जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2025 / डी–934 दिनांकः– 19/5/2025

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 323वीं बैठक दिनांक 13.05.2025 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 323.1 (13.05.2025):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 322वीं बैठक दिनांक 08.04.2025 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 323.2 (13.05.2025):–**

विषयः–जयपुर रीजन हेतु भवन विनियम 2025 लागू किये जाने के संबंध में।

1.	**विषयः–जयपुर रीजन हेतु भवन विनियम 2025 लागू किये जाने के संबंध में।**
2.	**प्रकरण के तथ्यः–** नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2025 द्वारा राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) में भवन निर्माण गतिविधियों को रेग्यूलेट किये जाने के संबंध में सक्षम स्तर से अनुमोदन उपरान्त मॉडल भवन विनियम "मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र ....) भवन विनियम 2025" की प्रति संलग्न कर भवन विनियम लागू किये जाने के निर्देश प्राप्त हुए हैं। उक्त के क्रम में मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र ....) भवन विनियम 2025 में विशेष सडको पर भवनों हेतु विनियम संख्या 3.5 में निम्नानुसार प्रावधान रखा गया हैः– **"विशेष सडको पर भवन निर्माण किये जाने पर विशिष्ट सडको का निर्धारण स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार दी जावेगी तथा इन मानदण्डों में विशेष परिस्थितियों में शिथिलता राज्य सरकार के स्तर दी जा सकेगी। पूर्व में यदि किसी निकाय में विशिष्ट सड़को का निर्धारण व मापदण्डों का निर्धारण किया गया हो तो उक्त निर्धारित मापदण्ड निर्धारित रहेंगे, इनमें राज्य सरकार की स्वीकृति से संशोधन किया जा सकेगा।"** जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की अनुसूची 3 में Vidhadhar Nagar Scheme (Jaipur) Building Regulations निर्धारित है।
3.	**प्रस्तावः–** पूर्व में नगरीय विकास विभाग द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों, अधिसूचनाओं एवं भवन विनियम 2010 (समय–समय पर संशोधित) के आधार पर जयपुर शहर की विशेष सड़कों हेतु वर्तमान परिपेक्ष्य में निम्नानुसार भवन निर्माण के मापदण्ड प्रस्तावित हैं:– विशिष्ठ सड़कों पर निर्माण के मानदण्ड निम्नानुसार होगें:- (क) देय बी.ए.आर. संबंधित तालिकाओं के अनुसार होगा। (ख) निम्नानुसार देय ऊँचाई अधिकतम होगी चाहे मानक बी.ए.आर. प्राप्त होता हो अथवा नहीं। (ग) पुरातत्व महत्व की सड़कों (बिन्दु संख्या xviii-xix) को छोड़कर जिन सड़कों पर 15 मीटर ऊँचाई सीमित हैं, उन पर तालिका नम्बर 1 के बिन्दु संख्या (x) में उल्लेखित मानदण्डों से एक स्तर बिन्दु संख्या (ix) के मानदण्ड लागू किये जा सकेगें। **विशेष सड़कों पर भवन की अधिकतम ऊँचाई निम्नानुसार देय होगी:-** (i) एम.आई. रोड़- पांचबत्ती गन्दा नाला से खासा कोठी चैराहे तक-20 मीटर व अजमेरी गेट से गंदे नाले तक भंवनों की ऊँचाई अधिकतम 12 मीटर देय होगी तथा स्टिल्ट देय नहीं होगी। अजमेरी गेट से गन्दा नाला तक (पांच बत्ती के पास) के भवनों का बाहरी स्वरूप (एलीवेशन) इस सड़क पर निर्मित परम्परागत वास्तुविधिक नियमों के अनुरूप ही रखा जाना आवश्यक

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

होगा तथा अधिकतम आच्छादन 50 प्रतिशत या योजना अनुसार, जो भी कम हो देय होगा।

(ii) आगरा रोड़-सांगानेरी गेट से अंकुर सिनेमा तक 12 मीटर।

(iii) संसार चन्द्र रोड़- चांदपोल से गवर्मेन्ट होस्टल तक 12 मीटर।

(iv) मोती लाल अटल रोड- मिर्जा इस्माईल रोड़ से पोलोविक्ट्री तक 12 मीटर

(v) मोती डूंगरी रोड़-सांगानेरी रोड़ से म्यूजियम रोड़ तक 20 मीटर।

(vi) निर्वाण सडक- चांदपोल से पीतल फैक्ट्री तक 20 मीटर।

(vii) सिविल लाईन एरिया के दक्षिण में बाईस गोदाम पुलिया के रेल्वे क्रोसिंग सेन्टर से पुलिया उतरते हुए राममंदिर चौराहे तक हवा सड़क से राजभवन सड़क से सीधे अजमेर रोड़ तक व अजमेर रोड़ से रेल्वे लाईन के मध्य में समस्त क्षेत्र में अधिकतम 15 मीटर ऊँचाई

(viii) भगवान दास रोड-पांच बत्ती क्रोसिंग से विधानसभा। सरोजनी मार्ग रोड़ क्रोसिंग से (दक्षिण की तरफ) अम्बेडकर सर्किल तक के हिस्से के भवनों की देय ऊँचाई 15 मीटर तक सीमित होगी एवं शेष हिस्से में 30 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय होगी।

(ix) अंकुर सिनेमा से ट्रांसपोर्ट नगर चौराहे तक 20 मीटर

(x) पृथ्वीराज रोड-टोंक रोड जंक्शन से चौमू हाउस क्रोसिंग तक 20 मीटर। (बेटरमेन्ट लेवी ली जाकर 30 मीटर तक) ऊँचाई देय होगी।

(xi) भवानी सिंह रोड-(अम्बेडकर सर्किल से रामबाग सर्किल तक) पर भवनों की ऊँचाई केवल 9 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जाएगी। (स्टेडियम की ओर निर्मित दो भवनों को छोड़कर शेष निर्माण नियंत्रित क्षेत्र रहेगा।)

(xii) भवानी सिंह रोड़-रामबाग सर्किल से इन्दिरा सर्किल (जेएलएन मार्ग के जंक्शन तक) 24 मीटर।

(xiii) पुरानी आमेर रोड- जोरावर सिंह गेट से आमेर की घाटी दरवाजा तक 15 मीटर।

(xiv) पुरानी आमेर शहर (आमेर घाटी क्षेत्र का दिल्ली रोड़ के पश्चिम एवं उत्तर की ओर का क्षेत्र) पुरानी दिल्ली रोड़ के दोनों ओर आमेर दरवाजे से आमेर स्टेडियम तक 12 मीटर।

(xv) विधानसभा के चारों ओर की सड़के-विधानसभा की कम्पाउण्डवाल से 100 मीटर की दूरी तक 15 मीटर

(xvi) टोंक रोड पर रामबाग सर्किल से यूर्निवसिटी मार्ग जंक्शन तक 30 मीटर।

(xvii) तिलक मार्ग भवानी सिंह रोड़ जंक्शन से पृथ्वीराज मार्ग जंक्शन तक 15 मीटर।

(1) पुरातत्व महत्व की सड़कें:-

(xviii) घाट की गूणी-ट्रांसपोर्ट नगर जंक्शन से पूर्व की ओर आगरा रोड़ के साथ-साथ चूलगिरी नसियाँ तक 12 मीटर।

(xix) स्टेच्यू सर्किल के मध्य बिन्दु से सर्किल की परिधि से लगे हुये (सर्किल को फेस करते हुये) समस्त भवन/भूखण्ड।

1. स्टेच्यू सर्किल से लगते हुए सभी भूखण्डों के लिये स्टेच्यू सर्किल के मध्य बिन्दु से 90 मीटर के रेडियस के पश्चात अग्र सेटबैक न्यूनतम 60 मीटर (स्टेच्यू सर्किल की ओर) रखा जावें, जिसमें किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय ना हो। सैटबैक में लैण्ड स्केपिंग, वाटर बाडी, फव्वारें आदि अनुज्ञेय होगें, जिनकी ऊँचाई 1.5 मीटर या अधिक ना हो

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

2

2. यदि कोई भूखण्ड भगवानदास रोड़ पर स्थित हो, तो अधिकतम ऊँचाई बिन्दु संख्या (viii) के अनुसार अनुज्ञेय होगी।

3. स्टेच्यू सर्किल की ओर किसी भी भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड में जाने के लिए रास्ता नहीं खोला जायेगा तथा स्टेच्यू सर्किल की बाहरी दीवार का वर्तमान स्वरूप यथावत रखना होगा।

4. स्टेच्यू सर्किल के चारों ओर भूखण्ड संख्या ए-1 से ए-6 पर 15 मीटर (प्लिन्थ व स्टिल्ट सहित) से अधिक ऊँचाई अनुज्ञेय नहीं होगी, परन्तु ममटी तथा लिफ्ट रूम प्रस्तावित होने पर उक्त ऊँचाई के अलावा अनुज्ञेय होगा।

(xx) जवाहर लाल नेहरू मार्गः-

(अ) रामनिवास गार्डन से इन्दिरा गांधी सर्किल से मालवीय नगर आर.ओ.बी. तक स्टिल्ट सहित 30 मीटर।

(ब) मालवीय नगर आर.ओ.बी. से एयरपोर्ट तक। भवन विनियमों के प्रावधानों के अन्तर्गत जो भी उपलब्ध हो।

