जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / व.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2022 / डी– 323 दिनांकः– 20/2/2023

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 266वीं बैठक दिनांक 30.11.2022 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 266.1 (30.11.2022):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

***निर्णयः–** भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।*

5. **एजेण्डा नम्बर 266.5 (30.11.2022)(जोन–08):–**

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 338, 339, 342, 343, ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4794.44 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	100 फीट, 60 फीट व 40 फीट
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	दिनांक 08.11.2012 को आवासीय (फ्लैट्स) 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 / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (फ्लैट्स) के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री सुभाष गुप्ता, जरिये अधिकृत भागीदार, मैसर्स प्लेटिनम रियल्टी बिल्डर्स
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.04.2022 अनुसार स्वामित्व मैसर्स प्लेटिनम रियल्टी बिल्डर्स के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.04.2022 अनुसार एकमुश्त लीज सहित समस्त राशि जमा है। आवासीय आरक्षित दर 12,650 / – प्रति व.मी. है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.04.2022 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 07.1.2022 तक अनुज्ञेये है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री बलजिन्दर सिंह, सी.ए. / 2002 / 29354

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार		दिनांक 19.10.2022 को जारी मानचित्रानुसार	**आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार**	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक	साईट प्लान अनुसार	ऊँचाई के आधार पर			
		सामने–I (100'-00" ROAD) (E)	12.0 मी.	12.0 मी.	15.62 मीटर	**15.62 मीटर**	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (60'-00" ROAD) (S)	9.0 मी.	9.43 मी.	9.64 मीटर	**9.64 मीटर**	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II (40'-00" ROAD) (N)	9.0 मी.	9.43 मी.	9.62 मीटर	**9.62 मीटर**	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मी.	9.43 मी.	10.13 मीटर	**10.13 मीटर**	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत		33.74 प्रतिशत	**33.74 प्रतिशत**	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	57 मीटर (भवन विनियम अनुसार) एवं 47 मी. (Airport Noc दिनांक 14.02.2022 अनुसार अनुज्ञेय है जिसकी वैद्यता अवधि दिनांक 13.02.2030 तक है)		1.20 मी. (प्लिन्थ) + 5.20 मी. (स्टिल्ट मैजेनाईन सहित) + 34.80 मी. (12 तल) + 5.36 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 46.56 मी.	**1.20 मी. (प्लिन्थ) + 5.20 मी. (स्टिल्ट मैजेनाईन सहित) + 34.80 मी. (12 तल) + 6.11 मी. (ममटी / मशीन रूम) कुल 47.31 मी.**	स्टिल्ट मैजेनाईन सहित 12 तल की कुल ऊँचाई 40 मीटर है।
	4.	तलों की कुल संख्या	–		स्टिल्ट मैजेनाईन सहित + 12 तल	**स्टिल्ट मैजेनाईन सहित + 12 तल**	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		19,908.57 व.मी.	**19,971.86 व.मी.**	–
	6.	बी. ए. आर.	2 (9,588.88. व.मी.)		3.687 (17,678.34 व.मी.)	**3.97 (17,726.88 व.मी.)**	नियमानुसार 48.54 व.मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	169.09 ईसीयू		181 ईसीयू	**184 ईसीयू**	नियमानुसार हैं।

		126.81 कार + 126.81 स्कूटर	116 कार + 15 मैकेनिकल कार + 150 स्कूटर	**111 कार + 23 मैकेनिकल कार + 150 स्कूटर**	
		पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में प्रस्तावित बी.ए.आर. (17,678.34 व.मी.) हेतु आवश्यक पार्किंग 169.09 ईसीयू के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा तत्समय सम्पूर्ण परियोजना को दृष्टिगत रखते हुए कुल 181 ईसीयू प्रस्तावित किये गये थे। वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 48.54 व.मी. हेतु कुल पार्किंग 184 ईसीयू प्रस्तावित किये गये है।			
8	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत	496.03 व.मी. (10.34%)	**483.02 व.मी. (10.07%)**	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	5000 व.मी. से छोटे भूखण्डों पर अनुज्ञेय नहीं है।	लागू नहीं है।	**लागू नहीं है।**	—
10.	सार्वजनिक सुविधायें	2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	634.38 व.मी. (3.58 प्रतिशत)	**744.11 व.मी. (4.19 प्रतिशत)**	सार्वजनिक सुविधायें स्टिल्ट, मैजेनाईन व प्रथम तल प्रस्तावित की गई है।
11.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	आठवें तल पर Refuge area 166.06 व.मी. प्रस्तावित था।	**आठवें तल पर Refuge area 168.83 व.मी. प्रस्तावित हैं।**	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू था।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	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 था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
14.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	स्टिल्ट मैजेनाईन सहित 12 तल की कुल ऊँचाई 40 मीटर है।
15.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
18.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	लागू था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित था।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से संशोधन हेतु शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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 था।	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 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	लागू नहीं है।	—
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।	—	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	—	विकासकर्ता से आवंटियों की सहमति मय शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

		संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति				
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	लागू हैं।	संशोधित भवन मानचित्रों को रेरा पोर्टल पर अपलोड करवायें जाने हेतु 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।	पूर्व में जमा हैं।	पूर्व में जमा हैं।	बी.ए.आर. में वृद्धि नहीं हुई है।
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** वर्तमान में मौके पर अनुमोदित मानचित्र अनुसार फेज–1 के दोनों ब्लॉकों का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर पूर्ण है जिसमें चिनाई व प्लास्टर कार्य प्रगतिरत है एवं फेज–2 वाले ब्लॉक में राफ्ट फूटिंग का कार्य प्रगतिरत है। NOCAS के अनुसार 68 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** सर्वप्रथम प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.2020 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 05.08.2021 को भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात प्रकरण बीपीसी–बीपी की 259वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 में प्रस्तुत जाकर दिनांक 19.10.2022 को संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.11.2022 को पत्र प्रस्तुत कर संशोधित भवन मानचित्र हेतु 71,925/– रूपये जांच शुल्क जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत कर आवेदन किया गया है।

15. **मुख्यतः संशोधनः**

1. स्टिल्ट फ्लोर पर स्विमिंग पूल प्रस्तावित करते हुए पार्किंग, ले–आउट, ग्रीन एरिया आदि में परिवर्तन किया गया है।
2. सी ब्लॉक के प्रथम तल से बारहवें तल तक आवासों, क्षरण क्षेत्र व फायर स्टेयर केस में परिवर्तन 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. पूर्व में दिनांक 19.10.2022 को जारी भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मई–2024 तक दी गई थी। वर्तमान में संशोधित प्रस्ताव अनुसार भी भवन अनुज्ञा अवधि पूर्व में जारी स्वीकृति अनुसार माह मई–2024 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, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. 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 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24. 06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।

6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
7. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र आठवें तल पर प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
8. 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।
9. पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों में कुल 15 मैकेनिकल कार पार्किंग अनुमोदित की गई थी, जिसकी एवज में विकासकर्त्ता द्वारा बैंक गारन्टी प्रस्तुत की जा चुकी है। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में 8 मैकेनिकल पार्किंग अतिरिक्त 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 8 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 3.97 (17,726.88 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। पूर्व में परियोजना में कुल 3.687 (17,678.34 व.मी.) बी.ए.आर. अनुमोदित किया गया था। अतः पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 48.54 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
11. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई ($2/3^{rd}$) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है।
12. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के क्रम में निम्न तथ्य नोट किये गयेः–*

1. *बीपीसी–बीपी में प्रस्तुत एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 11 अनुसार विकासकर्ता द्वारा परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई ($2/3^{rd}$) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है।*
2. *प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा ग्रीन एरिया पूर्वानुसार 10.34 प्रतिशत प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये गये है।*
3. *जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.04.2022 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 07.01.2022 तक अनुज्ञेय है, जिसका संबंध उक्त समय में नियमानुसार निर्माण नहीं करने पर पुर्नग्रहण शुल्क लेय होता है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत पुर्नग्रहण शुल्क में दिनांक 31.03.2023 तक दी गई है। मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर अनुमोदित मानचित्र अनुसार फेज–1 के दोनों ब्लॉकों का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर पूर्ण है जिसमें चिनाई व प्लास्टर कार्य प्रगतिरत है एवं फेज–2 वाले ब्लॉक में राफ्ट फूटिंग का कार्य प्रगतिरत है। मौके पर किये गये निर्माण अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क लागू नहीं होता है।*

   जोन की रिपोर्ट दिनांक 18.04.2022 अनुसार एकमुश्त लीज सहित समस्त राशि जमा है। पूर्व में दिनांक 19.10.2022 को जारी भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मई–2024 तक दी गई थी। वर्तमान में संशोधित प्रस्ताव अनुसार भी भवन अनुज्ञा अवधि पूर्व में जारी स्वीकृति अनुसार माह मई–2024 तक देय होगी।

   उपरोक्त के क्रम में 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 शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

20/2/23

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

6. **एजेण्डा नम्बर 266.6 (30.11.2022)(जोन–08):–**

1.	भूखण्ड़ का विवरण	आवासीय फ्लेट संख्या ए, श्री सांई रेजीडेन्सी योजना, ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4964.41 वर्गमीटर (5937.40 वर्गगज)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	भूखण्ड़ की 90ए की कार्यवाही कर दिनांक 11.08.2015 को लीजडीड (आवासीय) प्रयोजनार्थ 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 / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री गोपाल राज शर्मा, जरिये पार्टनर, फॉर नीलकण्ठ होम्स
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अंकित शर्मा, सी.ए. / 07 / 40652

