जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2023 / डी–962 दिनांकः– 11/8/2023

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 275वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन 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 275.1 (19.07.2023):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 274वीं बैठक दिनांक 26.06.2023 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 274वीं बैठक दिनांक 26.06.2023 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 275.2 (19.07.2023):–(जोन–01)**

1.	भूखण्ड का विवरण	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 90 से 100, कल्याण कॉलोनी, आचार्य तुलसी मार्ग, मालवीय नगर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3457.25 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मी, 24 मी. एवं 09 मी.
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	जोन द्वारा दिनांक 09.11.2012 को भू–उपयोग परिवर्तन कर आवासीय से व्यवसायिक करते हुए बरडिया प्रोपर्टीज प्रा.लि. जरिये निदेशक, श्री गौरव बरडिया को व्यवसायिक पुर्नगठित साईट प्लान जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित भूखण्ड
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री गौरव बरड़िया, निदेशक, बरड़िया प्रोपर्टीज प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 19.07.2023 के अनुसार स्वामित्व बरड़िया प्रोपर्टीज प्रा.लि. के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 19.07.2023 के अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं है। 8 वर्षीय एकमुश्त लीज जमा है। कोई वाद लम्बित नहीं है। व्यवसायिक आरक्षित दर 32,200 /– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 19.07.2023 के अनुसार नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 20.10.2011 के अनुसार राज. भू–राजस्व (कृषि भूमि का आवासीय / वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आवंटन, रूपान्तरण (नियमन) नियम 1978 के अन्तर्गत निर्माण संबंधित शर्त लीजडीड में नहीं रखी गई थी। अतः पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए. / 2012 / 57066

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.03.2022 के अनुसार 60.63 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.10.2024 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 30.08.2019 को भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (60 mt.JLN road)	18.0 मी.	18.0 मी.	18.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (24 mt. TULSI MARG)	12.0 मी.	12.0 मी.	12.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II (9 mt. road WTP SIDE)	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.10 के बिन्दु
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	

						संख्या iii के अनुसार विचारणीय है।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1382.90 व.मी.)	36.53 प्रतिशत (9,464.13 व.मी.)	39.06 प्रतिशत (1350.52 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**108 मीटर** (भवन विनियमानुसार) **60.63 मीटर** (एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.03.2023 के अनुसार, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.10.2024 है)	0.85 मी. (प्लिन्थ) + 12.90 (भूतल से द्वितीय तल)= **13.75** मी.	1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 12.82 (प्रथम से तृतीय तल)+ 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्ठम तल)= **37.00** मी. + 7 मी (ममटी/वाटर टैंक/मशीन रूम) कुल 44.00 मी.	टैरेस तल पर 3 मीटर ऊँचाई का रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया है।
	4.	कुल तलों की संख्या	—	(3 बेसमेन्ट + भूतल से द्वितीय तल)	(3 बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल) कुल 12 तल	—
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	12,175.13 व.मी.	24,269.50 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	1.2 x 1.5=मानक 1.8 (6223.05 व.मी.)	1.560 (5395.83 व.मी.)	4.43 (15,336.43 व.मी.)	नियमानुसार 9113.38 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	248.45 ईसीयू + 16 कार रेस्टोरेन्ट हेतु 187 कार + 16 कार + 186 स्कूटर	248 ईसीयू 93 कार + 92 मैकेनिकल कार + 189 स्कूटर	266 ईसीयू 146 कार + 57 कार मैकेनिकल + 189 स्कूटर	विकासकर्ता द्वारा पूर्व में नियमानुसार आवश्यक पार्किंग के अतिरिक्त 158 ईसीयू अनुमोदित करवायें गये थे, जिन्हें वर्तमान आवश्यक पार्किंग में सम्मिलित किया गया है।
	8	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत 429.22 व.मी.	429.22 व.मी.		नियमानुसार हैं।
	9	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	3 मीटर		नियमानुसार हैं।
	10.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	64 सीट्स हेतु 16 ईसीयू		नियमानुसार हैं।
	11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक हैं।	लागू है।		एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.03.2022 के अनुसार 60.63 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.10.2024 तक है।
	12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	पाचवें तल पर डबल हाईट क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।		विचारणीय बिन्दु है।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।		मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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 नहीं हैं।		—
	16.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	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	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	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।
	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू हैं।	भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त का मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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 हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	–
		राज्य सरकार के आदेश क्रमांक 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।
		अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
		प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
		सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्ट:–** वर्तमान में भूखण्ड पर 3 बेसमेन्ट की छत तक आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है एवं भूतल के कॉलम आदि का निर्माण कार्य प्रगतिरत है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है।

14 **प्रकरण के तथ्य:–** पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 के क्रम में दिनांक 30.08.2019 को 3 बेसमेन्ट + 0.85 मी. (प्लिन्थ) + 12.90 (भूतल से द्वितीय तल)= 13.75 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 06.07.2023 को आवेदन किया गया हैं।

15 **मुख्यत: संशोधन:–**

1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 215वीं बैठक दिनांक 12.07.2019 के क्रम में दिनांक 30.08.2019 को 3 बेसमेन्ट + 0.85 मी. (प्लिन्थ) + 12.90 (भूतल से द्वितीय तल)= 13.75 मी. ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 3 बेसमेन्ट + 1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 12.82 (प्रथम से तृतीय तल)+ 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्ठम तल)= 37.00 मी. + 7 मी (ममटी/वाटर टैंक/मशीन रूम) कुल 44.00 मी. ऊँचाई के संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।

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

1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि पूर्व में दिनांक 30.08.2019 को जारी भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र अनुसार दिनांक 31.08.2026 तक देय होगी।
2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अत: उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।