(xxi) खौनागोरियान रोड़- शूटिंग रेंज से आगरा रोड़ तक के पश्चिम दिशा की ओर पहाडी के तलहटी के क्षेत्र में अधिकतम 15 मीटर तथा पूर्व की ओर सड़क के मार्गाधिकार से 500 मीटर की गहराई में अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय होगी।

उपरोक्त सड़क पर पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों पर उक्त प्रावधान लागू नहीं होगें।

सरदार पटेल मार्ग (गर्वनमेन्ट प्रेस चौराहे से राजमहल होटल तिराहे तक) *से लगते हुए भवनों के संबंध में पूर्व में निम्नानुसार ऊँचाई निर्धारित की गई थी जिसके संबंध में राज्य सरकार के स्तर पर निर्णय लिया जाना हैं।*

(क) चौमू हाउस सर्किल से गर्वनमेन्ट प्रेस के बीच सरदार पटेल मार्ग की चौडाई अधिकतम 30 मीटर हैं तथा इस पर स्थित भूखण्डों में अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर अनुज्ञेय की जावें। शेष मानदण्ड भवन विनियमानुसार अनुज्ञेय होगें।

(ख) चौमू हाउस सर्किल से राजमहल होटल के बीच सरदार पटेल मार्ग की चौड़ाई 60 मीटर मानते हुए उस पर स्थित भूखण्डों में अधिकतम ऊँचाई 60 मीटर निम्न शर्तो के साथ अनुज्ञेय की जावें:-

(i) 40 मीटर से अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर अग्र सेटबैक 15 मीटर अथवा जयपुर नगर निगम/जयपुर विकास प्राधिकरण की सक्षम समिति द्वारा उक्त आदेश जारी होने से पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार तथा शेष 3 सेटबैक तालिका-4.2 के अनुसार रखे जावें।

(ii) उपरोक्तानुसार प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई भूखण्डों के क्षेत्रफल के आधार पर निम्न मानदण्डों की पूर्ति होने पर अनुज्ञेय होगी:-

(a) 30 मीटर तक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होना आवश्यक होगा।

(b) 30 मीटर से अधिक 45 मीटर तक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर होना आवश्यक होगा।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

(c) 45 मीटर से अधिक 60 मीटर तक ऊँचाई प्रस्तावित होने पर भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर होना आवश्यक होगा।

(d) 1000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय होगी।

सरदार पटेल मार्ग पर स्थित भूखण्डों के अन्य प्रकरणों में भी उपरोक्त मानदण्ड लागू होगें।

- उपरोक्तानुसार विशेष सड़कों एवं विशेष सड़कों पर लगते भूखण्ड़ों के प्रावधान राज्य सरकार द्वारा जारी भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.5 के अनुसार राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ एवं निर्णयार्थ भिजवाया जाना प्रस्तावित हैं।
- जविप्रा की पुरानी योजनाओं के निर्धारित सेटबैक के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण (भवन) विनियम, 1989 में संलग्न सारणी 4 के अनुसार भवन विनियम 2025 में अनुसूची संलग्न किया जाना प्रस्तावित हैं।
- जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की अनुसूची 3 में Vidhadhar Nagar Scheme (Jaipur) Building Regulations निर्धारित है, को भवन विनियम 2025 में संलग्न किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त विशेष सड़कों एवं जविप्रा की पुरानी योजनाओं की सेटबैक की सूची एवं Vidhadhar Nagar Scheme (Jaipur) Building Regulations को मॉडल भवन विनियम में शामिल करते हुए राज्य सरकार के निर्देशानुसार भवन विनियमों को अपनायें जाने एवं राजपत्र में प्रकाशित करवाया जाना प्रस्तावित हैं।

निर्णयः— *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं राज्य सरकार द्वारा दिनांक 12.05.2025 द्वारा राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) में भवन निर्माण गतिविधियों को रेग्यूलेट के संबंध में मॉडल भवन विनियम ''मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र ....) भवन विनियम 2025'' को जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के भवन विनियम 1989 की सारणी 4 (जयपुर की पुरानी योजनाओं के निर्धारित सैटबैक के संबंध में) को मॉडल भवन विनियम 2025 का भाग बनायें जाने एवं विशिष्ठ सड़कों के संबंध में पूर्व में राज्य सरकार द्वारा समय—समय पर भवन विनियम 2010 एवं संशोधित हेतु जारी अधिसूचनाओं एवं आदेशों के द्वारा निर्धारित की गई हैं, ऊँचाई व अन्य प्रावधान को तथा Vidhadhar Nagar Scheme (Jaipur) Building Regulations को यथावत रखें जाने का निर्णय लेते हुए मॉडल भवन विनियम 2025 को अपनायें जाने का एवं उक्त निर्णय का पत्रावली पर माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा से अनुमोदन प्राप्त कर प्राधिकरण की आगामी बैठक में कार्योत्तर स्वीकृति ली जावें, का निर्णय लिया गया। साथ ही उक्त विनियमों को राजपत्र में प्रकाशित करवायें जाने की आवश्यक कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

3. **एजेण्डा नम्बर 323.3 (13.05.2025):–(जोन–02)**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 1268, 1270 से 1279, ग्राम आमेर, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	15,967.92 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर एवं 18 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 25.01.2024 को श्रीमती मंजू सैनी, मैसर्स पुष्प कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री संजीव शर्मा, श्रीमती भावना चौधरी एवं श्रीमती मीनाक्षी सिंह के पक्ष में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई। जारी साईट प्लान में उपयोग व्यवसायिक (होटल) अंकित है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (व्यवसायिक होटल प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/ होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्रीमती मीनाक्षी सिंह जरिये मुख्यत्यारनामाखास
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व श्रीमती मंजू सैनी, मैसर्स पुष्पा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री संजीव शर्मा, श्रीमती भावना चौधरी एवं श्रीमती मीनाक्षी सिंह के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई बकाया राशि लेय नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 25.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 24.01.2027 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	मास्टर प्लान से प्राप्त भू उपयोग रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ अभयारण्य बाउण्ड्री (आशिंक) नाहरगढ ईको सेसटिव जोन में 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 के अनुसार 99 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। अतः एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक नहीं है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (48 Mtr.)	9.0 मी.	70.90 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (18 Mtr.)	9.0 मी.	9.0 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	
		पीछे (18 Mtr.)	9.0 मी.	20.77 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (6387.16 व.मी.)	32.65 प्रतिशत (5214.05 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	81 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 36 मी. (भूतल + 08 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी /वाटर टैंक) कुल 44.75	1.20 मी. (प्लिन्थ) छोडकर भूतल + 08 तल की कुल ऊँचाई 3[illegible] है, जो कि 40

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

		+ अग्र सेटबैक (48X1.5+9) सी.सी.जेड.एम.–2023 के अनुसार 99 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	मी.	मीटर से कम है। अत : राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल+ 8 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	41,430.14 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	4.00 (63,871.68 व.मी.)	1.98 (31686.76 व.मी.)	प्रश्नगत प्रकरण होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन इकाई के तहत पंजीकृत है। भवन विनियम 2020 अनुसार होटल प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए. आर. 4 अनुज्ञेय है। अतः नियमानुसार है।
7.	पार्किंग	471.33 ईसीयू 354 कार + 354 स्कूटर	475 ईसीयू 356 कार + 357 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
10.	सार्वजनिक सुविधायें	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	पांचवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
13.	10.3.2(x)भवन मे ं अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	–
15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क े पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं	

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

	23.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	26.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
	27.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखंड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। मौके पर साईट प्लान में दर्शित 48 मीटर रोड का ROW 72-75 फीट उपलब्ध होता है। भूखण्डधारी द्वारा 48 मीटर सड़क में समर्पित भूमि में बाउंड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, 18 मीटर रोड का ROW 20-23 फीट चौड़ाई में उपलब्ध है। 18 मीटर सड़क में अन्य खातेदार द्वारा रोड सीमा में बाउंड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है। भूखंड में (42 फीट x 50 फीट) का पुराना निर्माण किया हुआ है। सी.सी.जेड.एम—2023 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 99 मीटर है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:—** विकासकर्ता द्वारा होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत प्रकरण होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन इकाई के तहत पर्यटन विभाग द्वारा पंजीकरण सर्टिफिकेट प्रस्तुत किया गया है। भवन विनियम 2020 अनुसार होटल प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए.आर. 4 अनुज्ञेय है। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 320वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:— ***"मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित है एवं समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 16(1) के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण मे पूर्व में वन विभाग से प्रश्नतगत भूमि के नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से बाहर होने के संबंध में प्रेषित पत्र जविप्रा को न भेजते हुये आवेदक को प्रेषित किया गया था जिसके अनुसार आवेदित भूखण्ड नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से बाहर स्थित है। उक्त पत्र के आधार पर [illegible] द्वारा***				

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

प्रश्नगत भूमि की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 25.01.2024 को जारी की गई हैं।

अतः प्रश्नगत भूखण्ड के नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण का पूर्ण विवरण यथा खसरा नम्बर, कोर्डिनेट अंकित करते हुए जोन द्वारा वन विभाग को पत्र प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। वन विभाग से प्रत्युत्तर प्राप्त होने के उपरान्त तदानुसार प्रकरण आगामी बैठक में रखा जावें।"