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 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	दिनांक 13.07.2020 को जारी मानचित्र अनुसार (एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार)	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार (भवन विनियम 2020 अनुसार)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	40 फीट	15.00 मीटर	15.02 मीटर	
		पार्श्व–I	30 फीट	9.75 मीटर	9.00 मीटर	
		पार्श्व–II	30 फीट	9.75 मीटर	9.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	30 फीट	9.75 मीटर	9.00 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	17.36 प्रतिशत	38.61 प्रतिशत (1917.15 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	87 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं NOCAS के अनुसार **124.92 मी.**	प्लिन्थ + 39.00 मीटर = 39.55 मीटर	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 4.80 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मी. (12 तल) = 40.20 मीटर + 4.31 (ममटी / मशीन रूम सहित) कुल 44.55 मी.	प्लिन्थ को छोडते हुए स्टिल्ट + 12 तल की ऊँचाई 39.60 मी. है।
	4.	तलों की कुल संख्या	—	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	14,142.09 व.मी.	28,576.86 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	मानक 2 (9,928.82 व.मी.)	2.232 (11,331.45 व.मी.)	4.536 (22,520.11 व.मी.)	पूर्व में स्वीकृत से अधिक प्रस्तावित 11,188.66 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	215.41 ईसीयू 162 कार + 162 स्कूटर	127 ईसीयू 94 कार + 98 स्कूटर	215.41 ईसीयू 162 कार + 162 स्कूटर	
	8	फ्लैट्स की संख्या	–	—	286 आवास	—
	9	ग्रीन एरिया	10% (496.44 व.मी.)	10.12%	10.17% (505.16 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	—	—	—
	11.	सार्वजनिक सुविधायें	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 50 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	206.48 व.मी. (1.82 प्रतिशत)	415.47 व.मी. (1.83 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
	12.	क्षरण क्षेत्र(Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	—	मानचित्रों में आठवें पर 215.60 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	—
	13.	30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	आवश्यक हैं।	—	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

14.	भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक नहीं हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	प्लिन्थ को छोडते हुए स्टिल्ट + 12 तल की ऊँचाई 39.60 मी. है।
16.	वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
18.	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
19.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	—	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
20.	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.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प /शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	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 लिया गया था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया गया था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	तत्समय लागू नहीं था।	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार परियोजना में आज दिनांक तक किसी भी अग्रिम बुकिंग नहीं ली गई है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है।	—
28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र अनुसार परियोजना का आज दिनांक तक रेरा पंजीयन नहीं करवाया है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	पूर्व में जमा थे।	अतिरिक्त 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।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में ापथ पत्र प्रस्तुत हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
34	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	पूर्व में लागू नहीं था।	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 ापथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। NOCAS के अनुसार 124.29 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 28.06.2018 को आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 20.08.2019 को बेटरमेन्ट लेवी सहित 37,12,113/– का मांग पत्र प्रेषित किया गया।
2. विकासकर्ता द्वारा चालान नम्बर 638067 दिनांक 21,19,386 राशि 21,19,386/– (प्रथम किश्त सहित) जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई एवं शेष बेटरमेन्ट लेवी की राशि के ब्याज सहित 3 पोस्ट डेटेड चैक निम्नानुसार प्रस्तुत किये गयेः–

क्र.सं.	बैंक का नाम	चैक संख्या	दिनांक	कुल राशि
1.	ICICI Bank	052514	20.02.2020	5,60,932/–
2.	ICICI Bank	052512	20.08.2020	5,60,932/–
3.	ICICI Bank	052513	20.02.2021	5,60,932/–

3. उक्त तीनों चैकों के संधारण हेतु चैकों को निदेशक–वित को दिनांक 04.03.2020 को यू.ओ. नोट के माध्यम से भिजवायें गये। तत्पश्चात **दिनांक 13.07.2020 को भवन** मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 10.08.2022 तक अनुज्ञेय थी।
4. प्रकरण में वरिष्ठ लेखाधिकारी–आर.सी.आर. द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की तृतीय किश्त की राशि का चैक नम्बर 052512 दिनांक 20.08.2020 को बैंक द्वारा अनादरित होने पर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 03.09.2020 को भिजवाया गया जिसके संबंध में विकासकर्ता को Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दिनांक 16.09.2020 को नोटिस जारी किया गया।
5. उक्त नोटिस के क्रम में विकासकर्ता द्वारा चालान नम्बर 694748 दिनांक 23.09.2020 राशि 5,60,932/– जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई। उक्त राशि विलम्ब से जमा करायें जाने के कारण विकासकर्ता को विलम्ब अवधि के ब्याज की राशि 7,838/– रूपये जमा करवायें जाने पत्र दिनांक 10.12.2020, 02.02.2021, 01.03.2021 प्रेषित किये गये।
6. प्रकरण में वरिष्ठ लेखाधिकारी–आर.सी.आर. द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की चतुर्थ किश्त की राशि का चैक नम्बर 052513 दिनांक 20.08.2021 को बैंक द्वारा अनादरित होने पर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 05.03.2021 को भिजवाया गया जिसके संबंध में विकासकर्ता को Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दिनांक 05.03.2021 को नोटिस जारी किया गया।
7. वर्तमान में प्रकरण Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत विचाराधीन है।
8. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.11.2022 को प्रार्थना पत्र के साथ संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 के तहत प्रस्तुत किये गये।
9. प्रकरण में पत्रावली के पैरा 231/एन अनुसार 5,60,932/– (मूल राशि) + 2,61,246/– (ब्याज राशि) जमा करवा दी गई है। प्रकरण में लेखा रिपोर्ट अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।

