जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2024/डी–389 दिनांकः– 14/3/2024

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 286.1 (12.03.2024):–**

   विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 285वीं बैठक दिनांक 04.03.2024के कार्यवाही विवरण बाबत्।

   निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 285वीं बैठक दिनांक 04.03.2024 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 286.2 (12.03.2024):–**

   विषयः– प्रकरणों में न्यूनतम मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित करने के संबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. भवन विनियम–2020 में बिन्दू संख्या 11.7 के अनुसार *"1500 व.मी. से अधिक 5000 व.मी. तक – 6.5 मीटर ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित किये जाने पर ही अनुमत होगी। यदि स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित नही की जाती है तो स्टिल्ट फ्लोर की अधिकतम ऊँचाई 3 मीटर ही अनुमत होगी। तदानुसार ही ऊँचाई को भवन की गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में सम्मिलित नही किया जायेगा"*
2. भवन विनियम 2020 में न्यूनतम स्टिल्ट पर मैकेनिकल पार्किंग होने की दशा में कितने प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग आवश्यक बाबत उल्लेख नहीं हैं परन्तु बीपीसी–बीपी के पूर्व अनुमोदित प्रकरणों में विकासकर्ता से स्टिल्ट फ्लोर की छत के नीचे प्रस्तावित पार्किंग में से लगभग 25 प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग का प्रस्ताव लेकर परीक्षण किया गया है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 के अनुसार ".बेसमेंट, भूतल स्टिल्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सीढियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा"*

अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 11.7 एवं 12.1.4 के परिपेक्ष्य में स्टिल्ट फ्लोर पर केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सीढियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि उपयोग में प्रस्तावित क्षेत्र में प्रस्तावित कुल पार्किंग ECU के न्यूनतम 25 प्रतिशत ECU मैकेनिकल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई को भवन की गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में प्रचलित विधान के अनुरूप अनुमत सीमा तक सम्मिलित नहीं 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: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

3. **एजेण्डा नम्बर 286.3 (12.03.2024):—(जोन—08)**

	भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—	
1.	भूखण्ड का विवरण	फ्लैट नम्बर ए, खसरा नम्बर 185, ग्राम रामसिंहपुरा उर्फ रामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3007.73 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	100 फीट एवं 100 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में 90 बी की कार्यवाही कर दिनांक 14.09.2010 को श्री लालचन्द शर्मा के नाम से लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 03.06.2015 को मैसर्स लालपुरिया इन्फ्रा (साझेदार फर्म), जरिये साझेदार श्री शिव कुमार लालपुरिया पुत्र श्री आनन्दी लालपुरिया के पक्ष नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना—समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदनबाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स लालपुरिया इन्फ्रा (साझेदार फर्म), जरिये साझेदार श्री शिव कुमार लालपुरिया पुत्र श्री आनन्दी लालपुरिया
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स लालपुरिया इन्फ्रा (साझेदार फर्म), जरिये साझेदार श्री शिव कुमार लालपुरिया पुत्र श्री आनन्दी लालपुरिया के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार एकमुश्त लीज सहित समस्त राशि जमा है। आवासीय आरक्षित दर 11,000/— प्रति व.मी. है। कोई न्यायिक स्थगन आदेश नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार 90बी प्रकरणों में 10 वर्ष तक भवन निर्माण अवधि देय है। पट्टा वर्ष 2010 में जारी है इसलिए नविवि आदेश दिनांक 02.11.2021 के निर्देशानुसार पुर्नग्रहण शुल्क की देयता नहीं है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अशोक मिश्रा, सी.ओ.ए./91/13916