तत्पश्चात बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णय अनुसार दिनांक 21.03.2025 व 23.04.2023 को जोन को प्रेषित यूओ. नोट के प्रतिउत्तर में जोन द्वारा उप वन सरक्षक वन्यजीव चिड़ियाघर द्वारा जोन को प्रेषित पत्र 1155537–39515–7245380 की प्रति प्रेषित कि गई है जिसमे उल्लेख किया गया है कि *"आप द्वारा मीनाक्षी सिंह जरिये मुख्यत्यारनामाखास, खसरा नं. 1268, 1270 लगायत 1279 ग्राम आमेर, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत् प्रश्नगत/आवेदित भूमि नाहरगढ वन्यजीव अभयारण्य के ईको–सेन्सिटिव जोन से प्रभावित है अथवा नहीं के संबंध में इस कार्यालय की टिप्पणी चाही गई है। उक्त भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा इस कार्यालय में प्रस्तुत किये गए आवेदन दिनांक 27.10.2023 के क्रम में इस कार्यालय के पत्रांक 9079 दिनांक 06.12.2023 द्वारा रिपोर्ट आवेदक को प्रेषित की गई थी। उक्तानुसार आवेदित स्थल (नाहरगढ वन्यजीव अभयारण्य एवं इसके ईको–सेन्सिटिव जोन की अधिसूचना के अनुसार) नाहरगढ वन्यजीव अभयारण्य एवं इसके ईको–सेन्सिटिव जोन की सीमा से बाहर 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. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 25.01.2024 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 24.01.2027 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. भूखण्डधारी द्वारा 48 मीटर सड़क में समर्पित भूमि में बाउंड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. भूखंड में (42 फीट x 50 फीट) का पुराना निर्माण किया हुआ है, जिसे हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
6. 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. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
8. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 320वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

"मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित है एवं समिति द्वारा विचारणीय बिन्दु संख्या 16(1) के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण मे पूर्व में वन विभाग से प्रश्नतगत भूमि के नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से बाहर होने के संबंध में प्रेषित पत्र जविप्रा को न भेजते हुये आवेदक को प्रेषित किया गया था जिसके अनुसार आवेदित भूखण्ड नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से बाहर स्थित है। उक्त पत्र के आधार पर ही जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 25.01.2024 को जारी की गई हैं।

अतः प्रश्नगत भूखण्ड के नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण का पूर्ण विवरण यथा खसरा नम्बर, कोर्डिनेट अंकित करते हुए जोन द्वारा वन विभाग को पत्र प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। वन विभाग से प्रत्युत्तर प्राप्त होने के उपरान्त तदानुसार प्रकरण आगामी बैठक में रखा जावें।"

तत्पश्चात बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णय अनुसार दिनांक 21.03.2025 व 23.04.2023 को जोन को प्रेषित यूओ. नोट के प्रतिउत्तर में जोन द्वारा उप वन सरक्षक वन्यजीव चिड़ियाघर द्वारा जोन को प्रेषित पत्र 1155537–39515–7245380 की प्रति प्रेषित कि गई है जिसमे उल्लेख किया गया है कि

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

	"आप द्वारा मीनाक्षी सिंह जरिये मुख्यत्यारनामाखास, खसरा नं. 1268, 1270 लगायत 1279 ग्राम आमेर, तहसील आमेर, जयपुर के प्रस्तावित होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत् प्रश्नगत/आवेदित भूमि नाहरगढ वन्यजीव अभयारण्य के ईको–सेन्सिटिव जोन से प्रभावित है अथवा नहीं के संबंध में इस कार्यालय की टिप्पणी चाही गई है। उक्त भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा इस कार्यालय में प्रस्तुत किये गए आवेदन दिनांक 27.10.2023 के क्रम में इस कार्यालय के पत्रांक 9079 दिनांक 06.12.2023 द्वारा रिपोर्ट आवेदक को प्रेषित की गई थी। उक्तानुसार आवेदित स्थल (नाहरगढ वन्यजीव अभयारण्य एवं इसके ईको–सेन्सिटिव जोन की अधिसूचना के अनुसार) नाहरगढ वन्यजीव अभयारण्य एवं इसके ईको–सेन्सिटिव जोन की सीमा से बाहर है"। उक्त के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार करते हुए यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4 (9)(i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

4. एजेण्डा नम्बर 323.4 (13.05.2025):–(जोन–04)

भूखण्ड् एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड् का विवरण	व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 1ए, जवाहर सर्किल से जगतपुरा रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7784.10 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर, 24 मीटर, 12मीटर
4.	भूखण्ड् के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 19.04.2006 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ 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।	व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स ओम प्रकाश स्टॉक ब्रोकर्स प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.01.2025 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स ओम प्रकाश स्टॉक ब्रोकर्स प्रा.लि. के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 08.01.2025 के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 18000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रकरण में जविप्रा द्वारा दिनांक 03.06.2016 द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अमित सिंघल, सी.ए./2006/38442

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

• 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	नवीनीकृत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 23.07.2024 के अनुसार 34.82 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है,जिसकी वैधता अवधि दिनांक 14.01.2028 तक प्रभावी है।

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2010 अनुसार	पूर्व में दिनांक 25.04.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (24 mt. road)	18.0 मी..	18.0 मी..	18.0 मी..	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (24 mt. road)	18.0 मी.	18.0 मी.	18.0 मी.	
		पार्श्व–II w2	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	
		पीछे (12mt. road)	18.0 मी.	18.0 मी.	18.0 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40.00 प्रतिशत (3113.64 व.मी.)	38.85 प्रतिशत (3024.35 व.मी.)	38.85 प्रतिशत (3024.35 व.मी)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	54 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24X1.5+18) नवीनीकृत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 23.07.2024 के अनुसार 34.82 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि	0.90 मी. (प्लिन्थ) + 35.10 मी. (भूतल + सर्विस तल +8 तल) + 5.95 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 41.95 मी. प्रस्तावित है।	0.90 मी. (प्लिन्थ) + 31.90 मी. (भूतल + सर्विस तल +7 तल) + 2.0 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 34.80 मी.	प्लिन्थ व ममटी/मशीन रुम को छोडकर भूतल + सर्विस तल + 7 तल की कुल ऊँचाई 30.90 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य [illegible] की स्वीकृति की

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

		दिनांक 14.01.2028 तक प्रभावी है।			आवश्यकता नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(03 बेसमेन्ट + भूतल + सर्विस तल +8 तल)	(03 बेसमेन्ट + भूतल + सर्विस तल +7 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	44,873.68 व. मी.	42,505.53 व. मी.	–
6.	एफ.ए.आर.	1.75 (13,622.17 व.मी.)	2.53 (19684.54 व.मी.)	2.29 (17,788.01 व.मी.)	पूर्व अनुमोदन से 1,896.53 व.मी. कम एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है
7	पार्किंग	492 ईसीयू 369 कार + 369 स्कूटर	511.33 ईसीयू 380 कार + 394 स्कूटर	511.33 ईसीयू 380 कार + 394 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	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	पूर्व में लागू नहीं था।	24 मीटर से ऊपरी छठवें तल पर प्रस्तावित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 254.90 व.मी. है।	नियमानुसार हैं।
9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
11.	10.10(viii):–60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।		लागू हैं।	प्लिन्थ व ममटी / मशीन रुम को छोडकर भूतल + सर्विस तल + 7 तल की कुल ऊँचाई 30.90 मीटर है। जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।		मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।		–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।		शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
22.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में	–

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

		प्लान		प्रस्तावित हैं।	
	23.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ प त्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ प त्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ प त्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2⁄3तक) आवंटियों की सहमति	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया है कि हमारे द्वारा किसी प्रकार आवंटन/बेचान नहीं किया गया है।	–
	28.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	33	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू हैं।	लागू नहीं है।	–
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड के भवन मानचित्र जारी है। जारी भवन मानचित्र में दर्शित सेटबैक को छोड़कर भूखंड पर बेसमेंट–1, बेसमेंट–2, बेसमेंट–3 का निर्माण कर ग्राउंड फ्लोर के कॉलम कास्टिंग का कार्य किया जा रहा है। भूखंड के साईट प्लान में पूर्व दिशा में दर्शित 24 मीटर एवं पश्चिम दिशा में दर्शित 12 मीटर रोड निर्मित है। मौके पर दक्षिण दिशा में दर्शित 24 मीटर रोड निर्मित डिमार्केटेड नहीं है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः–** 1. प्रकरण सर्वप्रथम बीपीसी बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में प्रस्तुत कर दिनांक 04.06. 2015 को 11.60 मीटर (भूतल + 2 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च 2016 (नविवि आदेश दिनांक 01. 02.2013 अनुसार) तक प्रभावी थी। 2. प्रकरण में संशोधित भवन मानचित्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र बीपीसी बीपी की 180वीं बैठक दिनांक 22.02. 2016 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 03.06.2016 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया गया। 3. तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी बीपी की 199वीं बैठक दिनांक 05.[illegible] में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 25. 04.2018 को 41.95 मीटर (ममटी सहित) (3 बेसमेन्ट+भूतल+[illegible] तल+8 तल) ऊँचाई [illegible] प्रस्तावित				