4. 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
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. 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।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
8. 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।
9. 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।
10. 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।
11. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 में वर्णित शर्तो की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
14. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
15. बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
16. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.43 (15,336.43 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 1.2 x 1.5=मानक 1.8 (6223.05 व.मी.) अनुज्ञेय है। पूर्व में दिनांक 30.08.2019 को मानक बी.ए.आर. 1.8 से कम 1.56 (5395.83 व.मी.) के मानचित्र जारी किये गये थे। अतः मानक बी.ए.आर. 1.8 से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 9,113.38 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (V)(य) के अनुसार लेय बेटरमेन्ट का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी।

	17.विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 57 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 57 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 18.भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 19.नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17.	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. भवन विनियम 2020 के प्रावधान 10.3.2 (बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु सामान्य नियम) के बिन्दु संख्या ii (ब) के अनुसार *"24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 24 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र"* प्रस्तावित किया जाना अनिवार्य है। विकासकर्ता द्वारा 22.10 मीटर ऊँचाई पर पांचवें तल पर डबल हाईट क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। अतः डबल हाईट क्षरण क्षेत्र को स्वीकार किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 में भवन विनियम 5.4.4(4)(ii)(ड) नवीन निम्न प्रकार जोडा गया— ***"इन विनियमों के तहत पूर्व में निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने पर पूर्व स्वीकृत सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि को यथावत रखा जावें तथा परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु वर्तमान भवन विनियमों के तहत अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि रखें जावेंगे।"*** विकासकर्ता द्वारा पूर्व में नियमानुसार आवश्यक पार्किंग के अतिरिक्त 158 ईसीयू अनुमोदित करवायें गये थे, जिन्हें वर्तमान आवश्यक पार्किंग में सम्मिलित किया गया है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 में भवन विनियम 5.4.4(4)(ii)(ड) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु वर्तमान भवन विनियमों के तहत अतिरिक्त पार्किंग ली जानी है अथवा परियोजना में पूर्व अतिरिक्त अनुमोदित पार्किंग को वर्तमान आवश्यक पार्किंग में सम्मिलित कर भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 3. प्रकरण में भवन की ऊँचाई 3 बेसमेन्ट + 1.0 मी. (प्लिन्थ) + 4.57 मी. (भूतल) + 12.82 (प्रथम से तृतीय तल)+ 14.65 (चतुर्थ से सप्तम तल) + 3.96 मी. (अष्ठम तल)= 37.00 मी. + 7 मी (ममटी/वाटर टैंक/मशीन रूम) कुल 44.00 मी. प्रस्तावित की गई हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.7 सेटबैक के बिन्दु संख्या vii अनुसार 'फायरस्केप स्टेयर केस/फायर लिफ्ट, कार लिफ्ट सेटबैक में अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में अग्र सेटबैक में दो फायर लिफ्ट व फायर लॉबी एवं पीछे के सेटबैक में फायर स्टेयर केस के साथ एक फायर लिफ्ट व फायर लॉबी प्रावधान दिया गया हैं। अतः उक्त को स्वीकार करने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>निर्णयः</u>— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 02 के क्रम में निम्न निर्णय लिये गयेः—*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में 24 मीटर से नीचे की मंजिल अर्थात 22.10 मीटर ऊँचाई पर पांचवें तल पर प्रस्तावित डबल हाईट क्षरण क्षेत्र को समिति द्वारा स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि आदेश दिनांक 29.11.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4.4(4)(ii)(ड) में किया गया संशोधन निर्मित भवन का विस्तार किये जाने पर लागू होता है जबकि प्रश्नगत प्रकरण में परियोजना पूर्व में निर्मित भवन का विस्तार नहीं होकर, वर्तमान में मौके पर निर्माणाधीन है। अतः विकासकर्ता द्वारा पूर्व में नियमानुसार आवश्यक पार्किंग के अतिरिक्त प्रस्तावित पार्किंग (158 ईसीयू) को वर्तमान आवश्यक पार्किंग गणना में सम्मिलित किये जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के संबंध में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में अग्र सेटबैक में दो फायर लिफ्ट व फायर लॉबी एवं पीछे के सेटबैक में फायर स्टेयर केस के साथ एक फायर लिफ्ट व फायर लॉबी को भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार होने से प्रस्तावित फायर लिफ्ट व फायर लॉबी में अग्निशमन संबंधित आवश्यक मापदण्डों की पालना सुनिश्चित किये जाने के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाकर उक्त प्रस्ताव को स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।*
4. *एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

11/01/2023

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

3. एजेण्डा नम्बर 275.3 (19.07.2023)(जोन–04):–

विषयः– खसरा नम्बर 141/1, 142, 406/148, 403/148 व 404/148, ग्राम–चैनपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने के संबंध में।

आवेदक का नामः– श्री राजेश जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री कल्याण बिल्डमार्ट प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. सर्वप्रथम प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 131वीं बैठक दिनांक 18.06.2010 में प्रस्तुत किये गये जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया तथा निर्णयोपरान्त दिनांक 14.12.2011 को 28.89 मी. मय पैरापेट 30.0 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार **भवन अनुज्ञा अवधि माह नवम्बर–2018 तक** अनुज्ञेय थी।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 12.03.2013 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की बैठक दिनांक 05.03.2013 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया तथा निर्णयोपरान्त दिनांक 08.04.2013 को 28.89 मी. मय पैरापेट 30.0 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार **भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2020 तक** अनुज्ञेय थी।
3. प्रकरण में स्टेट हैंगर के पास हो रहे निर्माणों के संबंध में सुरक्षा एजेन्सियों द्वारा प्रकट की गई चिन्ताओं के मध्यनजर जिलाधीश जयपुर द्वारा प्राप्त पत्र के आधार पर दिनांक 14.02.2015 को निर्माणाधीन भवनों में निर्माण को प्रतिबंधित करने हेतु दिनांक 14.02.2015 को नोटिस दिये गये। इस पर भवन मालिकों द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका प्रस्तुत करने पर माननीय न्यायालय ने निम्नांकित आदेश दिनांक 24.03.2015 को पारित किया–