15 **वर्तमान में मुख्यत संशोधनः–**

1. वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है। विकासकर्ता द्वारा एकीकृत भवन विनियम 2017 के स्थान पर प्रचलित भवन विनियम 2020 अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।
2. पूर्व में आवेदन श्री अमित कुमार मित्तल, जरिये पार्टनर, फॉर नीलकण्ठ होम्स द्वारा किया गया था। वर्तमान में पार्टनरशिप फर्म के संकल्प पत्र व पार्टनरशिप एग्रीमेन्ट अनुसार श्री गोपाल राज शर्मा, जरिये पार्टनर, फॉर नीलकण्ठ होम्स को अधिकृत 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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. पूर्व में जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 10.08.2022 तक अनुज्ञेय थी। चूंकि भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक स्वतः ही मानते हुए एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2025 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।
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 मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः 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. 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 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार. के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
9. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4964.41 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 पूर्व में अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (559.43 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (6,019.49 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.536 (22,520.11 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। पूर्व में परियोजना में कुल 2.232 (11,331.45 व.मी.) बी.ए.आर. अनुमोदित किया गया था। अतः पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 11,188.66 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4·(अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मांग राशि मय ब्याज सहित जमा करवाई जा चुकी है। अतः प्रकरण में Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दायर वाद को विड्रो करवायें जाने हेतु निदेशक (विधि) से मार्गदर्शन/टिप्पणी प्राप्त किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>**निर्णयः**</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के क्रम में निम्न तथ्य नोट किये गयेः–*

1. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 01 अनुसार प्रकरण में जोन से दिनांक 28.11.2022 को प्राप्त नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एकमुश्त लीज जमा है व भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति वर्तमान में बकाया नहीं है।*
2. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 13 अनुसार प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मांग राशि मय ब्याज सहित जमा करवाई जा चुकी है। प्रकरण में Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दायर वाद को विड्रो करवायें जाने हेतु निदेशक (विधि) से प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार NI Act, 1881 के तहत दायर वाद को माननीय न्यायालय की अनुमति से सक्षम स्तर से विड्रो किये जाने में कोई विधिक बाधा प्रतीत नहीं होती है।*
3. *पूर्व में आवेदन श्री अमित कुमार मित्तल, जरिये पार्टनर, फॉर नीलकण्ठ होम्स द्वारा किया गया था। वर्तमान में पार्टनरशिप फर्म के संकल्प पत्र व पार्टनरशिप एग्रीमेन्ट अनुसार श्री गोपाल राज शर्मा, जरिये पार्टनर, फॉर नीलकण्ठ होम्स को अधिकृत किया गया है। उक्त के संबंध में निदेशक (विधि) से प्राप्त मार्गदर्शन अनुसार भागीदारी अधिनियम, 1932 की धारा 31 व 32 के अनुसार सभी भागीदारों की आपसी सहमति से भागीदार परिवर्तित कर भागीदारी फर्म के व्यवसाय को जारी रखा जा सकता है।*

उपरोक्त के क्रम में 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 शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

20/2/23

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

7. एजेण्डा नम्बर 266.7 (30.11.2022)(जोन–11):–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 129, 130, 132, 133, 137, 138, 136, 145, 145/337, 146, ग्राम रामचन्द्रपुरा अजमेर रोड, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	12321.50 व.मी. + 1620 व.मी. (प्लान्टेशन कॉरीडोर) = 13941.50 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 23.09.2009 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड/पट्टा जारी किया गया। तत्पश्चात दिनांक 07.03.2013 को वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। संशोधित लीजडीड दिनांक 17.01.2018 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा वाणिज्यिक (होटल)
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।	होटल के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत। (पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये थे)
7.	आवेदक का नाम	श्री भंवर लाल यादव, श्री लालाराम यादव, श्री गुलाबचन्द यादव पुत्रान श्री गोपीराम यादव
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कुमावत एस. कुमार, सी.ए./2000/26400