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

	होटल के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 14.01.2021 (भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति क्रमांक AAI/NORTH/B/ 122315/44920 दिनांक 15.01.2016 के अनुसार) तक प्रभावी थी। 4. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.05.2022 को भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ाई जाने हेतु आवदेन प्रस्तुत किया गया जिसके क्रम में प्रकरण बीपीसी बीपी की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में प्रस्तुत कर निम्न निर्णय लिये गयेः– • उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा, स्वामित्व, पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त की जावें। • बेटरमेन्ट लेवी की राशि विलम्ब से जमा करायें जाने के कारण विलम्ब अवधि हेतु राशि 35,97,522/– रूपये एवं उक्त राशि पर नियमानुसार लेय ब्याज जमा कराया जावें। • भूखण्ड Red Zone में स्थित होने के कारण प्रकरण में विकासकर्ता से भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र की वैधता दिनांक 31.03.2025 तक बढ़वाते हुए संशोधित अनापत्ति प्राप्त की जावं। • उपरोक्तानुसार शर्तों की पालना सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 01.04.2023 से दिनांक 31.03.2025 (2 वर्ष) तक बढ़ाई जायें। 5. तत्पश्चात बीपीसी बीपी के उपरोक्त निर्णय अनुसार दिनांक 02.02.2023, 21.03.2023 को विकासकर्ता को कुल राशि 49,77,552/- (भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु राशि 3,00,500/- + बेटरमेन्ट लेवी हेतु विलम्ब अवधि हेतु ब्याज राशि 46,77,052/–) तथा 24.03.2025 को विकासकर्ता को बेटरमेन्ट लेवी हेतु विलम्ब अवधि हेतु ब्याज राशि 46,77,052/– का मांग पत्र प्रेषित किया गया। विकासकर्ता द्वारा भवन अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु राशि 3,00,500/- के अतिरिक्त बेटरमेन्ट लेवी हेतु विलम्ब अवधि हेतु ब्याज राशि 46,77,052/– दिनांक 31.03.2025 का जमा करवाई गई है। 6. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 12.12.2024 को पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में एक तल कम करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। साथ ही यह भी उल्लेखनीय है कि प्रकरण में दिनांक 25. 04.2018 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 14.02.2021 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। 7. पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में एफ.ए.आर. 2.53 (19684.54 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है जबकि वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा एक तल कम करते हुए विकासकर्ता द्वारा एफ.ए.आर. 2.29 (17,788.01 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है, जो कि पूर्व अनुमोदन से 1,896.53 व.मी. कम एफ.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है।
15	**मुख्यतः संशोधन :–** विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों (3 बेसमेन्ट + भूतल +सर्विस तल + 8 तल) में 01 तल कम करते हुये तथा वर्तमान भवन विनियमानुसार छठवें तल पर पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में स्वीकृत कमरों एवं टॉयलेट के स्थान पर कुल 254.90 व.मी. का क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित करते हुए शेष समस्त मापदण्ड पूर्व अनुमोदन अनुसार रखते हुए संशोधित भवन मानचित्र (3 बेसमेन्ट + भूतल +सर्विस तल + 7 तल) प्रस्तुत किये गये है।
16	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों (3 बेसमेन्ट + भूतल +सर्विस तल + 8 तल) में वर्तमान प्रस्तावानुसार 01 तल कम करते हुये केवल उसी तल के क्षेत्रफल को कम करते हुये शेष समस्त गणना व तकनीकी मापदण्ड पूर्व में भवन विनियम 2010 के तहत स्वीकृत मानचित्रों के आधार पर की गई है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में दिनांक 25.04.2018 को जारी मानचित्रानुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह दिनांक 14.02.2021 तक प्रभावी थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। तत्पश्चात प्रशासन शहरों के संग अभियान में राज्य सरकार द्वारा जारी निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022, 31.03.2023 एवं 30.09.2023 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2024 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। [illegible] दिनांक 31.

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

03.2024 के पश्चात भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2026 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।

3. विकासकर्ता द्वारा ममटी/मशीन रुम की ऊँचाई छत से 2.00 मीटर प्रस्तावित की गई है। उक्त 2.00 मीटर में ही वाटर टैंक/सौलर/कूलिंग टॉवर/लिफ्ट/मशीन रूम आदि सीमित रखने हेतु विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र लिया जाना है तथा किसी स्थिति में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. में अनुज्ञेय ऊँचाई से कोई भी उपकरण/स्थाई/अस्थाई निर्माण आदि भविष्य में नहीं किया जावेंगा, जिसकी सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा की जानी होगी।
4. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।
8. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. भवन में RPWD Act. 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
13. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
14. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
15. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखे जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

	पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 16.पूर्व अनुमोदन के समय अनुमोदित मानचित्रों में 138 मैकेनिकल कार पार्किंग स्वीकृति थी। अतः वर्तमान भवन विनियमानुसार पूर्व स्वीकृत 138 मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु नियमानुसार बैंक गारन्टी ली जानी है। 17.भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 18.परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 19.प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविद्यालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 20.नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 21.नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. विकासकर्ता द्वारा पत्र दिनांक 07.05.2025 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि "पूर्व में अनुमोदित भवन मानचित्रों में 2.53 एफ.ए.आर. के अनुसार जारी मांग पत्र अनुसार राशि जविप्रा में जमा करवा दी गई थी। जबकि वर्तमान में भवन मानचित्र में संशोधन होने के कारण एफ.ए.आर. कम होकर 2.29 के साथ संशोधित भवन मानचित्र कार्यालय में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये है। अतः हमारे द्वारा बेटरमेन्ट लेवी शुल्क अतिरिक्त जमा करवाया गया है। उसे संशोधित भवन अनुज्ञा में लगने वाली राशि के साथ समायोजित करते हुये शेष बची हुई राशि लौटाने की कृपा करें।" उक्त के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड 24 मीटर, 24 मीटर व 12 मीटर का कॉर्नर भूखण्ड है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित किये हुए है :– ***10.14Special Conditions*** *Commercial and Mixed landuse areas* *Certain cases in which development permission granted under Master Development Plan-2011, such cases shall be honoured.* *All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land Use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.* साथ ही प्राधिकरण की 60 वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 की कार्यवाही विवरण के एजेंडा संख्या

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

	60.3 के बिंदु संख्या 22 में उल्लेख किया गया है कि :– मास्टर विकास योजना 2025 जयपुर रीजन के अनुमोदन के पूर्व राज्य सरकार, जिला कलेक्टर/स्थानीय निकाय/जयपुर नगर निगम/जविप्रा अथवा उप जिला कलेक्टर/अन्य सक्षम स्तर पर दी गई अनुमतियो को जिनका समायोजन भू उपयोग मानचित्र मे नही हो पाया है. इस प्लान के अन्तर्गत मान्यता दी जावें एवं इसका उल्लेख रिपोर्ट में किया जावे। प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 19.04.2006 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई तथा प्रकरण सर्वप्रथम बीपीसी बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में प्रस्तुत कर दिनांक 04.06. 2015 को 11.60 मीटर (भूतल + 2 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी बीपी की 199वीं बैठक दिनांक 05.12.2017 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 25.04.2018 को 41.95 मीटर (ममटी सहित) (3 बेसमेन्ट+भूतल+सर्विस तल+8 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित होटल के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ कुल ऊँचाई 34.80 मीटर (3 बेसमेन्ट+भूतल+सर्विस तल+7 तल +ममटी/मशीन रूम) के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 12.12.2024 को आवेदन किया गया हैं।अतः प्रश्नगत भूखण्ड पर व्यावसायिक (होटल) उपयोग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार किया गया तथा विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में प्रकरण पूर्व का कमिटमेन्ट होने के कारण मान्य किया गया। समिति द्वारा यह नोट किया गया किएजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4 (9)(i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

5. <u>एजेण्डा नम्बर 323.5 (13.05.2025):–(जोन–06)</u>

विषयः– खसरा संख्या 312/1, ग्राम हरमाडा, तहसील आमेर, सीकर रोड, जयपुर के आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– मैसर्स स्वास्तिक डवलपर्स, जरिये साझेदार, श्री पवन अग्रवाल ।

प्रकरण के तथ्यः.

