमांक डी–204 दिनांक 02.02.2024 को प्रश्नगत भूमि की लेखा व स्वामित्व रिपोर्ट एवं आरक्षित की रिपोर्ट हेतु जोन–13 को भिजवाई गई तथा उपायुक्त जोन–13 द्वारा अवगत गया कि जोन के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार खसरा नम्बर भूमि का 90ए/90बी कोई आवेदन पत्रावली उपलब्ध होना नही पायी गई। प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अनुसार जिला कलेक्टर महोदय से लीजडीड जरी है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूखण्ड की कार्यालय जिला कलक्टर द्वारा दिनांक 08.05.2023 को पर्यटन

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

इकाई प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख पत्र जारी किया गया है। प्रकरण की जविप्रा द्वारा लीजडीड/साईट प्लान जारी नहीं किया गया है। प्रकरण में बीपीसी–बीपी की पूर्व 294वीं बैठक दिनांक 29.06.2024 में लिये गये निर्णयों के क्रम में जोन द्वारा दिनांक 17.10.2025 को सुपरइंपोजिशन साईट प्लान की प्रति प्रेषित की गई है, साथ ही तहसीलदार जोन 13 की रिपोर्ट अनुसार "आवेदित भूमि का स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज रिकॉर्ड न होकर खातेदार के नाम दर्ज रिकॉर्ड है। प्रकरण में उक्त का स्वामित्व जविप्रा के नाम दर्ज होने के उपरान्त साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।"

जोन द्वारा प्रमाणित कर प्रेषित खसरा सुपरइंपोजिशन साईट प्लान में भूखण्ड के सामने दर्शित 30.00 मीटर सड़क एवं भूखण्ड के मध्य अन्य खसरा स्थित है जो कि भूमि की लगभग आधी चौडाई में आ रहे है तथा उक्त के पश्चात् शेष बचे भाग में भूखण्ड एवं सडक के मध्य दर्शित भूमि को आउट ऑफ पजेशन दर्शाया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क/आरक्षित दर/भवन निर्माण अवधि आदि की रिपोर्ट एवं साईट प्लान/प्रश्नगत भूखण्ड तक पहुंच के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

3. मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार "प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकोलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के (कूकस सेटेलाईट टाउन) अनुसार औद्योगिक दर्शित है। जोनल विकास योजना–13 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्षित है। प्रष्नगत भूमि नाहरगढ़ सेन्च्यूरी नोटिफाईड बाउण्ड्री से बाहर दर्शित है।

§ Jaipur Master Development Plan-2011 of Jaipur region is effective from dated 01.09.1998. In which point of Proposed hierarchy of road, width of Delhi-Jaipur national highway is decided 300 feet (~90m) and a green belt with the width of 30m on both side of the road. A highway control belt of 500-500 meters is shown proposed on both sides of Delhi Road National Highway as per Jaipur region Urbanisable area 2011 map.

§ In the year 2001, Jaipur Highway Control Regulations-2001 (जयपुर उच्च मार्ग नियन्त्रण विनियम-2001) were implemented in Jaipur Development Authority in which the control belt has been redefined as follows-

2.4 नियन्त्रण पट्टी– उच्च मार्गो के मध्य रेखा से दोनों ओर 75 मीटर गहराई तक का क्षेत्र अभिप्रेत है।

3. उच्च मार्ग की सीमाओं में निर्माण बाबत नियंत्रण– (ख) दिल्ली उच्च मार्ग– आमेर कुंडा से जयपुर रीजन की सीमा तक

3.2 उच्च मार्ग की मध्य रेखा से भवन रेखा की कम से कम दूरी 75 मीटर होगी।

5.0 भवन रेखा व राईट ऑफ–वे की सीमा के मध्य स्थित भूमि को केवल कृषि या वृक्षारोपण के उपयोग में ही लिया जावेगा।

उल्लेखनीय है की मास्टर विकास योजना 2011 के प्रकाशित होने के पश्चात जयपुर उच्च मार्ग नियन्त्रण विनियम–2001 लागु किये गए थे, जिसमे उच्च मार्ग नियन्त्रण पट्टी– उच्च मार्गो के मध्य रेखा से दोनों ओर 75 मीटर गहराई तक निर्धारित है ৳ अतः प्रश्नगत भूमि 90 मीटर दिल्ली रोड के साथ 30–30 मीटर प्लांटेशन कोरिडोर के बाहर अर्थात ईकोलोजिकल क्षेत्र में स्थित है ৳

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में दिनांक 12.01.2017 को बिन्दु संख्या–(अ) में निम्न निर्देष दिये गये हैः–

(v) The eco-sensitive zone/ecological zone/green area specified in the Master Development Plan once established shall not be altered or put to other uses during the operative period of the plan and even while undertaking the revision of the plan or preparation of next plan.