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

			जविप्रा के संशोधित स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	दिनांक 05.02.2010 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
12	तकनीकी विश्लेषण					
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (90 mtr. road)	30.0 मी.	30.0 मी.	30.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	15.0 मी.	9.14 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	15.0 मी.	9.14 मी.	
		पीछे	9.0 मी.	15.0 मी.	9.14 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	8.41 प्रतिशत (1036.45 व.मी.)	10.21 प्रतिशत (1424.75 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	165 मीटर (भवन विनियम), 140 मीटर C.C.Z.M. 2017 के अनुसार 72 मीटर	09 मी.	1.2 मी. (प्लिन्थ) + 19.65 मी. (प्रथम से 5 तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 28.60 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + भूतल + 1 तल)	(बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 5 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	3032.07 व.मी.	9248.75 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	पूर्व में 1 एफ.ए.आर. में अनुज्ञेय था। 2.00 (24,643.00 व.मी.)	2456.24 व.मी. (0.19) (एफ.ए.आर.)	0.47 (6640.88 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	97.33 ईसीयू 73 कार + 73 स्कूटर	63 कार	100 ईसीयू 75 कार + 75 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु क्षरण क्षेत्र लागू है।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	9	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	10	10.10(viii):– 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	11	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	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।	–	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जायेगा।
	15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण,	भवन विनियम 2010 एवं संशोधन के तहत लागू नहीं है।	–	मानचित्रों में चिन्हित है।	–

		विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।				
	16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	भवन विनियम 2010 एवं संशोधन के तहत	–	मानचित्रों में चिन्हित है।	–
	17.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	आवश्यक नहीं था।	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।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	आवश्यक नहीं था।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	अधिवास प्रमाण पत्र के समय शपथ पंत्र प्रस्तुत किया जाना हैं।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	22.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	पूर्व में लागू नहीं था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू है।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	24.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25) नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	पूर्व में जमा है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	26.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	–	–	लेय नहीं हैं।
	28.	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	पूर्व में जमा है।	वर्तमान क्षेत्रफल हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।

13 **मौका रिपोर्टः**–मौके पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्रानुसार ब्लॉक ए में बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम तल एवं ब्लॉक बी में बेसमेन्ट + भूतल तक भवन निर्मित है। निर्मित भवन में कुछ आन्तरिक परिवर्तन किये गये है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड के दक्षिण में सेटबैक क्षेत्र में दो टीनशेड 21′ X 50′ एवं 18′ X 70′, एस.टी.पी. टैंक, डी.जी. ट्रान्सफार्मर, इलैक्ट्रिक पैनल स्थित है। भूखण्ड के उत्तर में स्थित प्लान्टेशन कॉरीडोर में दो टीनशेड के गार्डरूम 8′ X 10′ के एवं एक 7′ X 7′ में टीनशेड का मीटर रूम स्थित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार भूखण्ड पर भवन की 72 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः**–

1. विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट हेतु हरी पत्रावली दिनांक 10.11.2009 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 88वीं बैठक दिनांक 30.11.2009 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। दिनांक 05.02.2010 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये।
2. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्त रिसोर्ट भूखण्ड के स्थान पर दिनांक 07.03.2013 को पर्यटन नीति 2007 के तहत वाणिज्यिक (होटल) हेतु पट्टा विलेख जारी किया गया।
3. विकासकर्त्ता द्वारा पट्टे की शर्त अनुसार दिनांक 17.04.2013 को होटल के भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया गया जिस पर बीपीसी–बीपी की 140वीं बैठक दिनांक 07.08.2013 को भूखण्ड के सैटबेक में किये निर्माण को हटाये जाने की शर्त व अन्य शर्तो पर भवन मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिया गया। आवेदक द्वारा उक्त शर्तो की पालना नही की गई।

	4. जोन द्वारा दिनांक 17.01.2020 को भूखण्ड की संशोधित लीज डीड जारी की गई जिसमें भूखण्ड के सैटबैक में संशोधन किये गये। विकासकर्ता द्वारा पुनः होटल प्रयोजनार्थ जारी संशोधित पट्टा विलेख के आधार पर होटल के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 19.09.2019 को मांग राशि रूपये 32,86,200/– रूपये का मांग पत्र जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा मांग राशि जमा नहीं करवायें जाने के कारण विकासकर्ता को पत्र दिनांक 06.11.2019 एवं 17.01.2020 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा उक्त मांग राशि जमा नहीं करवाई गई। 5. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 23.08.2022 को होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। दिनांक 07.03.2013 को भूखण्ड के पर्यटन नीति 2007 के तहत वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जारी किया गया जिसमें निर्माण अवधि का अंकन नही है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. पूर्व में जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों में ब्लॉक ए एवं बी पर बेसमेन्ट + भूतल + 01 स्वीकृत किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में विकासकर्ता द्वारा ब्लॉक ए पर बेसमेन्ट + भूतल + 5 तल एवं ब्लॉक बी पर बेसमेन्ट + भूतल + 1 तल प्रस्तावित किया गया है।
16	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों की 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 की जानी होगी। 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 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 7. 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 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा। 8. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 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 प्रस्तुत की जानी होगी। 9. 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। 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. भूखण्ड के दक्षिण में सेटबैक क्षेत्र में दो टीनशेड 21' X 50' एवं 18' X 70', एस.टी.पी. टैंक, डी.जी. ट्रान्सफार्मर, इलैक्ट्रिक पैनल स्थित है तथा भूखण्ड के उत्तर में स्थित प्लान्टेशन कॉरीडोर में दो टीनशेड के गार्डरूम 8' X 10' के एवं एक 7' X 7' में टीनशेड का मीटर रूम स्थित है। अतः उपरोक्त सैटबैक क्षेत्र में अनुज्ञेय गतिविधियों को छोड शेष निर्माण हटायें जाने के पश्चात भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रकरण में भूखण्ड हेतु पर्यटन नीति 2007 के तहत जारी NOC को लगभग 10 वर्ष का समय हो चुका है। अतः नियमानुसार नवीन NOC प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