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010 अनुसार	आवेदक द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार (भवन विनियम 2010)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने—I (30 Mt.)	12.19 मीटर	12.19 मीटर	नविवि के आदेश दिनांक 10.08. 2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I (30 Mt.)	12.19 मीटर	12.19 मीटर	
		पार्श्व—II	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
		पीछे	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	35.78 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	57 मीटर (भवन विनियमानुसार) एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक है।	0.61 मी. (प्लिन्थ) + 5.03 मी. (स्टिल्ट) + 36. 48 मी. (प्रथम से 12 तल) = 42.[illegible] मी. + [illegible] मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 49.[illegible] मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	02 बेसमेन्ट + [illegible] तल + 12 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	17,666.70 व.मी.	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
6101213

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

6.	बी. ए. आर.	एफ.ए.आर. 1.2 X 1.5 = 1.80 (5,413.91व.मी.)	4.37 (13,155.23 व.मी.)	नियमानुसार7,741.32व. मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
7.	पार्किंग	126 ईसीयू 95 कार + 95 स्कूटर	161.67 ईसीयू 125 कार + 05 मैकेनिकल कार + 95 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (300.77)	313.12 व.मी. (10.41 प्रतिशत)	
9.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 50 व.मी. या 2 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का (स्टिल्ट तल पर) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	519.68 व.मी. (3.95%)	
10.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं।	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
12.	10.3.2(x)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
13.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
14.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
15.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
17.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
18.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
22	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	17.1:—Consent to Operateपर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—
25.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	—
26.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं [illegible]	—

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**—मौके पर भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड के पूर्व दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है एवं उत्तर दिशा में प्रस्तावित 30 मीटर सडक के स्थान पर 26 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। उत्तरी दिशा में भूखण्ड के ऊपर से 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 04.10.2023 के अनुसार 80 मी. ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 03.10.2031 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्यः**—प्रकरण में विकासकर्ताद्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु उपायुक्त जोन—08 को दिनांक 16.08.2023 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन से दिनांक 31.01.2024 को रिपोर्ट प्राप्त हुई।

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

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 31.01.2024 के अनुसार 90बी प्रकरणों में 10 वर्ष तक भवन निर्माण अवधि देय है। पट्टा वर्ष 2010 में जारी है इसलिए नविवि आदेश दिनांक 02.11.2021 के निर्देशानुसार पुर्नग्रहण शुल्क की देयता नहीं है। प्रकरण में दिनांक 31.03.2024 तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है।
   उल्लेखनीय है कि उक्त अवधि में भवन का निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं है। अतः विकासकर्ताद्वारा नियमानुसार संबंधित जोन में आगामी 01 वर्ष का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. उत्तरी दिशा में भूखण्ड के ऊपर से 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है, जिसे आवेदक के स्तर पर हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट—III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
4. नियमानुसार अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.37 (13,155.23 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. 1.2 X 1.5= 1.80 (5,413.91 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 7,741.32 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
6. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 3007.73 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम का है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रूपये 100/— प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रंश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (657.76 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (7,077.51 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
7. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 05 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 05 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
8. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात 0.61 मी. [illegible] (प्रथम से 12 तल) = 42.12 मी. + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल [illegible] ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10 (viii) के अनुसार 40 मीटर से अधिक ऊंचाई के

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief Town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

	भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार से स्वीकृति उपरान्त अनुज्ञेय होगा। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति से लिया जाना प्रस्तावित है। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र में स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई 6.5 मीटर प्रस्तावित की है। उक्त ऊँचाई को भवन की ऊँचाई में सम्मिलित करने पर प्रस्तावित भवन मानचित्रों मे दर्शित सेटबैक 9.15 के स्थान पर 9.65 मी. होना चाहिये। लेकिन प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्टिल्ट फ्लोर पर कुल 25 कार पार्किंग में से केवल 5 कार मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई है तथा 45 स्कूटर पार्किंग तदानुसार कुल 25+15 = 40 ई.सी.यू. प्रस्तावित किये गये है। जिसमें 5 ई.सी.यू. 05 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित है। भवन विनियम–2020 में बिन्दू संख्या 11.7 के अनुसार *"1500 व.मी. से अधिक 5000 व.मी. तक– "6.5 मीटर ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित किये जाने पर ही अनुमत होगी। यदि स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित नही की जाती है तो स्टिल्ट फ्लोर की अधिकतम ऊँचाई 3 मीटर ही अनुमत होगी। तदानुसार ही ऊँचाई को भवन को गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में सम्मिलित नही किया जायेगा"* उपरोक्तनुसार प्रस्तावित भवन मानचित्रों में केवल स्टिल्ट फ्लोर की छत के नीचे कुल 40 ई.सी.यू. में से केवल 5 ई.सी.यू. (25 प्रतिशत) मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित हैं। भवन विनियम 2020 में न्यूनतम स्टिल्ट पर मैकेनिकल पार्किंग होने की दशा में कितने प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग आवश्यक बाबत उल्लेख नहीं हैं परन्तु बीपीसी–बीपी के पूर्व अनुमोदित प्रकरणों में विकासकर्ता से स्टिल्ट फ्लोर की छत के नीचे प्रस्तावित पार्किंग में से लगभग 25 प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग का प्रस्ताव लेकर परीक्षण किया गया है। अतः उक्त तथ्यों के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 में प्रस्तुत एजेण्डा संख्या 02 के क्रम में लिये गये निर्णयानुसार प्रकरण में पुनः जाँच की जाकर आवेदक को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने बाबत सूचित किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

RajKaj Ref
6101213

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

4. <u>एजेण्डा नम्बर 286.4 (12.03.2024):–(जोन–09)</u>

विषयः– श्री भुवन गिरधर, निदेशक, JRC GRID ENGINEERS PVT. LTD., खसरा नम्बर 502, 502/1, 503, 503/1, 504, 505/1, 516/1, 517, 518, 518/1, 519, 520, 521/2, 522/2, ग्राम श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर (फेज–1) के प्रस्तावित मिश्रित उपयोग (फेज–1) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 284वीं बैठक दिनांक 26.02.2024 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

   "मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में उल्लेखित प्रावधानों के क्रम में पृथक से कार्यवाही बीपीसी–एल.पी में प्रक्रियाधीन है। अतः उक्त कार्यवाही के परिपेक्ष्य में लिये जाने वाले निर्णय उपरान्त तदानुसार प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"

2. उपरोक्त निर्णयानुसार विकासकर्ता को पत्र दिनांक 29.02.2024 द्वारा सूचित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.02.2024 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि *"प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड वर्ष 2007 में जारी की गई थी, तत्समय मास्टर प्लान 2011 प्रभावी था। मास्टर प्लान 2011 के अन्तर्गत प्रदान की गई अनुमतियों पर लागू नहीं किया जा सकता। उससे जयपुर विकास प्राधिकरण वचनबद्ध है। जविप्रा ने वर्ष 2011 में मास्टर प्लान 2025 लागू किया गया उसमें एक नया बिन्दु 10.14 जोडा गया। चूंकि उक्त प्रावधान मास्टर प्लान 2025 के अन्तर्गत आता है इसलिए इस प्रावधान को मास्टर प्लान 2011 के अंतर्गत प्रदान की गई अनुमतियों पर लागू नहीं किया जा सकता है। मास्टर प्लान 2025 के वॉल्यूम 4 के बिन्दु संख्या 10.14 (Special conditions) निम्न प्रकार हैः–*

   " Certain case in which Development permission granted under Master Plan 2011, Such case shall be honored. "

   यह कि उपरोक्त प्रावधान से स्पष्ट हो जाता है कि मास्टर प्लान 2011 के अन्तर्गत जो भी अनुमतियों प्रदान की गई थी उसे मास्टर प्लान 2025 में ऑनर किया जावेगा। प्रार्थी के प्रकरण में मास्टर प्लान 2011 के तहत एकल पट्टा, ले–आउट प्लान, लीजडीड व साईट प्लान जारी किया गया है।