अतः ईकोलोजिकल उपयोग के संबंध में राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार में दिये गये निर्देष दिनांक 12.01.2017 के अनुसार ईकोलोजिकल भाग को यथावत रखा जाना होगा।

मास्टर विकास योजना–2011 के पार्ट–II के अनुसार ईकोलोजिकल भू–उपयोग में निम्न गतिविधियॉ

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

अनुज्ञेय है

Agriculture, Forest, Water bodies, Regional Park, Botanical Garden, Orchard and Nursery, Zoological Garden, Aquarium, Bird Sanctuary, Specialised Park/Ground, Sports Club, Historical Monument, Memorial Picnic hut/Camping Site, Resort, Resturant, Swimming Pool, Play Ground, Sports Training Institutes, Outdoor Stadium, Religious Primises, Yoga/Meditaition/ Spiritual/Religious Discourse Centre, Farm House/Environment Friendly Residence, Fair Ground, Vending Booth, Police Post, Govt. Reserved Area, Wireless Transmission, Cremation and Burial Ground, Rural Settlement.

मास्टर विकास योजना–2011 के अन्तर्गत ईकोलोजिकल भू–उपयोग में होटल (पर्यटन इकाई) गतिविधि अनुज्ञेय नही है।

अतः प्रकरण मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त उपरोक्त रिपोर्ट के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– समिति द्वारा प्रकरण में भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। समिति वाद विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिया गाः–

1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा पट्टा/साईट लीजडीड जारी नही की गई है। उप सचिव, राजस्व (ग्रुप–9) विभाग राजस्थान जयपुर के पत्र क्रमांक 2(25)राज/भू.रू./2023 दिनांक 17.04.2023 द्वारा प्रकरण में राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम–8(1) के तहत औद्योगिक (डिजिटल स्वीचिंग सिस्टम) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित/आवंटित भूमि पर पर्यटन इकाई (ट्यूरिजम यूनिट) लगाने हेतु राजकीय स्वीकृति प्रदान की गई है। चूंकि प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में आती है। अतः प्रकरण में राजस्व विभाग द्वारा पर्यटन ईकाई लगाने हेतु प्रदत्त स्वीकृति के आधार बाबत् स्थिति स्पष्ट करवाये जाने हेतु राजस्व विभाग को पत्र प्रेषित किया जावें एवं उक्त प्रति की प्रति जिला कलेक्टर, जयपुर को भी प्रेषित की जावें।

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

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

12. एजेण्डा नम्बर 333.12 (11.11.2025):—(जोन—14)

विषयः— व्यावसायिक भूखण्ड, खसरा नम्बर 2, 3, 4, 6, 7/104, 8/102, 9, ग्राम—सुखदेवपुरा उर्फ नाटाणीवाला, तहसील—सांगानेर, जयपुर।

प्रार्थीः— श्री नवीन आडवाणी, श्री हितेश आडवाणी

प्रकरण के तथ्यः—

1. प्रकरण को भवन मानचित्र समिति की 330वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 में रखा जाकर निर्णय के बिन्दु संख्या—02 में निर्णय लिया गया :—
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुए भूखण्ड के अग्र सेटबैक में निर्मित अस्थाई निर्माण साईट ऑफिस, स्टोर रूम को हटायें जाने की सुनिश्चितता के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।

     एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 16 में प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो तथा मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (V) के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता करने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. बीपीसी—बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है कि "जयपुर शहर में निर्माणाधीन भूखण्डों पर सेटबेक क्षेत्र में ही लेबर हटमेन्ट एवं ऑफिस स्टाफ व कार्यालयकर्मी के बैठने हेतु एवं मोनिटरिंग हेतु अस्थायी टीनशेट—ऑफिस/स्टोर का निर्माण किया जाता है। जिसमें निर्माण सामग्री सीमेन्ट बेग, स्टील एवं बिल्डिंग निर्माण हेतु किमती सामान जो कि स्टोर रूम में ही रखे जाते है एवं बिल्डिंग निर्माण हेतु लेबर हटमेन्ट भी सेटबेक क्षेत्र में ही निर्मित होती है क्योंकि सेटबेक क्षेत्र को छोडकर मुख्य बिल्डिंग का निर्माण आरम्भ किया जाता है। उक्त बिल्डिंग का निर्माण पूर्ण होने पर सम्पूर्ण अस्थायी निर्माण हटा लिया जाता हैं, अस्थायी निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र के समय कर ली जाती है। इस हेतु हमारे द्वारा अस्थायी निर्माण को हटाने बाबत आवश्यक शपथ पत्र देने हेतु पूर्ण सहमत है। अतः माननीय महोदया जी से पुनः निवदेन है कि हमारे भूखण्ड पर बने हुये अस्थायी टीनशेड/स्टोर रूम निर्माण को आवश्यक मानते हुये यथावत रखने हुये भवन मानचित्र जारी करने के आदेश फरमावे।"
3. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण के संबंध में बीपीसी—बीपी की 331वीं बैठक दिनांक 14.10.2025 में विचार विमर्श के दौरान प्रदत्त निर्देशों के क्रम में प्रकरण में सेटबैक क्षेत्र में स्थित स्थाई/अस्थाई निर्माण की विडियोग्राफी करवाई जाकर प्रस्तुत करने हेतु निर्देश प्रदान किये गये।
4. उक्त विडियोग्राफी का बीपीसी—बीपी की 332वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 में अवलोकन पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्राप्त होने वाले ऐसे प्रकरण जिनमें की भूखण्ड पर पूर्व के निर्माण स्थित है, के संबंध में निम्न नीतिगत निर्णय लिया गयाः— "भूखण्ड पर भवन मानचित्र स्वीकृति से पूर्व निर्माण स्थित है तथा उक्त मौके पर स्थित निर्माण प्रस्तावित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित भवन/अन्य प्रस्तावित संरचना के स्थान पर स्थित है अथवा ऐसा अस्थाई निर्माण हो कि भूखण्ड पर निर्माण कार्य के दौरान मजदूरों व अन्य स्टाफ के रहवास हेतु तथा निर्माण सामग्री के भण्डारण हेतु निर्मित है, को अस्थाई तौर पर अनुमत करते हुए भवन मानचित्र जारी किये जावें एवं विकासकर्ता से ऐसे निर्माण को पूर्णता प्रमाण पत्र से पहले हटाये जाने का शपथ पत्र प्राप्त किया जावें। ऐसा पूर्व निर्मित निर्माण जो कि प्रस्तावित भवन/अन्य प्रस्तावित संरचना के भाग पर नहीं है एवं ना ही उपरोक्तानुसार वर्णित गतिविधियों के लिए प्रस्तावित है तो ऐसे समस्त निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता के उपरान्त ही प्रकरणों में भवन मानचित्र जारी किये जावें।"
5. बीपीसी—बीपी के उक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया है कि "बीपीसी बीपी की 332वी बैठक में लिये गये नितिगत निर्णय के क्रम में उक्त भूखण्ड के प्रस्तावित भवन मानचित्र के साईट प्लान पर मौके पर निर्मित अस्थाई टीनशेड मजदूरों के निर्माण सामग्री स्टोर रूम एवं कार्यालय उपयोग के निर्माण को दर्शाते हुये मानचित्र की एक प्रति पत्र के साथ सलग्न कर प्रस्तुत कर रहे है। उक्त अस्थायी टीनशेड निर्माण को हमारे द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी से पूर्व हमारे द्वारा हटा लिया जावेगा एवं आपको इस सम्बन्ध में अवगत करवा दिया जावेगा। अस्थायी निर्माण को हटाये जाने हेतु पूर्व में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जा चुका है। अतः श्रीमान जी

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0

से निवदेन है कि हमारे भूखण्ड पर बने हुये अस्थायी टीनशेड मजदूरों के निर्माण सामगी स्टोर रूम/कार्यालय निर्माण को आवश्यक मानते हुये अस्थायी तौर पर अनुमत करते हुये भवन मानचित्र जारी करने के आदेश फरमावे।''

6. उल्लेखनीय है कि विकासकर्ता द्वारा उल्लेखित उक्त अस्थाई निर्माण भूखण्ड जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड के अग्र सेटबेक (30 मीटर चौड़ा प्लान्टेशन कॉरीडोर) में स्थित है।

प्रस्तावः– प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में मौके स्थित निर्माण को अस्थाई रूप से अनुमत किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *समिति द्वारा प्रकरण में एजेण्डा नोट का अवलोकन किया गया। एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 04 में उल्लेखित नीतिगत निर्णय के दृष्टिगत प्रस्तुत प्रस्ताव में उल्लेखित मौके पर स्थित निर्माण को अस्थाई रूप से आगामी एक वर्ष तक की अवधि हेतु अनुमत 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–1993 दिनांक 20/11/2025

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

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

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

RajKaj Ref No.:
18928691
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 333वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 को सांय 5.30 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 गौरव सैनी, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.	श्री बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.	श्री रवि राय वर्मा, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5.	श्री अभिषेक गोयल, उपायुक्त, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6.	श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–04 व 08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री सुखलाल जाट, लेखाकार, 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: 2025.11.20 11:04:34 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18928691
eSign 1.0