	13. 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। 14. विकासकर्त्ता द्वारा प्लान्टेशन कॉरीडोर के संबंध में भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.5.1 के प्रावधान सुनिश्चितता किया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 15. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दु :–** 1. दिनांक 07.03.2013 को भूखण्ड के पर्यटन नीति 2007 के तहत वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जारी किया गया जिसमें निर्माण अवधि का अंकन नही है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत हरी पत्रावली के साथ पर्यटन विभाग से प्राप्त NOC प्रस्तुत नही की गई है एवं जोन से लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त नही हुई है। अतः पर्यटन विभाग से जारी NOC की वैधता अवधि समाप्त होने की स्थिति में नवीन NOC प्राप्त किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। 2. पूर्व में जारी भवन मानचित्र के ब्लॉक ए में भवन की मुख्य सीढी की चौडाई तत्समय के भवन विनियम के अनुसार 1.2 मी. अनुमोदित है एवं मौके पर तद्नुसार निर्मित है। वर्तमान भवन विनियम अनुसार होटल प्रयोजनार्थ भवन में सीढी की न्यूनतम चौडाई 1.5 मी. रखे जाने का प्रावधान है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में पूर्व में निर्मित 1.2 मी. की सीढी के अतिरिक्त दो अन्य 1.5 मी. चौडी फायर स्टैयर केस प्रस्तावित की गई है। अतः प्रकरण में उक्त सीढी की चौडाई 1.2 मी. रखा जाना है अथवा 1.5 मी. के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं प्रकरण का पुनः परीक्षण किया जाकर बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*

20/2/23

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

12. एजेण्डा नम्बर 266.12 (30.11.2022)(जोन–09):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	उपविभाजित खसरा नम्बर 263 पार्ट–III, ग्राम रामनगरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2087.36 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 27.11.2012 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 18.06.2015 को उपविभाजन पत्र जारी किया गया एवं दिनांक 11.11.2022 को SAAR BUILDESTATE LLP जरिये पार्टनर श्री फलेन्द्र दिवान के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	उप विभाजन
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	SAAR BUILDESTATE LLP जरिये पार्टनर श्री फलेन्द्र दिवान
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए. / 99 / 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.	सैटबैक			
		सामने–I (18 mtr.)	12.00 मी.	12.19 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	6.00 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**39.00 मीटर** (भवन विनियमानुसार) NOCAS के अनुसार **64.50 मी.**	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 4.70 मी. (स्टिल्ट) + 35.25 मी. (प्रथम से 12 तल) = 40.55 मी. + 5.00 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 45.55 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(स्टिल्ट +प्रथम से 12 तल)	–
	5.	बी. ए. आर.	2 (4174.72 व.मी.)	4.19 8750.79 व.मी.	नियमानुसार 4576.07 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	6.	पार्किंग	83.69 ईसीयू 63 कार + 63 स्कूटर	84 ईसीयू 61 कार + 2 मैकेनिकल कार + 63 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	9,993.59 व.मी.	–
	8	ग्रीन एरिया	आवासीय का 10% (208.73 व.मी.)	210.73 व.मी. (10.09.%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	334.07 मी. (3.81%)	नियमानुसार हैं।
	11.	आवासों की संख्या	–	59 आवास	–
	12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	मानचित्रों में आठवें तल पर 75.60 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	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 जावेंगा।
	15.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	प्रकरण में प्लिन्थ को छोडकर स्टिल्ट + 12 तल की कुल ऊँचाई 39.95 मीटर 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।	लागू नहीं 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।	लागू नहीं हैं।	—
	19.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	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।	आवासीय 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।	लेय है।	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 रिपोर्ट:—** भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर चारदीवारी निर्मित है। NOCAS के अनुसार 64.50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				
14	**प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.11.2022 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 होगी:— 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 विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्त्ता 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
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. 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।
9. 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।
10. 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।
11. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2087.36 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 (437.53 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (4,707.92 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 8750.79 व.मी. (4.19) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (4174.72 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 4,576.07 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
13. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 02 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेंदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 02 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के क्रम में निम्न तथ्य नोट किये गयेः–*