   यह कि उपरोक्त प्रावधानों की पालना में जविप्रा द्वारा पूर्व में कई प्रकरण जिनकी व्यवसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड मास्टर प्लान 2011 लागू होने से पूर्व जारी हो गई है, उन सभी प्रकरणों को कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए भवन मानचित्र जारी किये गये है। हाल ही एक प्रकरण सुखपुरा, तहसील सांगानेर, खसरा नम्बर 523 से 528 व 532 एकल पट्टा, 16111.98 व.मी. अजन्ता बिल्ड स्टेट एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री गौरव बरडिया के मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र दिनांक 08.11.2023 को भवन मानचित्र समिति की बैठक संख्या 280 में अनुमोदन कर अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये गये है।

   अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में प्रार्थी का प्रकरण भवन मानचित्र समिति बीपीसी–ब्रीपी की 284वीं बैठक दिनांक 26.02.2024 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गया हैः–

   "मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.14 एवं 11 में उल्लेखित प्रावधानों के क्रम में पृथक से कार्यवाही बीपीसी–एल.पी में प्रक्रियाधीन है। अतः उक्त कार्यवाही के परिपेक्ष्य में लिये जाने वाले निर्णय उपरान्त तदानुसार प्रकरण को बीपीसी–बीपी की बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"

   अतः प्रार्थी कम्पनी का यह प्रतिवेदन प्रस्तुत कर यह लेख है कि जविप्रा द्वारा कम्पनी के भवन मानचित्र अनुमोदन प्रस्ताव का परीक्षण मास्टर प्लान के समुचित प्रावधानों (कमिटमेन्ट) अनुसार नहीं किया गया। यह कि जो प्रकरण बीपीसी–एल.पी. शाखा में प्रक्रियाधीन है वो तथ्य कहीं से भी प्रार्थी के प्रकरण से सूसंगत नहीं है।

   अतः प्रार्थी के अंदेशा/आंशका है कि जविप्रा द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ भवन अनुमोदन की [illegible] में मास्टर प्लान के समुचित प्रावधान (Certain case in which Development permission granted under Master Plan 2011, Such case shall be honored.) के अनुसार कार्यवाही नहीं [illegible] है जिससे प्रार्थी कम्पनी को अपूरणीय क्षति होगी। अतः प्रार्थी कम्पनी तदानुसार निवेदन करती है कि [illegible] की पत्रावली पर अग्रिम कार्यवाही प्रार्थी के अग्रिम प्रार्थना पत्र तक होल्ड कर दे।"

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

3. उल्लेखनीय है कि बीपीसी–एल.पी. की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में लिये गये निर्णयानुसार *''मास्टर प्लान 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के प्रावधान संख्या 10.14 (Special conditions) को यथास्थिति अनुसार कायम किये जाने, उक्त संशोधन से क्षेत्र पर होने वाले यातायात के दबाव पर ट्रैफिक कन्ट्रोल बोर्ड से मार्गदर्शन एवं उक्त भूखण्डों पर रेडियस ऑफ कर्वचर अधिक बढायें जाने आदि की टिप्पणी प्राप्त हुई है, जिसे समिति द्वारा यातायात के सुगत संचालन एवं नियोजन की दृष्टि से उचित माना गया है।*

उपरोक्त प्राप्त टिप्पणी/सुझावों एवं वर्तमान में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रक्रियाधीन होने की दृष्टया समिति द्वारा उपरोक्त प्रस्तांव को निरस्त करने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा मास्टर प्लान शाखा को निर्देशित किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के प्रावधान संख्या 10.14 (Special conditions) के संबंध में नवीन मास्टर प्लान–2047 के प्रस्तावों को अन्तिम रूप देते समय विचार किया जावें।''