1. प्रश्नगत प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 256वीं बैठक दिनांक 17.03.2022 में प्रस्तुत किया जाकर कुल ऊँचाई 49.60 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल) ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10 (viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा।
3. अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने हेतु सचिव, जविप्रा द्वारा संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नविवि को दिनांक 30.06.2022 को पत्र प्रेषित किया गया।
4. सदस्य सचिव, जविप्रा के पत्र दिनांक 30.06.2022 के क्रम में संयुक्त शासन सचिव–तृतीय, नविवि द्वारा दिनांक 20.09.2022 को निम्न टिप्पणी करते हुए सचिव, जविप्रा को पत्र प्रेषित किया गयाः–
   "प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण की बीपीसी मिनिट्स के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 16 पर यह बताया गया है कि भूखण्ड के प्रवेश द्वारा की बाउण्ड्री–वॉल से लगते हुये सडक क्षेत्र में भूखण्ड के प्रवेश द्वार को छोडकर अन्य लोगों द्वारा दुकानें व मकान आदि निर्मित कर रखें है जिन्हें हटायें जाने की कार्यवाही भी प्रस्तावित होना बताया है। अतः इस संबंध में पूरी स्थिति स्पष्ट करावें।"
5. संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नविवि से प्राप्त पत्र दिनांक 20.09.2022 के क्रम में वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी द्वारा उपायुक्त जोन–06 को दिनांक 04.11.2022 (116/सी) को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसमें निम्न उल्लेख थाः–
   "भूखण्ड की अग्र बाउण्ड्रीवाल से लगते हुए सडक क्षेत्र में भूखण्ड के प्रवेष द्वार हेतु 32 फीट छोडकर अन्य लोगों द्वारा दुकान व मकान आदि निर्मित कर रखें हैं जिन्हें हटायें जाने के संबंध में उपायुक्त जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित हैं।"
6. उक्त के क्रम में उपायुक्त जोन–06 द्वारा निम्न उल्लेख करते हुए बीपीसी–बीपी को दिनांक 23.11.2022 को यू. ओ. नो प्रेषित किया गयाः–
   "प्रकरण में मौका रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की 18 मीटर प्रस्तावित सडक सीमा में लगभग 22 मकान/दुकानें निर्मित है, जिनकी जाँच हेतु पी.टी. सर्वे करवायें जाने हेतु कार्यवाही प्रक्रियाधीन है तथा तत्पश्चात अवैध निर्माण हटायें जाने हेतु कार्यवाही अमल में लाई जायेंगी।"
7. उपायुक्त जोन–06 से प्राप्त यू.ओ. नोट के क्रम में सदस्य सचिव, जविप्रा द्वारा संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नविवि को दिनांक 08.12.2022 को पत्र प्रेषित किया गया।
8. उक्त के क्रम में संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नविवि द्वारा सचिव, जविप्रा को पत्र दिनांक 27.01.2023 प्रेषित कर निम्न कार्यवाही हेतु लिखा गयाः–
   "प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल प्लान की 18 मीटर प्रस्तावित सडक सीमा में लगभग 22 मकान/दुकानें निर्मित है, जिनकी जाँच हेतु पी.टी. सर्वे करवायें जाने हेतु कार्यवाही प्रक्रियाधीन होने एवं तत्पश्चात अवैध निर्माण हटायें जाने हेतु कार्यवाही अमल में लायें जाने से अवगत कराया है। अतः प्रकरण में प्रथमतः अवैध निर्माण हटायें जाने की कार्यवाही पूर्ण किया जाना सुनिष्चित करावें।"
   तदानुसार उपायुक्त जोन–06 को पुनः बीपीसी–बीपी द्वारा यू.ओ. नोट दिनांक 15.02.2023 प्रेषित करते हुए प्रथमतः अवैध निर्माण हटायें जाने की कार्यवाही पूर्ण किया जाना सुनिश्चित करवायें जाने बाबत लिखा गया।
9. उपायुक्त जोन–06 द्वारा यू.ओ. नोट दिनांक 08.01.2024 प्रेषित कर अवगत करवाया गया कि "डी.जी.पी.एस. सर्वे उपरान्त सुभाष सिन्धी गृ.नि.स.स. की योजना फ्रेन्ड्स कॉलोनी–बी के दुकान संख्या 14 से 16 एवं 18 से

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

27 में हो रहे अतिक्रमण की प्रोफार्मा रिपोर्टस निर्धारित प्रोफार्मा में तैयार प्रवर्तन अधिकारी जोन–06 को भिजवाई गई है। अतः अतिक्रमण हटाने संबंधित कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।''

10. प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त संदर्भित पत्र में निम्न उल्लेख है:–''पूर्व में प्रेषित प्रस्ताव पर तत्कालीन माननीय मंत्री महोदय द्वारा आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल प्लान की 18 मीटर चौडी सडक सीमा में निर्मित अवैध निर्माण हटाये जाने की कार्यवाही पूर्ण कराये जाने के निर्देष प्रदान किये गये थे, जिसकी पालना नहीं की जाकर आप द्वारा दिनांक 24.10.2024 को पुनः प्रष्नगत भवन के आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। उक्त प्रेषित प्रस्ताव के संबंध मे माननीय मंत्री महोदय, नविवि द्वारा तत्कालीन मंत्री महोदय, नविवि द्वारा निर्मित अवैध निर्माण हटाये जाने की कार्यवाही हेतु प्रदत्त निर्देश की पालना/वांछित कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। ''

उपरोक्त के परिपेक्ष्य में आवष्यक कार्यवाही करते हुए रिपोर्ट भिजवाने हेतु दिनांक 01.01.2025 व 05.05.2025 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया था, जिसका प्रत्युत्तर आज दिनांक तक अप्राप्त है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन (DTS-92104)का अवलोकन फरमावें जिसमे उल्लेख किया गया है कि "हमारे प्रोजेक्ट का मानचित्र अनुमोदन भवन मानचित्र समिति–बीपी की 256 वी बैठक दिनांक 14.03.2022 में प्रस्तुत किये जाकर कुल ऊँचाई 49.60 मीटर के भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया था जिसके उपरान्त 40 मीटर तक (38.85 मीटर) ऊँचाई के मानचित्र नियमानुसार दिनांक 13.04.2022 को जारी किये जा चुके है. यह कि उक्त आवासीय प्रोजेक्ट के प्रकरण में भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक होने के क्रम में में पत्रावली जविप्रा द्वारा संयुक्त शासन सचिव – द्वितीय नविवि को पत्र प्रेषित किया गया।जिसके क्रम में प्रार्थी के भूखण्ड के प्रवेश द्वार की बाउन्ड्रीवॉल से लगते हुए सडक क्षेत्र में भूखण्ड के प्रवेश द्वार को छोडकर अन्य लोगों द्वारा दुकाने व मकान निर्मित कर अतिक्रमण कर रखे हैं, जिन्हें हटाए जाने की कार्यवाही प्रस्तावित होना बताया गया है । यह कि उक्त पत्रावली के क्रम में जविप्रा द्वारा लिखा गया है कि अतिक्रमण आवेदित भूमि का भाग नहीं है एवं अतिक्रमण हटाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन हैं। यह कि प्रार्थी के भवन मानचित्र का अनुमोदन 60 फीट सडक पर अन्य व्यक्तियों द्वारा कर रखे अतिक्रमण की वजह से प्रार्थी के भवन मानचित्र अनुमोदन का कार्य बेवजह नहीं हो पा रहा है। जिसके संदर्भ में जेडीए द्वारा भी राज्य सरकार को सूचित किया गया है कि अतिक्रमण का प्रार्थी के भूखण्ड से किसी प्रकार का सम्बंध नहीं है।

यह कि अभी हाल ही में दिनांक 27.03.2025 को राजस्थान सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांकः– प.11 (9) नविवि/2020–02533 के अनुसार भवन मानचित्र की ऊँचाई की स्वीकृति 60 मीटर तक जविप्रा जयपुर के स्तर पर देने के सम्बंध में उक्त आदेश जारी किया गया है अतः उक्त आदेश के अन्तर्गत पत्रावली भवन मानचित्र स्वीकृत करने के लिए जविप्रा सक्षम है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि अन्य व्यक्तियों द्वारा कर रखे अतिक्रमण को हटाने की कार्यवाही पृथ्क से की जावें एवं प्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र की ऊँचाई 49.60 मीटर के भवन मानचित्र अनुमोदन की स्वीकृति प्रदान करने की कृपा करें।"

11. सचिव जविप्रा दुवारा जारी आदेश दिनांक 28.04.2025 में निर्देशित किया गया है कि "नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान के आदेश क्रमांक प. 11 (9) नविवि/2020–02533 दिनाक 2703.2025 के अनुसार 60 मीटर (स्टिल्ट सहित) ऊँचाई के भवन मानचित्र प्राधिकरण स्तर पर जारी किये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः उक्त आदेश के क्रम में प्राधिकरण में भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु प्राप्त होने वाले आवेदनों में 60 मीटर (स्टिल्ट सहित) तक की ऊँचाई के भवनों के मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही प्राधिकरण स्तर पर सुनिश्चित की जावें। इसके अतिरिक्त, जिन प्रकरणों में प्रस्तावित ऊँचाई 40 मीटर से अधिक परन्तु 60 मीटर (स्टिल्ट सहित) तक थी व भवन मानचित्र समिति (बीपी) द्वारा स्वीकृत कर राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त करने हेतु प्रेषित किये गये, ऐसे प्रकरणों में से जिन प्रकरणों में राज्य सरकार से पुनः आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम में प्राधिकरण स्तर पर कार्यवाही करने हेतु निर्देश प्रदान किये गये है, उन प्रकरणों में निदेशक (नगर आयोजना) से अनुमोदन प्राप्त कर स्वीकृति जारी किये जाने की कार्यवाही की जावें। परन्तु ऐसे प्रकरण जो कि नगरीय विकास विभाग स्तर पर लम्बित है उन्हें प्राधिकरण में वापिस प्राप्त होने तक लम्बित रखा जावें।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