1. *प्रकरण में उपायुक्त जोन से दिनांक 23.01.2023 को प्राप्त नवीनतम स्वामित्व/लेखा/पुर्नग्रहण रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में कोई राशि बकाया नहीं है। स्वामित्व SAAR BUILDESTATE LLP जरिये पार्टनर श्री फलेन्द्र दिवान के नाम है। प्रशासन शहरों के संग अभियान में दिनांक 31.03.2023 तक पुर्नग्रहण शुल्क में छूट है। इस प्रकार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय है।*

उपरोक्त के क्रम में 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 शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

20/2/23

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

13. एजेण्डा नम्बर 266.13 (30.11.2022)(जोन–09):–

1	भूखण्ड़ का विवरण	एकल पट्टा पार्ट ए, बी, सी, खसरा नम्बर 267, 268, 269, 272, 273, 953, 954, 955, 956, 957, 958 व 959, ग्राम दाँतली, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	(पार्ट ए 29312 व.मी. + पार्ट बी 480 व.मी. + पार्ट सी 172 व.मी.) कुल 29,964 वर्गमीटर
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर, 18 मीटर व 18 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/ नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 07.04.2021 को भूखण्ड़ की संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (संस्थानिक 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।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मरूधर एज्यूकेशन सोसायटी जरिये अध्यक्ष, श्री के.राम पुत्र श्री नारायण लाल
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196

• 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

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	आवेदक द्वारा प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	5.42 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	74 मीटर (साईट प्लान अनुसार) 118 मी. (NOCASS अनुसार)	0.69 मी. (प्लिन्थ) + 14.90 मी. (भूतल + 4 तल) + 7.31 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 22.90 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + 4 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	बी. ए. आर.	2.00 (58,624 व.मी.)	0.261 (7823.27 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	6.	पार्किंग	75 ईसीयू 42 कार + 05 बस + 57 स्कूटर	220.33 ईसीयू 154 कार + 5 बस + 154 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	8,121.95 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	–
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
	10.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	11.	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 है।	–