अतः प्रकरण के परिपेक्ष्य में बीपीसी–एल.पी. की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में लिये गये निर्णय एवं प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण के परिपेक्ष्य में बीपीसी–एल.पी. की 346वीं बैठक दिनांक 27.02.2024 में एजेण्डा संख्या 03 में लिये गये निर्णय के क्रम में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के प्रावधान संख्या 10.14 (Special conditions) के अनुसार मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय नहीं होने के कारण भवन निर्माण स्वीकृति नहीं दिये जाने का निर्णय लिया गया है। तदानुसार आवेदक को सूचित 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: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref
6101213

5. एजेण्डा नम्बर 286.5 (12.03.2024):–(जोन–12)

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 96/3, योजना ग्राम कालवाड़, तहसील जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	33517.59 वर्गमीटर (संस्थागत भूखण्ड क्षेत्रफल = 27333.00 वर्गमीटर + प्लान्टेशन कॉरीडोर =6184.59 वर्गमीटर) . 1764.38 व.मी. (5% सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर (जयपुर–कालवाड रोड)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में लीजडीड दिनांक 18.05.2017 को संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड/पट्टा जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (संस्थानिक)
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक भवन (प्रस्तावित नवीन ब्लॉक स्टूडेन्ट एक्टिविटी सेन्टर) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री भारत डी. सिंह, प्रबन्ध निदेशक, एडवेन्ट फूडस लिमिटेड
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.03.2023 अनुसार स्वामित्व एडवेन्ट फूडस लि. जरिये प्रबन्ध निदेशक, श्री भारत डी. सिंह के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 27.03.2023 अनुसार एकमुश्त लीज जमा है, कोई राशि शेष नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 9200/– प्रति व.मी. है। जोन की रिपोर्ट अनुसार संस्था द्वारा 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि का कब्जा एवं सडक में समर्पित भूमि का कब्जा जोन को संभला दिया गया है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में दिनांक 18.05.2017 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 17.05.2024 तक प्रभावी है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री हितेश शर्मा, सी.ए./2015/73522

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं (C.C.Z.M.-2023 की सीमा से बाहर है)

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 14.02.2018 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	30.0 मीटर	30.0 मीटर	30.48 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.0 मीटर	39.02 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.32 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	7.76 प्रतिशत (2,604.06 व.मी.)	11.20 प्रतिशत (3777.96व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**165 मीटर** (भवन विनियमानुसार) C.C.Z.M-2023 की सीमा से बाहर है।	11.98 मीटर	**नवीन ब्लॉक 12 मी.**	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल)	(लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + प्रथम तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	10,684.01 व.मी.	**नवीन ब्लॉक 2401.90 व.मी.** सम्पूर्ण परियोजना हेतु 13085.91 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	एफ.ए.आर. 1.33 x 1.5 = 2 बी.ए.आर. (67,035.18 व.मी.) + 7016.74 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) **कुल 74,051.92 व.मी.**	0.188 (एफ.ए.आर.) (6,326.92 व.मी.)	**नवीन ब्लॉक** ([illegible] व.मी.) + पूर्व अनुमोदित ब्लॉक हेतु बी.ए. आर. (10,676.81 व.मी.) [illegible] (13,02[illegible])	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	129 ईसीयू 97कार + 97 स्कूटर	106.66 ईसीयू 80 कार + 80 स्कूटर	[illegible] 10 बस + 105 कार + 105	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref
6101213

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

				स्कूटर	
	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 नहीं 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 नहीं 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 नहीं हैं।	—
	11.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान .	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facilityका प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	20.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	14:—विशेष योग्यजनो हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	23.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	24.	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।	—
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नहीं हैं।	—
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासो का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	29	राज्य सरकार क आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. का प्रावधान	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—