साथ ही ऐसे प्रकरण जिनमें बीपीसी बीपी द्वारा स्पष्ट स्वीकृति प्रदान नहीं की गई थी अथवा नगरीय विकास विभाग द्वारा कुछ स्पष्टीकरण/अतिरिक्त सूचना चाही गई थी, उन प्रकरणों को समस्त तथ्यों सहित पुनः बीपीसी बीपी की बैठक में रखना सुनिश्चित किया जावे।"

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

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

एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान आवेदक के प्रतिनिधि भी उपस्थित हुए एवं उनके द्वारा निवेदन कर प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जिसमें निम्न उल्लेख किया गया "प्रार्थी को जयपुर विकास प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति की 256वीं बैठक दिनांक 14.03.2022 में 11 तल की स्वीकृति प्रदान कर दी गई थी। उक्त स्वीकृति प्राप्त होने पश्चात प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा स्वीकृत मानचित्र अनुसार भवन निर्माण निर्माण कर लिया गया है। यह है कि प्रार्थी द्वारा 12 तल अर्थात् 11+1 के भवन मानचित्र अनुमोदन के निर्णायार्थ आज दिनांक 13.05.2025 को आयोजित की जाने वाली बीपीसी (बीपी) की बैठक में रखा गया। बीपीसी (बीपी) की बैठक के दौरान प्रार्थी को अपना पक्ष रखने हेतु विचारार्थ बुलाया गया। जिसमें प्रार्थी को समिति के समक्ष अवगत करवाया गया कि उक्त आवेदित भूखण्ड के बाहर अन्य व्यक्तियों के द्वारा किये गये अतिक्रमण को हटाने के पश्चात ही अनुमोदन की कार्यवाही की जावेंगी। यह कि प्रार्थी द्वारा जविप्रा की भवन मानचित्र समिति द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार 11 तल का निर्माण किया जा चुका है एवं परियोजना के फ्लेटधाराकों को रेरा नियमों के अनुसार पजेशन देने का समय भी नजदीक आ चुका है। इस कारण प्रार्थी द्वारा उक्त प्रकरण को अधिक प्रतीक्षा में रखा जाना संभव नही है। अतः प्रार्थी जविप्रा की भवन मानचित्र समिति से यह आग्रह करता है कि हमें पूर्व में जारी भवन मानचित्र के अनुसार 11वीं तल के ही मानचित्र में संशोधन उपरान्त भवन मानचित्र की स्वीकृत करने की कृपा करें।"

समिति द्वारा प्रकरण के तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्राप्त प्रतिवेदन को स्वीकार करते हुए निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. *प्रकरण में पूर्व में स्वीकृत 40 मीटर ऊँचाई तक के मानचित्रों को ही अन्तिम स्वीकृति मानी जावें तथा उक्त के संबंध में पूर्व में जारी मानचित्रों एवं निर्माण स्वीकृति पत्र में आवश्यक संशोधनों का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही की जावें। प्रकरण में शेष शर्ते पूर्व स्वीकृति अनुसार यथावत रखी जावें।*
2. *चूंकि प्रकरण में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई की स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया गया था, अत : प्रकरण में जारी किये जाने वाले स्वीकृति पत्र की प्रति नगरीय विकास विभाग को भी सूचनार्थ प्रेषित की जावें।*
3. *मौके पर स्थित अतिक्रमण हटायें जाने के क्रम में संबंधित जोन एवं प्रवर्तन शाखा द्वारा शीघ्र कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।*

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

6. <u>एजेण्डा नम्बर 323.6 (13.05.2025):–</u>(जोन–08)

विषयः– खसरा नम्बर 249, 668/240, 671/248 व 673/250, ग्राम सुखिया, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– मैसर्स सत्यम बिल्डकॉम, जरिये पार्टनर्स, श्री गिरधारी डूकिया एवं श्री संजय सिंह बगडिया।

प्रकरण के तथ्यः.

1. प्रश्नगत प्रकरण का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 257वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 में किया गया। उक्त बैठक में लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में 40 मीटर से अधिक उंचाई के प्रस्ताव को दिनांक 03.10.2023 को राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया। राज्य सरकार से प्रकरण में प्राप्त टिप्पणी के क्रम में आवेदक द्वारा अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड पूर्वानुसार रखते हुये केवल स्टिल्ट फ्लोर पर अतिरिक्त 09 मैकेनिकल कार पार्किंग प्रस्तावित करते हुये संषोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया।
2. तत्पश्चात् प्रकरण बीपीसी–बीपी की 313वी बैठक दिनांक 03.12.2024 में प्रस्तुत किया जाकर प्रस्तावित आवासीय फ्लैट्स उपयोग हेतु कुल ऊँचाई 52.48 मीटर के भवन मानचित्र अनुमोदन किए जाने का निर्णय लिया जाकर प्रस्तावित ऊँचाई 40 मीटर से अधिक होने के कारण 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाए जाने का निर्णय लिया गया।
3. बीपीसी बीपी के निर्णय के क्रम में दिनांक 14.12.2024 को 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों के अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को प्रस्ताव प्रेषित किया गया जिसके क्रम में राज्य सरकार के पत्र दिनांक 07.01.2025 द्वारा स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है।
4. आवेदक द्वारा माँग पत्र दिनांक 30.01.2025 अनुसार मांग राशि जमा करवाए जाने के उपरांत बीपीसी–बीपी की बैठक में लिए गए निर्णय की अनुपालना रिपोर्ट तैयार किये जाने के दौरान यह तथ्य सामने आया कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत माचित्रों में कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 14731.41 वर्गमीटर दर्शित था एवं तद्ुनसार ही बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 19.07.2023 एवं 03.12.2024 में रखे गए एजेंडा में प्रस्तावित भवन का कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 14731.41 वर्ग मीटर अंकित किया गया है, आवेदक द्वारा जारी किये जाने हेतु प्रस्तुत क्लॉथ मीडिया मानचित्रों में भी कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 14731.41 वर्ग मीटर ही अंकित किया गया है, परन्तु उक्त क्षेत्रफल की गणना दर्शाती हुई तालिका में तल वार सकल निर्मित क्षेत्रफल की कुल गणना 19535.29 वर्गमीटर प्राप्त होती है। अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड पुर्वानुसार ही है।

अतः प्रकरण में पूर्व में एजेण्डा एवं कार्यवाही विवरण में अंकित कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 14,731.41 व.मी. के स्थान पर 19,535.29 वर्गमीटर को स्वीकृत किये जाने एवं तदानुसार राशि जमा करवाते हुए स्वीकृति जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में राज्य सरकार से कुल प्रस्तावित ऊँचाई 52.48 की स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है तथा आवेदक द्वारा मांग पत्र अनुसार राशि भी जमा करवाई जा चुकी है। अतः पूर्व में एजेण्डा एवं कार्यवाही विवरण में अंकित कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 14,731.41 व.मी. के स्थान पर 19,535.29 वर्गमीटर को स्वीकृत किये जाने एवं तदानुसार केवल उक्त शेष 4803.88 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 के अनुसार ही शेष राशि जमा करवाते हुए 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 Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

7. <u>एजेण्डा नम्बर 323.7 (13.05.2025):–(जोन–09)</u>

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	पार्ट–ए, खसरा नम्बर 2520, 2521, 2535, 2536, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	8904.61 व.मी. (साईट प्लान अनुसार) 273.90 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) 821.44 व.मी. (5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर व 18 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 21.01.2025 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीज होल्ड से फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों 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	शुभाशीष होम्स रियल्टी जगतपुरा एल.एल.पी., अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री सौरभ चौपडा
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व शुभाशीष होम्स रियल्टी जगतपुरा एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री मोहित जाजू के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार संबंधित प्रकरण में दिनांक 21.01.2025 को फ्रीहोल्ड पट्टा जारी है। तदानुसार प्रकरण में कोई शुल्क बकाया नहीं है। आरक्षित दर 12,000/– रू प्रति वर्गमीटर है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.01.2025 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 20.01.2028 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पंकज गुप्ता, सी.ए./2005/35354

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 29.08.2024 अनुसार 120 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 28.08.2032 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 05.03.2025 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (24 mt. wide road)	9.0 मी.	20.00 मी.	20.00 मी.	न्युनतम आवश्यक (ऊँचाई का 1/4) से अधिक प्रस्तावित है। जो कि नियमानुसार है।
		पार्श्व–I(18 mt. wide road)	6.0 मी.	14.10 मी.	14.10 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	14.10 मी.	14.10 मी.	
		पीछे (12 mt. wide road)	9.0 मी.	14.10 मी.	14.10 मी.	