   "It is accordingly so directed. The petitioners shall be free to make construction but strictly in terms of the approved plans by JDA subject however to be outcome of the writ petition."
4. जविप्रा द्वारा दिनांक 08.05.2015 को सुरक्षा की दृष्टि से एक अधिसूचना जारी की गई जिसमें स्टेट हैंगर के सामने हवाई अड्डे की उत्तरी–पूर्वी एवं दक्षिणी–पश्चिमी बाउण्ड्री के समानान्तर 900 मीटर x 250 मीटर के आयताकार क्षेत्र में भवन निर्माण हेतु विशेष प्रावधान निम्नानुसार होगें। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 172वीं बैठक दिनांक 30.03.2015 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः–

   ''कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जयपुर ने अपने पत्र क्रमांक एडीएम पूर्व/विविध/2015/118 दिनांक 13.03.2015 द्वारा पुलिस उपायुक्त पूर्व का पत्र प्रेषित किया। जिसके अनुसार स्टेट हैंगर से राज्य एवं देश की सुरक्षा प्राप्त अति विशिष्ट महानुभवों का स्टेट प्लेन/हैलीकॉप्टर द्वारा आवागमन होता है। अतः इस हैंगर के आस–पास के इलाकों में भवन निर्माण की व्यवस्था/ऊँचाई इत्यादि Regulate किया जायें।

   अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि VIP की सुरक्षा के मद्देनजर जयपुर एयरपोर्ट/स्टेट हैंगर के पास दी जाने वाली निर्माण स्वीकृति को Regulate करने के लिए अति. मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग को यह प्रस्ताव प्रेषित किया जाये कि वे इस संबंध में गृह विभाग तथा सुरक्षा से जुडी अन्य विशेषज्ञ संस्थाओं की राय के आधार पर इस संबंध में आवयश्यक निर्णय शीघ्र लेने की व्यवस्था करें। समिति द्वारा यह भी उचित समझाा गया कि इस कार्यवाही को शीघ्र प्रारम्भ करने हेतु मदद करने हेतु स्टेट हैंगर के दोनो तरफ लगभग 900 x 250 मीटर के आयताकार इलाके में ऊँचाई नियंत्रण, खिडकी/दरवाजे की ओपनिंग एवं छत पर जाने की रोक इत्यादि जैसे बिन्दुओं पर विशेष रूप से सुरक्षा एजेन्सियों की टिप्पणी प्राप्त कर इस संबंध में आवश्यक निर्णय किये जायें।''
5. उक्त अधिसूचना के परिपेक्ष्य में प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिये गयेः–

   ''राज्य सरकार की अनुमति के पश्चात् दिनांक 08.05.2015 को भवन विनियम 2010 में स्टेट हैंगर के पास दी जाने वाली निर्माण स्वीकृति को रेगुलेट करने के लिये धारा 19.07.22 जोडी गई है। प्रश्नगत भूखण्ड स्टेट हैंगर की बाउण्ड्री से 100 मी. की गहराई में स्थित है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में निम्नांकित निर्णय लिये गयेः–

   1. 15 मी. ऊँचाई के संशोधित मानचित्र प्रार्थी से विस्तृत नोटिस देने हुए उक्त विनियम 19.7.2022 के अनुसार 15 दिवस में लिये जाये।
   2. प्रार्थी द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत कर जविप्रा द्वारा अनुमोदित नहीं हो जाते तब तक कार्य रोकने, सील आदि की नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु मुख्य प्रवर्तन नियंत्रक को सूचित किया जावे।''