13 **मौका रिपोर्ट:**—वर्तमान में मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के दक्षिण में प्रस्तावित 90 मीटर सडक वर्तमान में 24 मीटर चौडाई में निर्मित है। सडक के मध्य से 45 मीटर छोडकर भूखण्ड की वायर फेन्सिग की गई है। वर्तमान में भूखण्ड पर अनुमोदित मानचित्रानुसार विंग—ए में बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है एवं विंग—बी में बेसमेन्ट के कॉलम निर्मित है। वर्तमान में निर्माण कार्य प्रगतिरत है। सडक के मध्य से 150' के भाग पर अस्थाई कच्चा टीनशेड मौके पर निर्मित है। प्रस्तावित परियोजना NOCASकी सीमा से बाहर हैं। साथ ही मौका रिपोर्ट दिनांक 16.10.2023 के अनुसार संशोधित साईट प्लान अनुसार मौके पर जविप्रा के सुविधा क्षेत्र को पत्थरगढी कर पृथक कर दिया गया [illegible] किसी प्रकार का निर्माण नहीं है। प्रस्तावित भूखण्ड सी.सी.जेड.एम.—2023 की सीमा से बाहर है।

14 **प्रकरण के तथ्य:**—प्रकरण बीपीसी—बीपी की 199वीं बैठक दिनांक 05.12.2017 में प्रस्ताव [illegible] दिनांक 14.02.2018 को भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में संस्था [illegible] में [illegible] (विंग ए व विंग बी एवं एकेडमिक ब्लॉक) को यथावत रखते हुए एक अतिरिक्त नवीन [illegible] प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

	करते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 14.02.2023 को प्रस्तुत किये गये है। पूर्व में भवन मानचित्र, भवन विनियम 2010 के तहत (एफ.ए.आर.) अनुमोदित किये गये थे एवं वर्तमान में संस्था द्वारा भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार (बी.ए.आर.) भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व में अनुमोदित (विंग ए व विंग बी एवं एकेडमिक ब्लॉक) को यथावत रखते हुए एक अतिरिक्त नवीन ब्लॉक (स्टूडेन्ट एक्टिविटी सेन्टर) प्रस्तावित किया गया है।
16	**प्रस्तावः**–विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन द्वारा प्रकरण में पूर्व में निर्धारित 1764.38 व.मी. सुविधा क्षेत्र के स्थान में परिवर्तन करते हुए संशोधित साईट प्लान जारी किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार सुविधा क्षेत्र का मौके पर कब्जा लिया जा चुका है तथा मौके पर पत्थरगढी कर दी गयी है। अतः सुविधा क्षेत्र के स्थान में परिवर्तन के संबंध में निर्णय अपेक्षित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में दिनांक 18.05.2017 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थातं दिनांक 17.05.2024 तक देय है। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि नवीन ब्लॉक हेतु मानचित्र जारी करने के 07 वर्ष तक वैध होगी। 4. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 5. 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। 6. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 7. 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। 8. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार हमारे द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 10. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में ओपन प्ले ग्राउण्ड व सीढियां निर्मित है, जिसके कुछ भाग पर विकासकर्त्ता द्वारा पार्किंग प्रस्तावित की गयी है। अतः मौके पर निर्मित संरचनाओं को संस्था द्वारा मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व हटाया जाना सुनिश्चित किया जाना होगा। 11. जोन की रिपोर्ट अनुसार सडक के मध्य से 150' के भाग पर अस्थाई कच्चा टीनशेड मौके पर निर्मित है, जिसे संस्था द्वारा, मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व हटाया जाना सुनिश्चित किया जाना होगा। 12. संस्था द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार श्रम उपकर हेतु भवन निर्माण लागत की 1 प्रतिशत राशि नियमानुसार निर्माण अवधि के मध्यनजर श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 13. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 14. नियमानुसार सम्पूर्ण शुल्क लेय होगें।