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (3561.84 व.मी.)	14.15 प्रतिशत (1260.30 व.मी.)	17.16 प्रतिशत (1527.83 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (24X1.5+20=56 मी.) (भवन विनियमानुसार) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 29.08. 2024 अनुसार 120 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 28.08. 2032 तक है।	1.05 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) + 3.20 मी. (प्रथम तल) + 31 मी. (द्वितीय से 11 तल) + 6.65 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 44.90 मी.	1.05 मी. (प्लिन्थ) + 3.0 मी. (स्टिल्ट) + 3.20 मी. (प्रथम तल) + 49.60 मी. (द्वितीय से 17 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 64.60 मी.	1.05 मी. (प्लिन्थ) को छोडकर स्टिल्ट + प्रथम से 17 तल कुल ऊँचाई 55.80 मीटर है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	—	(स्टिल्ट + 11 तल)	(स्टिल्ट + 17 तल)	—
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	18,916.63 व.मी.	27,795.35 व.मी.	—
6.	बी. ए. आर.	2.00 (17809.22 व.मी) + 273.90 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 18,083.12 व.मी.	1.67 (14,883.81 व.मी.)	2.58 (22,931.52 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 4,848.40 व.मी. क्षेत्रफल हेतु बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
7.	पार्किंग	227 ईसीयू 170 कार + 170 स्कूटर	वर्तमान प्रस्ताव हेतु 148 ईसीयू 111 कार + 111 स्कूटर एवं भविष्य विस्तार हेतु 82 ईसीयू 61.50 कार + 61.50 स्कूटर कुल 230 ईसीयू 172 कार + 174 स्कूटर	230 ईसीयू 172 कार + 174 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	1335.69 व.मी. (15%)	कुल 1524.00 व.मी. (17.11%)	कुल 1524.00 व.मी. (17.11%)	नियमानुसार हैं।
9.	सार्वजनिक सुविधायें (भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(v))	न्यूनतम 2 प्रतिशत (276.01 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (690.02 व.मी.)	2.96% (409 व.मी.)	3.72% (785.53 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(vi)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (138.00 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (690.02 व.मी) (बी.ए.आर. का)	4.89% (674.39 व.मी.)	4.85% (1024.26 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	—	84 सामान्य आवास	132 सामान्य आवास 25 दुकान	—
12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की	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।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

		आवश्यकता नहीं होगी।			
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	1.05 मी. (प्लिन्थ) को छोडकर स्टिल्ट + प्रथम से 11 तल कुल ऊँचाई 37.20 मीटर है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित नहीं है।
	16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	24.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
	27.	बीपीसी–बीपी की 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।	–
	28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया है कि किसी भी यूनिट का बुकिंग/बेचान नहीं किया गया है।	–
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत किया जाना हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

	34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू है। 21,907.26 व.मी. के 5 प्रतिशत 1095.36 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:2 के अनुपात में 1.5 गुणा (1643.04 व.मी)	विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG का प्रस्ताव Split location पर 1665.57 व. मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIGकी स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 12,000/–रूपये प्रति व.मी. है।
- Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG की आवासीय आरक्षित दर 9500/–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 हैः–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–21,907.26 व.मी.

प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 1095.36 व.मी. X 1.5 गुणा = **1643.04 व.मी.**

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	भूखण्ड संख्या 259, योजना–सेज (सेटलमेन्ट), ब्लॉक–सी, ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक–05.12.2024 (आवासीय आरक्षित दर 9500/– प्रति व. मी.)	13 EWS	730.47 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
		12 LIG	935.10 व.मी.	
	प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**25 EWS/LIG**	**1665.57 व.मी.**	

14 **मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड में साईट ऑफिस का निर्माण किया हुआ है। शेष भूखण्ड रिक्त है। मौके पर भूखण्डधारी द्वारा चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 29.08.2024 अनुसार 120 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 28.08.2032 तक है।

15 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।

मास्टर प्लान से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार "DGPS points of land under question is not received with e file. Khasras mentioned in file are superimposed on GIS based MDP/ZDP, accordingly 30 meter buffer area along the dravyavati river shown as per MDP-2011/MDP-2025ZDP/existing channel, and world imagery, rest of parameters as mentioned at notification dated 04.08.2023. का उल्लेख है।

प्रकरण बीपीसी–बीपी की 318वीं बैठक दिनांक 11.02.2025 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 05.03.2025 को भवन मानचित्र जारी किये गये।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.05.2025 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

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

1. प्रकरण में दिनांक 05.03.2025 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 20.01.2028 तक देय होगी।
2. प्रकरण में दिनांक 05.03.2025 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 03.03.2032 तक देय होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदे[illegible] 2022 [illegible] 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर [illegible]न/रसीद की

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

	प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 2.58 (22,931.52 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 (17809.22 व.मी) + 273.90 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 18,083.12 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 4,848.40 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 7. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया किएजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4 (9)(i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

8. एजेण्डा नम्बर 323.8 (13.05.2025):–(जोन–13)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 31, 32, 33/2212, 33/1, 51, ग्राम–कुकस, तहसील–आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	11474.95 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की रिसोर्ट प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड डीड दिनांक दिनांक 20.12.2023 को जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	आर.के. प्रोपमार्ट प्रा.लि., जरिये निदेशक, श्रीमती सुनीता माथुर पत्नी श्री हरीश माथुर
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व आर.के. प्रोपमार्ट प्रा. लि., जरिये निदेशक, श्रीमती सुनीता माथुर पत्नी श्री हरीश माथुर के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	विकासकर्ता द्वारा पुनर्ग्रहण शुल्क की जविप्रा के पक्ष में रूपये 2,00,000/– दिनांक 27.02.2025 को जमा करवाई जा चुकी है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 20.12.2023 को जारी की गई हैं। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 19.12.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रघुराज सिंह जाडोन, सी.ए./2025/184442

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	मास्टर प्लान की रिपोर्ट पैरा 38/एन अनुसार जोनल मास्टर प्लान के प्रावधान संख्या 10.4 के अनुसार विचाराधीन रिसोर्ट प्रकरण में अधिसूचना जारी होने से पूर्व लीजडीड जारी किये जाने के Existing Activity की श्रेणी में है। मास्टर विकास योजना के अनुरूप पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किया जाने एवं नाहरगढ ईको सेसिंटिव जोन में 1सी में जोनल मास्टर प्लान में रिसोर्ट गतिविधि अनुज्ञेय होने के कारण पूर्व के कमिटमेंट को मान्य किया जाकर डीपीसीआर के 10.7 Building Parameters for grant of approval में उल्लेखित तकनीकी प्रावधानों की पालना सुनिश्चित करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने बाबत नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 24.03.2025 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	9.00 मी.	15.00 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम	20.00 प्रतिशत	19.98 प्रतिशत	19.20 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

		आच्छादन	(2294.99 व.मी.)	(2292.96 व.मी.)	(2204.00 व.मी.)	
	3.	अधिकतम ऊँचाई	10.50 मीटर (नाहरगढ ईको सेसिंटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के डीपीसीआर के प्रावधान संख्या 10.7) C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 10.50 मी. (भूतल + 02 तल)= 11.70 मी. (प्लिन्थ सहित) + 4.20 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 15.90 मी.	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 10.50 मी. (भूतल + 02 तल)= 11.70 मी. (प्लिन्थ सहित) + 7.50 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 19.20 मी.	–
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल)	(बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	5649.34 व.मी.	9538.78 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	0.75 (8606.21 व.मी.)	0.67 (7693.18 व.मी.)	0.81 (9352.06 व.मी.)	नियमानुसार 745.85 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	7.	पार्किंग	137 ईसीयू 103 कार + 103 स्कूटर	123 ईसीयू 92 कार + 93 स्कूटर	137 ईसीयू 103 कार + 103 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नही हैं।		–
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नही हैं।		–
	10.	10.3.2(x) भवन 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 नही हैं।		–
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नही हैं।		–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।		नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	शपथ पत्र प्रस्तुत है।		–
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नही हैं।		–
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट क` पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत है।		–
	19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		–
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।		–
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

	22.	17.1:—Consentto Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नही हैं।	—
	23.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गयें नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नही हैं।	—
	24.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
	25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट—IIIदिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नही हैं।	—
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. का 5%	लागू नहीं है।	—
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—**मौके पर भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है, जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। मौके पर 18 मीटर सडक उपलब्ध है। C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—**

1. विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
2. विचाराधीन प्रकरण में वर्ष 2015 में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई थी। तदोपरान्त वर्ष 2023 में फ्री—होल्ड पट्टा जारी किया गया। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि नाहरगढ ईको सेंसिटिव जोन के अधिसूचित क्षेत्र के जोन 1सी में स्थित है। नाहरगढ ईको सेंसिटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के प्रावधान 10.4 के अनुसार नाहरगढ ईको सेंसिटिव जोन की अधिसूचना जारी होने से पूर्व ही प्राधिकरण द्वारा लीजडीड जारी किये जाने के फलस्वरूप विद्यमान गतिविधि (Existing Activity) के तहत परिभाषित किया गया है। उक्त प्रावधान 10.4 में यह भी स्पष्ट उल्लेखित किया गया है कि "All the duly approved uses existing prior to issue of Nahargarh ESZ Notification shall be honored. Further process will be done in conformity with the development controls & zoning regulation as Per Zonal Master Plan of ESZ." मास्टर विकास योजना के अनुरूप पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी किया जाने एवं नाहरगढ ईको सेसिंटिव जोन में 1सी में जोनल मास्टर प्लान में रिसोर्ट गतिविधि अनुज्ञेय होने के कारण पूर्व के कमिटमेंट को मान्य किया जाकर डीपीसीआर के 10.7 Building Parameters for grant of approval में उल्लेखित तकनीकी प्रावधानों की पालना सुनिश्चित करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने बाबत नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में दिनांक 28.11.2024 को उप वन संरक्षक वन्यजीव, चिडियाघर, रामनिवास बाग, जयपुर को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में सदस्य सचिव मॉनिटरिंग कमेटी ईको सेन्सिटिव जोन एवं उप वन संरक्षक वन्यजीव चिडियाघर, जयपुर से प्राप्त बैठक कार्यवाही विवरण दिनांक 17.12.2024 के बिन्दु संख्या 02 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:—