6. उपरोक्त निर्णयानुसार प्रार्थी को दिनांक 04.06.2015 को पत्र प्रेषित किया गया एवं साथ ही मुख्य नियंत्रक (प्रवर्तन) को दिनांक 04.06.2015 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 15.06.2015 को पत्र प्रस्तुत किया गया।
7. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र दिनांक 26.03.2015 के अनुसरण में प्रकरण पुनः भवन मानचित्र समिति–बीपी की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:–
"विकासकर्ताओं को अधिसूचना दिनांक 08.05.2015 की अनुपालना में अविलम्ब 15 मी. ऊँचाई के संशोधित मानचित्र एवं 15 मी. से अधिक हो गये निर्माण उनको स्वयं अपने खर्चे पर 3 माह में हटाते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु लिखा जावे एवं तब तक मुख्य नियंत्रक प्रवर्तन को तत्काल प्रश्नगत भवन में चल रहे निर्माण कार्यों को रूकवाते हुए सील करने के निर्देश दिये गये।"
8. उपरोक्त निर्णयानुसार आवेदक को पत्र दिनांक 20.07.2015 को पत्र प्रेषित किया गया। मुख्य नियंत्रक (प्रवर्तन) एवं उपायुक्त जोन–04 को दिनांक 20.07.2015 को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया।
9. अतिरिक्त महाधिवक्ता द्वारा दिये गये पत्र दिनांक 17.05.2018 में उल्लेखित तथ्यों के अनुसार दिनांक 25.07.2015 को निर्माणाधीन भवन को सील कर दिया गया। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस कार्यवाही के विरूद्ध भी सख्त टिप्पणियां करते हुए भवन को सील मुक्त करने के निर्देश दिये जाने पर भवन को पुनः सील मुक्त किया गया।
10. तत्पश्चात् राज्य सरकार के स्तर पर दिनांक 30.11.2015 को निर्णय लिया जाकर जविप्रा को धारा 30 जविप्रा अधिनियम 1982 के तहत कार्यवाही करने हेतु कहा गया लेकिन इस निर्णय को भी माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका प्रस्तुत कर चैलेन्ज किया गया एवं इस निर्णय को भी माननीय न्यायालय ने स्थगित कर दिया। अतः धारा 30 के तहत कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं की जा सकी।
11. इसके पश्चात राज्य सरकार के स्तर पर दिनांक 09.03.2017 को पुनः निर्णय लिया गया कि पूर्व निर्मित तीन भवनों की भूमि व भवनों को अधिग्रहित किया जायें और इस संबंध में पारित निर्देशों के आधार पर जिलाधीश जयपुर के स्तर पर अधिग्रहण की कार्यवाही हेतु कदम उठाये गये हैं।
12. इस मामले में दायर रिट याचिकाऐं अभी भी माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष लम्बित हैं एवं उपरोक्त अंतरिम आदेश भी जारी हैं। दूसरी ओर अंतरिम आदेश को मध्यनजर रखते हुए जविप्रा के स्तर पर की गई उपरोक्त कार्यवाहियों के संबंध में अवमानना याचिकाऐं भी लम्बित हैं। जिलाधीश जयपुर द्वारा अधिग्रहण की कार्यवाही हेतु उठायें गये कदमों के संबंध में भी उक्त अवमानना याचिकाओं को संशोधित कर आपत्तियां ली गई हैं और नये पक्षकारों को भी जोड़ा गया हैं। इस प्रकार लम्बित याचिकाओं में पारित अंतरिम आदेश के बने रहने पर अधिग्रहण की कार्यवाही भी प्रभावित होने का अंदेशा हैं।
13. उपरोक्त परिस्थितियों में याचिकाओं में पैरवी कर रहे अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री राजेन्द्र प्रसाद द्वारा अपने पत्र दिनांक 17.05.2015 के जरिए विस्तृत राय देते हुए शीघ्र आवश्यक कार्यवाही करने हेतु कहा हैं जिससे कि उक्त याचिकाओं का समुचित निस्तारण संभव हो सकें।
14. दिनांक 08.03.2018 को जारी दिशा निर्देशों में जयपुर एयरपोर्ट के आसपास भवनों की ऊँचाई अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा अतिरिक्त पुलिस महानिदेशक (इंटेलीजेन्स) के प्रस्तावानुसार स्टेट हैंगर के अलाईटिंग पॉईन्ट से 500 मीटर तक की परिधि में प्रस्तावित भवनों की ऊँचाई अनुज्ञेय की गई हैं। उक्त भूखण्ड़ की स्थिति को उक्त आदेशानुसार गूगल प्लान पर अंकित कर दर्शाया गया। दिनांक 17.05.2018 को एस.बी. सिविल रिट पिटिशन नम्बर 15767/2015 कल्याण बिल्डमार्ट बनाम जविप्रा के संबंध में अतिरिक्त महाधिवक्ता द्वारा राय देते हुऐ शीघ्र आवश्यक कार्यवाही करने कहा गया जिससे की उक्त याचिकाओं का समुचित निस्तारण संभव हो सकें।
15. प्रकरण को भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 203वीं बैठक दिनांक 18.05.2018 में रखा गया जिसमें दिनांक 17.05.2018 को अतिरिक्त महाधिवक्ता महोदय की राय को दृष्टिगत रखते हुए एवं उक्त राय के अनुरूप तथा इन भवनों की अवाप्ति के संबंध में जिला कलक्टर, जयपुर द्वारा की जा रही कार्यवाही को मद्धेनजर रखते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की भवन मानचित्र समिति (बीपी) द्वारा लिये गये पूर्व निर्णयों का उक्त नवीन परिस्थितियों में कोई Relavance नहीं रहा हैं। अतः उपरोक्त नोटिस/निर्णय दिनांक 14.02.2015, 04.06.2015, 20.07.2015, 24.07.2015 एवं 25.07.2015 को प्रत्याहारित किये जाने का निर्णय लेते हुए दिनांक 01.06.2018 को तद्नुरूप पत्र द्वारा आवेदक को सूचित किया गया।
16. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 28.11.2022 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि "अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार निर्माणधीन भवन की पूर्ण ऊंचाई प्राप्त कि जा चुकी है, किन्तु वर्तमान में उक्त भवन में अन्य निर्माण पूर्ण किये जाने बाबत् निर्माण अवधि में विस्तार किये जाने के क्रम में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2022 एवं संशोधित आदेश दिनांक 01.09.2021 के अनुसार अवधि में शिथिलता दिनांक 31.03.2023 तक लागू है। मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि का विस्तार 31.03.2023 के पश्चात् दो वर्ष अर्थात् 31.03.2025 तक करने की कृपा करें"।
17. **स्वामित्व/लेखा रिपोर्टः**– प्रकरण में उपायुक्त जोन–04 से दिनांक 23.11.2022 को प्राप्त रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स कल्याण बिल्डमार्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री मदन मोहन गुप्ता के नाम है। उक्त व्यावसायिक भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। पुर्नग्रहण लागू नहीं होता है। प्रकरण में कोई वाद विवाद विचाराधीन नहीं है।