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

1. *प्रकरण में जोन द्वारा सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त किये बिना ज़ारी संशोधित लीजडीड एवं संशोधित साईट प्लान को निरस्त कर पूर्व में दिनांक 18.05.2017 को जारी लीजडीड एवं अनुमोदित साईट प्लान को यथावत रखा जावें। उक्त बाबत नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही उपायुक्त जोन–12 द्वारा सुनिश्चित की जावें।*
2. *प्रकरण में दिनांक 18.05.2017 को जारी लीजडीड/पट्टा अनुसार सुविधा क्षेत्र का मौके पर डिमार्केशन व कब्जा प्राप्त किये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें एवं उक्त की रिपोर्ट ज़ोन से एक सप्ताह में प्राप्त होने के उपरान्त बीपीसी–बीपी शाखा द्वारा संस्था से संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने बाबत सूचित किया जावें।*
3. *प्रकरण में सुविधा क्षेत्र का स्थान परिवर्तन सक्षम स्तर से नहीं करवाया जाकर जोन द्वारा स्वयं के स्तर पर ही सुविधा क्षेत्र का स्थान परिवर्तन करते हुए संशोधित लीजडीड जारी की गयी है अतः प्रकरण में उक्त सुविधा क्षेत्र के स्थान परिवर्तन के क्रम में संबंधित अधिकारी/कर्मचारी के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही प्रशासनिक स्तर से की जावें।*

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 ...:13:41 IST
Reason: Approved

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

6. <u>एजेण्डा नम्बर 286.6 (12.03.2024):—(जोन—14)</u>

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः—		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 172, ग्राम मथुरावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर ।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2548.51 व.मी. 18 मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 793.25 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर व 18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति—90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड डीड दिनांक 16.01.2023 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/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री विजय भण्डारी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 25.01.2024 के अनुसार स्वामित्व श्री विजय भण्डारी के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 25.01.2024 के अनुसार फ्री होल्ड एकल पट्टे के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। कोई वाद विवाद नहीं है। आरक्षित दर 8000/— प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 25.01.2024 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 15.01.2030 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सौरभ यादव, सी.ए./2003/30777

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः—

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	C.C.Z.M.-2023 अनुसार45 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण			आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	जविप्रा के स्थल मानचित्र/ भवन विनियम 2020 अनुसार		
		सामने—I (24 mt. road)	4.50 मीटर	9.14 मीटर	नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार सैटबैक भवन की ऊँचाई का 1/4 प्रस्तावित है, जो की नियमानुसार हैं।
		पार्श्व—I (18mt. road)	9.0 मीटर	9.14 मीटर	
		पार्श्व—II	9.0 मीटर	9.14 मीटर	
		पीछे	9.0 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1019.40 व.मी.)	38.48 प्रतिशत (980.66 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	40.50 मीटर (भवन विनियमानुसार) C.C.Z.M.-2023अनुसार45 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) + 34.98 (प्रथम से 12 तल) =39.98 मी. + 3.85 मी. (मशीन रूम) कुल 43.82 मीटर	प्लिन्थ छोडकर स्टिल्ट + 12 तल की **कुल ऊँचाई 39.98 मीटर है।** अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	[illegible] स्टिल्ट + 12 तल)	
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	16,888.31 व.मी.	
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (5097.02 व.मी.)	5.17 (13,184.24 व.मी.)	[illegible]नुसार 8090.22 व.मी. [illegible]फल की बेटरमेन्ट लेवी

RajKaj Ref 6101213

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

				लेय हैं।
7.	पार्किंग	126.14 ईसीयू 94.60 कार + 94.60 स्कूटर	134.67 ईसीयू 95 कार + 8 मैकेनिकल + 95 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड पर 10%(254.80 व.मी.)	261.48 व.मी.(10.26%)	नियमानुसार हैं।
9	सुविधायें	अवासीय बी.ए.आर. का 2 प्रतिशत (263.74 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (659.36 व.मी.)	113.02 मी. (0.85%)	नियमानुसार हैं।
10.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र(Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
12.	10.3.2(X)भवन मे अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
13.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू हैं।	प्लिन्थ छोडकर स्टिल्ट + 12 तल की **कुल ऊँचाई 39.98 मीटर है।** अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
14.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
15.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STPप्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
17.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
18.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	—
22.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 मांह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—
25.	बीपीसी—बीपी की 243वी बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथपत्र प्रस्तु	