"एजेण्डा—2 जयपुर विकास प्राधिकरण से प्राप्त एजेण्डानुसार आर के प्रोपमार्ट प्रा. लि[illegible]ये निदेशक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

	श्रीमति सुनीता माथुर पत्नि श्री हरीश माथुर खसरा नम्बर 31,32,33/2212,33/1, 51 ग्राम कुकस तहसील आमेर,जयपुर में प्रस्तावित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया। प्रकरण मे वर्ष 2015 में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई थी। तदोपरान्त वर्ष 2023 में फी–होल्ड पटा जारी किया गया। आवेदित भूमि नाहरगढ ईको सेंसिटिव जोन के अधिसूचित क्षेत्र 1 सी में स्थित है। नाहरगढ ईको संसिटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के प्रावधान 10.4 के अनुसार नाहरगढ ईको सेसिटिव जोन की अधिसूचना जारी होने से पूर्व ही प्राधिकरण द्वारा लीजडीड जारी किये जाने के फलस्वरूप विद्यमान गतिविधि (Existing Activity) के तहत आता है। प्रकरण पर समिति द्वारा विचार किया गया। जोनल मास्टर प्लान के प्रावधान 10.4 के अनुसार Existing श्रेणी में आता है। जिसमें रिसोर्ट अनुज्ञेय है। उक्त प्रावधान 10.4 में यह भी स्पष्ट उल्लेखित किया गया है कि All the duly approved uses existing prior to issue of Nahargarh ESZ Notification shall be honored Further process will be done in conformity with the development controles & zoning regulation as Per Zonal Master Plan of ESZ". नाहरगढ ईको– सेन्सिटिव जोन के नोटिफिकेशन में उल्लेखित प्रावधान के बिन्दु संख्या 10.5 के अनुसार नाहरगढ ईको सेन्सिटिव जोन के मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोग ही अनुज्ञेय है। अतः प्रचलित प्रावधानों Nahargarh ESZ Notification 8 March, 2019 एवं जोनल मास्टर प्लान 26 अक्टूबर, 2023 के अनुरूप प्रकरण में मॉनेटरिंग कमेटी द्वारा तद्नुसार प्रस्ताव का अनुमोदन करने का निर्णय सर्वसम्मति से लिया गया।" 4. उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 315वीं बैठक दिनांक 31.12.2024 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 24.03.2025 को भवन मानचित्र जारी किये गये। 5. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.04.2025 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों में पृथक–पृथक ब्लॉक के रूप में रिसोर्ट परियोजना प्रस्तावित की गई थी। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में मुख्यतः दो ब्लॉक प्रस्तावित करते हुए प्लानिंग में बदलाव किया गया है, जिसके फलस्वरूप पूर्व में अनुमोदित कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 8181.74 व.मी., भू–आच्छादन 2292.96 व.मी. (19.98 प्रतिशत) तथा बी.ए.आर. 7693.18 व.मी. में संशोधन करते हुए कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल 9538.78 व.मी., भू–आच्छादन 2204.00 व.मी. (19.21 प्रतिशत) तथा बी.ए.आर. 9352.06 व.मी. प्रस्तावित किया गया है। साथ ही पूर्व अनुमोदित ममटी की ऊँचाई 4.20 मी. (कुल ऊँचाई 15.90 मी.) के स्थान पर संशोधित प्रस्ताव अनुसार 7.50 मीटर प्रस्तावित की गई है, जिससे प्रस्तावित भवन की कुल ऊँचाई 19.20 मी. प्राप्त होती है।
16	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रकरण में दिनांक 24.03.2025 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 19.12.2026 तक देय होगी। 2. प्रकरण में दिनांक 24.03.2025 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 16.03.2032 तक देय होगी। 3. प्रश्नगत परियोजना में कोई भी कमरा/ब्लॉक का बेचान नहीं किया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350094, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेगा।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

	6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. नाहरगढ ईको सेसिंटिव जोन के जोनल मास्टर प्लान के डीपीसीआर के 10.7 Building Parameters for grant of approval के अनुसार अनुज्ञेय भू–आच्छादन 20 प्रतिशत अधिकतम, ऊँचाई 10.50 मीटर एवं अन्य मापदण्ड प्रचलित भवन विनियमों अनुसार दिये जाने का प्रावधान है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में भू–आच्छादन 19.21 प्रतिशत तथा 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 10.50 मी. (भूतल + 02 तल) + 7.50 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 19.20 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। भवन विनियमों के अनुसार अधिकतम 1.20 मीटर ऊँचाई तक की प्लिन्थ एवं अधिकतम 7.5 मीटर ऊँचाई तक की ममटी/मशीन रूम भवन की ऊँचाई में सम्मिलित नहीं किये जाने का प्रावधान है। अतः स्वीकृति बाबत प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

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

प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 को स्वीकार करते हुए यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4 (9)(i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

9. <u>एजेण्डा नम्बर 323.9 (13.05.2025):–</u>

विषयः– खसरा नम्बर 383, 384, 385, ग्राम टीकमपुरा, तहसील जमवारामगढ, जयपुर के प्रस्तावित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री तरूण सागर, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, गुलशन फैशन एलएलपी जयपुर।

प्रकरण के तथ्यः.

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 320वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिये गये–
   - विचारणीय बिन्दु संख्या 16 (1) के क्रम में प्रकरण रिसोर्ट हेतु प्रस्तावित होने के कारण भवन विनियम 2020 अनुसार रिसोर्ट हेतु मानक बीएआर 0.75 एवं ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय किया जावें।
   - प्रश्नगत भूखण्ड में सेटबैक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।
   - आवेदक से प्रस्तुत प्रकरण में इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त किया जावें कि रिसोर्ट के किसी निर्मित भाग का पृथक रूप से बेचान नहीं करेगें।
   - प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या 12 में शेष उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या 15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. विकासकर्ता द्वारा प्रकरण में बीपीसी–बीपी द्वारा बैठक दिनांक 18.03.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 02 के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि "भूखण्ड में सेटबैक क्षेत्र में स्थित अस्थाई/स्थाई निर्माण तथा साईट ऑफिस, मंदिर, बाथरूम आदि को हमारे द्वारा परियोजना के निर्माण पूर्ण होने से पूर्व हटा दिया जायेगा।"
3. मौका रिपोर्ट – भूखण्ड की बाउंड्रीवाल का निर्माण जविप्रा से जारी साईट प्लान अनुसार किया हुआ है भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तावित 18 मीटर सड़क की तरफ़ साईड सैटबैक में 7.5 मीटर छोड़कर मंदिर (9*5-9)का निर्माण किया हुआ है एव (2-5*1-8)की नाप का टॉयलेट निर्मित है भूखण्ड में साईट ऑफिस निर्मित है भूखण्ड प्रस्तावित 30 मीटर रोड पर स्थित है जिसका ROW 28 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्डधारी द्वारा रोड में समर्पित भूमि छोड़कर बाउंड्रीवाल का निर्माण कर लिया गया है, उसके पश्चात 30 मीटर सेक्टर रोड का मार्गाधिकार 28 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है। मौके पर रोड का मीडियन निर्मित नहीं है। मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड के सामने स्थित अन्य खातेदार द्वारा भूखण्ड निर्माण/तारबंदी/बाउंड्रीवाल का निर्माण किया हुआ है, जो की रोड सीमा में आता है।

4. प्रस्ताव –

i. प्रकरण में आवेदक द्वारा मौके पर निर्माण पूर्ण किये जाने से पूर्व सैटबैक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटाये जाने के संबंध में प्रस्तुत शपथ पत्र के आधार पर स्वीकृति पत्र में निम्न उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है:

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत भवन का निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व सेटबैक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटाया जाना आवेदक द्वारा सुनिश्चित किया जाना होगा।

ii. प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट के क्रम में 30 मीटर सड़क मार्गाधिकार बाबत् आवश्यक कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में मांग राशि पूर्व में ही जमा करवाई जा चुकी है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *प्रकरण में सेटबैक में स्थित निर्माण को परियोजना के निर्माण पूर्ण होने से पूर्व हटा लिये जाने बाबत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र को स्वीकार करते हुए यह निर्णय लिया गया कि परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण से ही प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।*
2. *प्रकरण में प्राप्त मौका रिपोर्ट के क्रम में 30 मीटर सड़क मार्गाधिकार बाबत् आवश्यक कार्यवाही जोन द्वारा पृथक से सुनिश्चित की जावें।*
3. *शेष शर्तें प्रकरण में पूर्व में बैठक दिनांक 18.03.2025 में लिये गये निर्णय अनुसार यथावत रखी जावें।*

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2025/डी–934 दिनांक 19/5/2025

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

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

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425

<u>परिशिष्ठ–"1"</u>

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 323वीं बैठक दिनांक 13.05.2025 को दोपहर 12.00 बजे आयुक्त महोदया, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. श्री मुकेश चन्द मित्तल, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अंकुर दाधीच, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजय मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जेनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन–06, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
7. श्रीमती दीप्ति बमणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.17 12:58:54 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15345425