18. प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में राज्य सरकार के स्तर पर दिनांक 09.03.2017 को निर्णय लिया गया कि पूर्व निर्मित तीन भवनों की भूमि व भवनों को अधिग्रहित किया जायें और इस संबंध में पारित निदेशों के आधार पर जिलाधीश, जयपुर के स्तर पर अधिग्रहण की कार्यवाही हेतु कदम उठायें गये है, के संबंध में उपायुक्त जोन–04 से सूचना प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 27.12.2022 (346/सी) को यू.ओ. नोट प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में उपायुक्त जोन–04 से दिनांक 10.02.2023 (347/सी) को प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आदिनांक तक किसी प्रकार की अवाप्ति की कार्यवाही संबंधित विवरण पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। उक्त भूमि का पट्टा जारी किया जा चुका है तथा राजस्व रिकार्ड में जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है। अतः राज्य सरकार के स्तर पर दिनांक 09.03.2017 को लिये गये निर्णय के क्रम में जिलाधीश महोदय, जयपुर के द्वारा किसी प्रकार का पत्राचार प्राप्त नहीं हुआ है।
19. उपायुक्त जोन से उक्तानुसार प्राप्त रिपोर्ट के क्रम में पुनः जोन से स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु पत्रावली जोन–04 को प्रेषित की गई। वर्तमान में जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार *"प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अण्डरटेकिंग अनुसार प्रार्थी संस्था की स्वामित्व व आधिपत्य की भूमि ग्राम चैनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 141/1, 142, 406/148, 403/148 व 404/148 व्यवसायिक भवन मानचित्र जो जविप्रा द्वारा दिनांक 14.11.2011 को अनुमोदित तथा दिनांक 08.04.2013 को संशोधित के अनुसार व्यवसायिक भवन का निर्माण कर लिया है। प्रार्थी कम्पनी एतद्द्वारा उद्घोषित करली है कि उक्त व्यवसायिक भवन एवं भूमि के संबंध में भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण अथवा राज्य सरकार की ओर से भूमि अधिग्रहण कानून के तहत किसी विधिक कार्यवाही अथवा कोई विधिक नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। जविप्रा द्वारा प्रसारित कतिपय आदेशों तथा उक्त आदेशों के विषय में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में प्रस्तुत समावेश याचिकाओं (रिट पिटीशन) के निस्तारण में समय लगने के कारण प्रार्थी कम्पनी के उक्त बहुमंजिला भवन का फिनिशिंग कार्य समय पर पूर्ण नहीं किया जा सका था। अतः प्रार्थी कम्पनी द्वारा व्यवसायिक भवन मानचित्रों की समयावधि विस्तार हेतु जविप्रा के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में 347/सी पर संलग्न यू.ओ. नोट अनुसार राज्य सरकार के स्तर पर दिनांक 09.03.2017 को लिये गये निर्णय के क्रम में जिलाधीश महोदय जयपुर के द्वारा किसी प्रकार का पत्राचार प्राप्त नहीं हुआ है। अण्डरटेकिंग पृष्ठ संख्या 351–352/सी पर संलग्न है।"*
20. **मौका रिपोर्टः–** पैरा 342/एन अनुसार मौके पर अनुमोदित मानचित्र अनुसार 2 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तलों के चार ब्लॉकों का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है। वर्तमान में निर्माण कार्य बन्द है। भूखण्ड के सामने 24 मीटर सडक उपलब्ध है। NOCAS के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर 30.25 मीटर एवं C.C.Z.M-2023 के अनुसार 14 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
21. प्रकरण में नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा दिनांक 24.07.2009 को जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार 30.07 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.07.2014 तक प्रभावी थी।
22. राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। उक्त आदेशों में समस्त छूट/शिथिलताऐं /दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।
23. उप महानिरीक्षण पुलिस, सी.आई.डी. (सुरक्षा), राजस्थान जयपुर के पत्र दिनांक 23.06.2022 में एयरपोर्ट के आसपास निर्मित/निर्माणाधीन बहुमंजिला भवनों में अधिसूचना दिनांक 08.05.2015 के अनुसार पालना सुनिश्चित करने हेतु उल्लेख किया गया है जबकि नगरीय विकास विभाग के लंबित प्रकरणों के निरस्तारण हेतु पुर्नगठित मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 31.07.2020 के कार्यवाही विवरण के क्रम में नविवि के पत्र क्रमांक प.1(64)नविवि/एम्पावर्ड कमेटी/2020 दिनांक 31.07.2020 (प्रति संलग्न) के एजेण्डा आईटम नम्बर 10 अनुसार *"जयपुर एयरपोर्ट के आस पास भवनों की ऊँचाई अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 08.03.2018 एवं जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकाशित गजट अधिसूचना दिनांक 08.05.2015 को प्रत्याहारित किये जाने का निर्णय लिया गया।"* जिसके क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र दिनांक 04.08.2020 द्वारा पुर्नगठित मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 31.07.2020 में लिये गये निर्णयानुसार जयपुर एयरपोर्ट के आस पास भवनों की ऊँचाई अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 08.03.2018 एवं जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकाशित गजट अधिसूचना दिनांक 08.05.2015 को प्रत्याहारित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई एवं सचिव, जविप्रा द्वारा पूर्व में राजपत्र विशेषांक में प्रकाशित अधिसूचना दिनांक 08.05.2015 को गजट अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के द्वारा प्रत्याहारित किया गया है।
24. जयपुर इन्टरनेशनल एयरपोर्ट लिमिटेड (Adani Corporate House) से प्राप्त पत्र दिनांक 06.06.2022 के अनुसार सुरक्षा की दृष्टि से एयरपोर्ट के आस पास नवीन बहुमंजिला निर्माण हेतु नागरिक उड्डयन विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने बाबत उल्लेख किया गया है।

<u>विचारणीय बिन्दुः–</u>

1. उपरोक्त तथ्यों एवं जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार राज्य सरकार के स्तर पर दिनांक 09.03.2017 को लिये गये निर्णय के क्रम में जिलाधीश महोदय, जयपुर के द्वारा किसी प्रकार का पत्राचार प्राप्त नहीं हुआ है। अतः अवाप्ति के संबंध में कार्यवाही बाबत, प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