RajKaj Ref. 6101213
Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

	26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–**मौके पर भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित 18 मीटर एवं 24 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है। भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 12 x 14 मीटर का अस्थाई निर्माण है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। C.C.Z.M.-2023अनुसार 45 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 26.12.2023 को आवेदन किया गया हैं। उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 08.01.2024 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके परिपेक्ष्य में उपायुक्त जोन–14 द्वारा दिनांक 25.01.2024 को स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट प्रेषित की गई।

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

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 25.01.2024 के अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 15.01.2030 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. भूखण्ड के दक्षिण–पश्चिम कोने में 12 x 14 मीटर का अस्थाई निर्माण है, जिसे हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2548.51 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फ़ण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (659.36 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (7,094.73 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 5.17 (13,187.24 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 (5097.02 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 8,090.22 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में [illegible] करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
8. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 08 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित [illegible] है। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग [illegible] के

RajKaj Ref
6101213

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

	हिसाब से कुल 08 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16.	**विचारणीय बिन्दु:–** 1. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्र में स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई 4.50 मीटर प्रस्तावित की है। उक्त ऊँचाई को भवन की ऊँचाई में सम्मिलित करने पर प्रस्तावित भवन मानचित्रों मे दर्शित सेटबैक 9.14 मीटर प्रस्तावित है। लेकिन प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्टिल्ट फ्लोर पर कुल 31 कार पार्किंग में से केवल 8 कार मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई है तथा 54 स्कूटर पार्किंग तदानुसार कुल 31 + 18 = 49 ई. सी.यू. प्रस्तावित किये गये है। जिसमें 8 ई.सी.यू. 08 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित है। भवन विनियम–2020 में बिन्दू संख्या 11.7 के अनुसार *"1500 व.मी. से अधिक 5000 व.मी. तक– "6.5 मीटर ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित किये जाने पर ही अनुमत होगी। यदि स्टिल्ट फ्लोर पर मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित नही की जाती है तो स्टिल्ट फ्लोर की अधिकतम ऊँचाई 3 मीटर ही अनुमत होगी। तदानुसार ही ऊँचाई को भवन को गणना योग्य अधिकतम ऊँचाई में सम्मिलित नही किया जायेगा"* उपरोक्तनुसार प्रस्तावित भवन मानचित्रों में केवल स्टिल्ट फ्लोर स्टिल्ट फ्लोर की छत के नीचे कुल 49 ई.सी.यू. में से केवल 08 ई.सी.यू. (25 प्रतिशत) मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित है। भवन विनियम 2020 में न्यूनतम स्टिल्ट पर मैकेनिकल पार्किंग होने की दशा में कितने प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग आवश्यक बाबत उल्लेख नहीं हैं परन्तु बीपीसी–बीपी के पूर्व अनुमोदित प्रकरणों में विकासकर्ता से स्टिल्ट फ्लोर की छत के नीचे प्रस्तावित पार्किंग में से लगभग 25 प्रतिशत मैकेनिकल पार्किंग का प्रस्ताव लेकर परीक्षण किया गया है। अतः उक्त तथ्यों के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णय:– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि बीपीसी–बीपी की 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 में प्रस्तुत एजेण्डा संख्या 02 के क्रम में लिये गये निर्णयानुसार प्रकरण में पुनः जाँच की जाकर आवेदक को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने बाबत सूचित किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2024/डी– 389
दिनांक 14/3/2024

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

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

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: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref 6101213

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 286वीं बैठक दिनांक 12.03.2024 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदया की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष
2. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. 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 महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
5. सुश्री देवयानी, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
6. सुश्री वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दीपक खटाना, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री सुखलाल जाट, सहायक लेखाधिकारी, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री सुधीर मामोडिया, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref
6101213

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.03.14 10:18:41 IST
Reason: Approved