	12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	—
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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 है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	21.	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 है।	—
	22.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	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।	—
	24.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	26.	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।	—
	27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	31	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।
14	**मौका रिपोर्टः—** मौके पर योजना के ब्लॉक ए में बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल निर्मित है। भूखण्ड के उत्तर—पूर्वी भाग में सेटबैक क्षेत्र में पूर्वी दीवार से लगते हुए 11' X 350' में कमरे निर्मित है। भूखण्ड के मध्य से एक 11 के. वी. की एच.टी. लाईन गुजर रही है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड के दक्षिण में 160 फीट चौडी एवं पश्चिम में 60 फीट चौडी सडक उपलब्ध है। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 63 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।				
15	**प्रकरण के तथ्यः—** संस्था द्वारा संस्थानिक भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 14.12.2021 को आवेदन किया गया हैं। बी.पी.सी.—एलपी की 276वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 के बिन्दु संख्या 5 में लिये गये निर्णयानुसार "आवेदित भूमि क समीपस्थ जविप्रा का ईररेगूलर साईज के व्यावसायिक भूखण्ड को आवेदित भूमि की लीजडीड जारी करने से पूर्व नीलामी दरों से विक्रय किया जावें ताकि आवेदक उक्त व्यावसायिक भूखण्ड को क्रय करने की दिशा में संस्थानिक भूखण्ड में नियमानुसार शामिल किया जा सकें।" उक्त के क्रम में जोन द्वारा प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व के भूखण्ड संख्या डी.सी.—30 (कॉर्नर) का जरिये नीलामी दिनांक 01.04.2022 को विक्रय कर दिनांक 19.04.2022 को जविप्रा द्वारा कब्जा पत्र जारी किया जा चुका 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. जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 7.8 में दो हैक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल के शैक्षणिक/चिकित्सा संस्थान परिसर/विशिष्ट उपयोग परिसर हेतु निम्नानुसार प्रावधान उल्लेखित हैः— ''परिसर में तदानुसार भवन निर्माण से सम्बन्धित सरंचनाएं यदि प्रारंभिक स्तर पर अथवा भवन निर्माण से पूर्व तथा पश्चात् किसी भी स्तर पर स्थानीय निकाय से भवन मानचित्र अनुमोदन प्राप्त किया गया हो तो भवन निर्माण स्वीकृति के पश्चात संस्थान पूर्व में किये जा चुके निर्माण/विद्यमान निर्माण को सम्मिलित करते हुए भविष्य की आवश्यकता अनुसार संस्थान से संबद्ध वास्तुविद से अनुमोदन पश्चात अतिरिक्त निर्माण किये जाने पर ऐसे विद्यमान/प्रस्तावित निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण नहीं माना जावेगा तथापि ऐसे विद्यमान/प्रस्तावित निर्माण बाबत भवन विनियम अनुसार देय भवन अनुज्ञा शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क मय वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र एवं अन्य समस्त दस्तावेज मय भूखण्ड की अक्षांश/देशांतर (latitude/longitude) लोकेशन सम्बन्धित नगरीय निकाय में जमा करवाना अनिवार्य होगा।'' साथ ही जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 7.9 के अन्तर्गत प्रावधान है कि ''इन विनियमों के लागू होने से पूर्व में आवेदित/निर्मित ऐसे प्रकरण जिनमें माँगपत्र अनुसार राशि जमा नहीं हुई है अथवा भवन मानचित्र जारी नहीं किए गए हैं उनमें इन विनियमों के अनुरूप आवेदन किए जाने पर संशोधित भवन मानचित्र जारी किए जा सकेंगे, तथापि समस्त मानदण्ड एवं देय राशि इन विनियमों के अनुरूप देय होंगी।'' प्रकरण में संस्था द्वारा संस्थान से संबद्ध (Attached), काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से पंजीकृत वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र उपलब्ध नहीं करवायें गये है एवं जविप्रा स्तर से भी उक्त भूखण्ड के भवन मानचित्र पूर्व में अनुमोदित नहीं किये गये है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट के अनुसार भूखण्ड में मौके पर ब्लॉक ए में बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल निर्मित है। प्रस्तुत मानचित्र अनुसार ब्लॉक ए में मौके पर बिना अनुमति किये गये निर्माण का कुल क्षेत्रफल (सकल निर्मित क्षेत्रफल) 5,988.70 वर्गमीटर है। अतः भवन विनियम 2020 की तालिका 11 के बिन्दु संख्या 3 (i) के अनुसार **''पट्टा/लीजडीड जारी होने के पश्चात व मानचित्र स्वीकृति से पूर्व भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण होने पर भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति)''** शुल्क {5988.70 व.मी. X 75/— (50+25)} = **4,49,153/—** लिया जाना प्रस्तावित है। 2. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व एवं भवन निर्माण अवधि की रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.17(1)नविवि/अभियान/2021 दिनांक 02.11.2021 के बिन्दु संख्या 3 के नोट संख्या 1 अनुसार भूखण्ड के भू—आच्छादन क्षेत्रफल के 1/5 भाग पर निर्माण पूर्ण होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जानी होगी एवं यदि उक्त अवधि में 1/5 भाग पर निर्माण नहीं किया जाता हैं तो नियमानुसार पुर्नग्रहण शुल्क लेय होगा। इस बाबत स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 6. 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। 7. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 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 प्रस्तुत की जानी होगी। 8. भूखण्ड के उत्तर—पूर्वी भाग में सेटबैक क्षेत्र में पूर्वी दीवार से लगते हुए 11' X 350' में कमरें निर्मित है जिसे हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 9. भूखण्ड के मध्य से एक 11 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है, जिसका सेफ्टी कॉरीडोर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में 3.7 मीटर रखा गया है। उक्त सेफ्टी कॉरीडोर को मौके पर छोडा जायेंगा व इसमें कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेंगा, इस आशय का शपथ पत्र संस्था से लिया जाना प्रस्तावित है। 10. 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 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।

11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
12. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
13. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के क्रम में निम्न तथ्य नोट किये गयेः–*

1. *प्रकरण में उपायुक्त जोन–09 से दिनांक 02.02.2023 को प्राप्त रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मरूधर एज्यूकेशन सोसायटी जरिये अध्यक्ष श्री के.राम पुत्र श्री नारायण राम के नाम है। वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं है। पट्टा विलेख दिनांक 07.04.2021 को जारी, निर्धारित निर्माण अवधि 3 वर्ष यथा दिनांक 06.04.2024 तक देय है। भवन पर कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।*
2. *बीपीसी–बीपी में प्रस्तुत एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 08 अनुसार भूखण्ड के उत्तर–पूर्वी भाग में सेटबैक क्षेत्र में पूर्वी दीवार से लगते हुए 11' X 350' में कमरें निर्मित है जिसे हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।*

उपरोक्त के क्रम में 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 शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

20/2/23

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–323 दिनांक 20/2/2023

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।

20/2/23

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 266वीं बैठक दिनांक 30.11.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री जगतराजेश्वर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जंयपुर।
5. श्री राष्ट्रदीप, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
6. सुश्री निशा, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री सुरेश चौधरी, उपायुक्त जोन–18, जविप्रा, जयपुर।
8. श्री नवल किशोर, जनसम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री रामअवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

20/2/23

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