2. प्रकरण में दिनांक 08.04.2013 को जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2020 प्रभावी थी। तत्पश्चात राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट/शिथिलता प्रदान की गई है। अतः दिनांक 30.09.2023 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 31.03.2025 तक बढाई जानी है अथवा नहीं, के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।
3. जयपुर इन्टरनेशनल एयरपोर्ट लिमिटेड (Adani Corporate House) से प्राप्त पत्र दिनांक 06.06.2022 के अनुसार सुरक्षा की दृष्टि से एयरपोर्ट के आस पास नवीन बहुमंजिला निर्माण हेतु नागरिक उड्डयन विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने हेतु लिखा गया है एवं उप महानिरीक्षण पुलिस, सी.आई.डी. (सुरक्षा), राजस्थान जयपुर के पत्र दिनांक 23.06.2022 में एयरपोर्ट के आसपास निर्मित/निर्माणाधीन बहुमंजिला भवनों में अधिसूचना दिनांक 08.05.2015 के अनुसार पालना सुनिश्चित करने हेतु उल्लेख किया गया है।

प्रकरण में भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 24.07.2009 अनुसार 30.07 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय थी एवं तदानुसार ही दिनांक 08.04.2013 को 30.0 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे। भाविप्रा द्वारा जारी एन.ओ.सी. दिनांक 24.07.2009, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 23.07.2014 तक प्रभावी थी। उक्त एन.ओ.सी. में उल्लेख किया गया था कि "This Certificate is valid for a period of five years from the date of issue, if to be building/structure/chimney is not constructed and completed within the above mentioned period five years, you will be required to obtain a fresh 'No objection Certificate' from the Airports Authority of India." वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर ऊँचाई का संरचनात्मक भवन निर्मित है, जिसमें फिनिशिंग कार्य शेष है, जिसकी भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु विकासकर्ता द्वारा आवेदन किया गया है।

अतः उपरोक्तानुसार नागरिक उड्डयन विभाग से पुनः संशोधित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के क्रम में अवाप्ति के संबंध में कार्यवाही हेतु अन्य विभागों से कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ है। अतः समिति द्वारा प्रकरण में विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार अग्रिम कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में दिनांक 08.04.2013 को जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2020 प्रभावी थी। तत्पश्चात राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट/शिथिलता प्रदान की गई है। अतः प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2023 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 31.03.2025 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 24.07.2009 अनुसार 30.07 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय थी एवं तदानुसार ही दिनांक 08.04.2013 को 30.0 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. की वैधता अवधि दिनांक 23.07.2014 तक प्रभावी थी। विकासकर्ता द्वारा अवगत करवाया गया कि वर्ष 2014 में 30 मीटर ऊँचाई का संरचनात्मक भवन निर्माण कर लिया गया था एवं वर्तमान में आंतरिक फिनिशिंग कार्य शेष है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन की ऊँचाई में किसी प्रकार का परिवर्तन नहीं किया गया है, जिससे प्रकरण में एयरपोर्ट से नवीन एन.ओ.सी. प्राप्त किये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। अतः प्रकरण में एयरपोर्ट विभाग से नवीन अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया।*
4. *उप महानिरीक्षण पुलिस, सी.आई.डी. (सुरक्षा), राजस्थान जयपुर के पत्र दिनांक 23.06.2022, जयपुर इन्टरनेशनल एयरपोर्ट लिमिटेड (Adani Corporate House) से प्राप्त पत्र एवं अन्य विभागों से प्राप्त पत्रों के क्रम में सुरक्षा संबंधित समस्त प्रावधानों की पालना विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिये जाने का निर्णय लिया गया।*
5. *निर्माणाधीन भवन में स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुसार सेटबैक, ऊँचाई व अन्य मापदण्ड का प्रावधान मौके पर रखा गया है, उक्त की सुनिश्चितता भवन अनुज्ञा अवधि जारी करने से पूर्व जोन से करवाई जावें।*

11/08/2023

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

4. **एजेण्डा नम्बर 275.4 (19.07.2023)(जोन–07):–**

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 213/4, ग्राम कनकपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4085 व.मी. 1100 व.मी. (24 मी. सेक्टर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 12.12.2019 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड मैसर्स एच.एम.जी. लैण्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री हरिसिंह चौधरी के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 03.07.2023 को मैसर्स रिद्धि सिद्धि प्राईम रियल्टी एल.एल.पी. के पक्ष में फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (आवासीय प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री अमित कोटेचा, पार्टनर, रिद्धि सिद्धि प्राईम रियल्टी एल.एल.पी.
8	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 03.07.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 03.07.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 02.07.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./25451

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	नहीं

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सेटबैकः–				
		सामने–I (24 Mtr.)	9.0 मी.	12.0 मी.	12.20 मी.	नियमानुसार हैं। (ऊँचाई का 1/4)
		पार्श्व–I	9.0 मी.	ऊँचाई का 1/4	11.28 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.		11.32 मी.	
		पीछे	9.0 मी.		12.20 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1634.00 व.मी.)		34.21 प्रतिशत (1397.64 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (भवन विनियमानुसार) CCZM-2023 अनुसार अधिकतम 75 मीटर ऊँचाई		0.50 मी. (प्लिन्थ) + 44.45 मी. (भूतल से 14 तल) = 44.95 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.95 मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–		(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 14 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		33,136.47 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (8170 व.मी.) + 1100 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 9270 व.मी.		5.67 (23,198.68 व.मी.)	नियमानुसार 13,928.68 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	221.89 ईसीयू 167 कार + 165 स्कूटर		222 ईसीयू 172 कार + 150 स्कूटर	नियमानुसार हैं।

8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (408.50 व.मी.)	408.82 व.मी. (10.00%)	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (463.97 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	1158.60 व.मी. (4.99%)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	–	126 आवास	–
12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित 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	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
23.	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।
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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास 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।	बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	33	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।
	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	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—** वर्तमान में प्रस्तावित भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित सडक (24 मी.) जविप्रा द्वारा जारी साईट अनुसार उपलब्ध है। C.C.Z.M.-2023 अनुसार अधिकतम 75.00 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 21.06.2023 को आवेदन किया गया हैं। तत्पश्चात दिनांक 03.07.2023 को मैसर्स रिद्धि सिद्धि प्राईम रियल्टी एल.एल.पी. के पक्ष में फ्री होल्ड लीजडीड जारी 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. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 03.07.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 02.07.2026 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
7. 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।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
9. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी /राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम—19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. 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।
11. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

12. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
13. 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
14. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4085.00 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (1,159.93 व. मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (12,480.88 वर्गफुट) की दर से ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 5.67 (23,198.68 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 (8170 व.मी.) + 1100 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 9270 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 13,928.68 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
16. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 44.45 मी. (भूतल से 14 तल)= 44.95 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 50.95 मी. है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा।
17. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *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 उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

11/08/2023

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

5. एजेण्डा नम्बर 275.5 (19.07.2023)(जोन–08):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 249, 668/240, 671/248 व 673/250, ग्राम सुखिया, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2750.24 व.मी. 49.76 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक 16.06.2023 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (आवासीय प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/ रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स सत्यम बिल्डकॉम जरिये पार्टनर्स श्री गिरधारी डूकिया एवं श्री संजय सिंह बगडिया
8	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 16.06.2023 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 16.06.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 15.06.2026 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रवण कुमार कुमावत, सी.ए./2000/26400

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	हां **C.C.Z.M.-2023 अनुसार अधिकतम 26 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।**

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (60 Mtr.)	12.0 मी.	12.00 मी.	नियमानुसार हैं। (ऊँचाई का 1/4)
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.75 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.75 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	9.75 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (962.58 व.मी.)	32.90 प्रतिशत (904.91 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**102 मीटर** (भवन विनियमानुसार) CCZM-2023 अनुसार अधिकतम 26 मीटर ऊँचाई	0.70 मी. (प्लिन्थ) + 5.03 मी. (स्टिल्ट) + 39 मी. (प्रथम से 13 तल)=**44.73** मी. + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 52.48 मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 13 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	---	14,731.41 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (5500.48 व.मी.)+ 49.76 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=5550.24 व.मी.	4.92 (13,542.20 व.मी.)	नियमानुसार 7,991.96 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।

7.	पार्किंग	129 ईसीयू 97 कार + 97 स्कूटर	148 ईसीयू 118 कार + 118 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (275.02 व.मी.)	275.82 व.मी. (10.20%)	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	—
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (270.84 व.मी) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	271 व.मी. (2.00%)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	—	117 आवास	—
12.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित 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	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	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।
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।	लागू नहीं 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास 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।	बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	33	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।
	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	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः–** वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित 60 मीटर सडक मौके पर जविप्रा द्वारा जारी साईट अनुसार उपलब्ध है। C.C.Z.M.-2023 अनुसार अधिकतम 26 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 19.06.2023 को आवेदन किया गया हैं।				

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

1. भूखण्ड पर CCZM-2023 अनुसार अधिकतम 26 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रानुसार 52.48 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। अतः विकासकर्ता द्वारा 52.48 मीटर ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे।
2. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 16.06.2023 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 15.06.2026 तक देय होगी।
3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
4. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
7. 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।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
9. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. 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।
11. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

	12. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 13. 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 14. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2750.24 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (677.11 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (7,285.70 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 4.92 (13,542.20 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 (5500.48 व.मी.) + 49.76 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 5550.24 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 7,991.96 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 16. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 44.73 मीटर है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा। 17. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *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 उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

17

11/08/2023

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

6. एजेण्डा नम्बर 275.06 (19.07.2023)(जोन–12):–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 416, 417, 452, 453, 459, 460, 461, 462, ग्राम दहमीकलां, तहसील सांगानेर, अजमेर रोड़, जयपुर पर **नवीन प्रस्तावित बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।**
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2,22,475.72 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित कर दिनांक 03.12.2012 को संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/संस्थानिक/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक
7.	आवेदक का नाम	रजिस्ट्रार, मणिपाल यूनिर्सिटी।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.05.2022 अनुसार स्वामित्व मणिपाल विश्वविधालय, जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री संजय कुमार गुप्ता के नाम है। **नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।**
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट 04.05.2022 अनुसार भूखण्ड के पेटे जारी मांग पत्रानुसार लेय समस्त राशि यथाः लीज राशि, साईट प्लान जमा दर्ज है। संस्थानिक रिजर्व प्राईस 8250/– रूपये प्रति व.मी. है। **नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।**
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट 04.05.2022 अनुसार पट्टे की शर्त संख्या 05 के अनुसार निर्माण अवधि 5 वर्ष निर्धारित है। पुर्नग्रहण शुल्क की अवधि पूर्ण नहीं होने के कारण लागू नहीं है। **नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।**
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सुभाष चन्द्र देवरथ, सी.ए./2012/56884

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के अनुसारः–

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

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	बीपीसी–बीपी की 272वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में अनुमोदित गर्ल्स हॉस्टल ब्लॉक 05, 06 व 07 के जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 07.06.2023 को बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (30 mtr. road)	18.0 मीटर	18.0 मीटर	18.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने– II (30 mtr. road)	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35%	1.33% (गर्ल्स हॉस्टल ब्लॉक 05, 06 व 07 हेतु) 12.96% (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	4.31% (नवीन प्रस्तावित बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट हेतु) 17.27% (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	63 मीटर व C.C.Z.M-2023 की बाउण्ड्री से बाहर हैं।	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 38.67 मीटर (भूतल + 12 तल)	बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08 व 09 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 23.60 मीटर (भूतल + 07 तल)	नियमानुसार हैं।

				बॉयज हॉस्टल **ब्लॉक** 10 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 29.75 मीटर (भूतल + 08 तल)	
4.	बी. ए. आर.	2	0.1744 (38,830 व.मी.) (गर्ल्स हॉस्टल ब्लॉक 05, 06 व 07 हेतु) **कुल 0.80** (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	0.2192 (48,825 व.मी.) (नवीन प्रस्तावित बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट हेतु) **कुल** 1.02 (11,81,375.45 व.मी.) (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
5.	पार्किंग	2193 ईसीयू 1680 कार + 1678 स्कूटर	383 ईसीयू 288 कार + 285 स्कूटर (गर्ल्स हॉस्टल ब्लॉक 05, 06 व 07 हेतु) 1900 ईसीयू 1425 कार + 1423 स्कूटर (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	293 ईसीयू 220 कार + 220 स्कूटर (नवीन प्रस्तावित बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट हेतु) 2193 ईसीयू 1680 कार + 1678 स्कूटर (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	38,830 व.मी. (गर्ल्स हॉस्टल ब्लॉक 05, 06 व 07 हेतु) **(1,59,550 व.मी.)** (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	50,159.00 व.मी. (नवीन प्रस्तावित बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट हेतु) **(2,09,709.48 व.मी.)** (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
7	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू हैं। बॉयज हॉस्टल 10 हेतु क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
8	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	—
9.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	—
10.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	लागू नहीं हैं।	—
11.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित था।	सम्पूर्ण परियोजना हेतु STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
14.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	—	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तावित नहीं था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	—	आगन्तुक पार्किंग मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत की गई है।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
18.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	—	चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
20.	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।	पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र, पूर्णता प्रमाण पत्र के समय कार्यालय में प्रस्तुत किये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया था।	संस्था से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।

	21.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं था।	संस्था से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	22.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	–	लागू नहीं है।	–
	23.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	–	लागू नहीं है।	–
	24.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	–	लागू नहीं है।	–
	25.	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 हैं अथवा नहीं	–	लागू नहीं है।	–
	26.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	–	लागू नहीं है।	–
	27.	बेटरमेन्ट लेवी	लागू हैं अथवा नहीं	पूर्व में लागू नहीं थी।	लागू नहीं है।	–
	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेबर सेस, लेबर विभाग मे जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति पूर्णता प्रमाण पत्र के समय कार्यालय में प्रस्तुत किये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया था।	लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/ 2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	–	वर्तमान में नवीन प्रस्तावित क्षेत्रफल हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में टैरेस तल पर प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**– योजना में प्रस्तावित नवीन भवन का भाग मौके पर रिक्त हैं। मौके पर योजना की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। योजना के सामने 30 मीटर की डामर सडक उपलब्ध हैं। प्रस्तावित योजना C.C.Z.M.-2023 मानचित्र की सीमा से बाहर हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः**– पूर्व में संस्था द्वारा विभिन्न ब्लॉक के भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी द्वारा अनुमोदित करवायें जा चुके हैं। विकासकर्ता द्वारा नवीन प्रस्तावित बॉयज हॉस्टल ब्लॉक 08, 09, 10, सर्विस ब्लॉक एवं गर्ल्स फूड कोर्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 07.06.2023 को आवेदन किया गया हैं।

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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग संस्था से लिया जाना प्रस्तावित है।
4. संस्था द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक समस्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.01.2020 के अनुसार परियोजना के अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में संस्था से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में भवन की ऊँचाई 29.75 मीटर प्रस्तावित की गई हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 2.76 एवं 8.7 (घ) के अनुसार बहुमंजिला भवनों में फायर टॉवर दिये जाने का प्रावधान हैं। प्रावधान संख्या 2.76 में फायर टॉवर की परिभाषा निम्नानुसार अंकित हैः–*"फायर टॉवर (Fire Tower) से आग प्रतिरोधक हेतु ऐसा परिवृत (Enclosed) क्षेत्र जो कि सीधा निकास से जुडा हो व भवन की संरचना से पृथक हो जिसमें संरक्षित लॉबी, सीढी और फायरमैन की लिफ्ट सम्मिलित हो।"*

   संस्था द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में तीन ओर से खुली फायर स्टेयर केस के स्थान पर फायर टॉवर (कवर्ड स्टेयर केस) प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रस्तावित फायर टॉवर में अग्निशमन संबंधित आवश्यक मापदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने के संबंध में संस्था से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा।
7. 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

8. संस्था द्वारा नवीन विस्तार हेतु लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
9. संस्था द्वारा नवीन विस्तार हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
10. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग संस्था द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
12. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र (Refuge area) प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
13. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
14. 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
15. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *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 उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

11/08/2023

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2023/डी–962
दिनांक 11/8/2023

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/(प्रशासन), 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।

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 275वीं बैठक दिनांक 19.07.2023 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

1. डॉ. जोगाराम, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्री बी.एल. गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (लेण्ड), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
7. श्री रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. सुश्री निशा, उपायुक्त जोन–01, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री बलवन्त सिंह लिगरी, उपायुक्त जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री विरेन्द्र सिंह, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री शेरसिंह, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री अर्पित संचेती, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।

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

8. संस्था द्वारा नवीन विस्तार हेतु लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
9. संस्था द्वारा नवीन विस्तार हेतु नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
10. भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग संस्था द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
12. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र (Refuge area) प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
13. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
14. 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 संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
15. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>– *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 उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित समस्त शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत 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।

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2023/डी–962
दिनांक 11/8/2023

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/(प्रशासन), 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।

ok

14-8-23