जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा. / अति.मु.न.नि. / बी.पी.सी.(बीपी) / 2021 / डी–1239 दिनांकः– 24/9/2021

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 को दोपहर 12.30 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 245.1 (07.09.2021):–**

विषयः– **भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 242वीं बैठक दिनांक 29.06.2021, 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 एवं 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 को सम्पन्न हुई, 242वीं, 243वीं एवं 244वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।**

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 29.06.2021, 23.07.2021 एवं 13.08.2021 को सम्पन्न हुई, 242वीं, 243वीं एवं 244वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।*

2. **एजेण्डा नम्बर 245.2 (07.09.2021)(जोन–05):–**

1.	विषय	पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या बी–6 से बी–17, योजना पंचशील कॉलोनी (शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि.), जयपुर के आवासीय के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित (पुर्नगठन दिनांक 16.01.2013)
3.	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)
4.	आवेदक का नाम	श्री आशीष जैन पुत्र श्री गौतम कुमार जैन
5.	वास्तुविद का नाम	श्री वैभव चावला
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2002 / 30153
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4886.95 व.मी.
8.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	जविप्रा द्वारा दिनांक 16.01.2013 को भूखण्ड़ संख्या बी–6 से बी–17, योजना पंचशील कॉलोनी का पुर्नगठन पत्र जारी किया गया।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट (48 मी.), 40 फीट (12 मी.) व 40 फीट (12 मी.)
11.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.07.2021 के अनुसार स्वामित्व श्री आशीष जैन के नाम है।
12.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.07.2021 के अनुसार भूखण्ड़ के पेटे अन्य लेय राशि बकाया नहीं हैं। एकमुश्त लीज राशि जमा हो चुकी हैं। आरक्षित दर 13,800 /-- रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
13.	**मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड़ रिक्त हैं जिसके चारों ओर चारदीवारी निर्मित हैं एवं तीन तरफ डामर की सड़क निर्मित हैं। भूखण्ड़ के दक्षिण–उत्तर दिशा में एक कमरा निर्मित हैं एवं दक्षिण–पूर्व दिशा में पुराना अधूरा निर्माण हो रखा हैं। भूखण्ड़ की नापें साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। साईट प्लान में भूखण्ड़ के उत्तर दिशा की बाउण्ड्रीवाल में खस्का दर्शित हैं, परन्तु मौके पर बाउण्ड्रीवाल को सीधे निर्मित किया गया हैं।	
14.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर आवासीय के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 01.02.2021 को किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड अजमेर रोड पर रक्षा संस्थापन / स्थापना (Defence Establishment/Installations) की सीमा से 100 मीटर परिधि के बाहर व 500 मीटर की परिधि में स्थित हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.09.2021 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार रक्षा संस्थापन / स्थापना (Defence Establisment/ Installations) की सीमा से 100 मीटर परिधि के बाहर व 500 मीटर की परिधि में 04 मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक हैं। भवन विनियम 2020 के अनुसार अभी BPAS में परिवर्तन की प्रक्रिया, प्रक्रियाधीन हैं। अतः भवन मानचित्रों का परीक्षण ऑफलाईन किया गया हैं। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–	

15.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I (48 mtr. Road side)	(50'–00'') 15 मीटर	न्यूनतम 15.24 मीटर
		पार्श्व–I (12 mtr. Road side)	(30'–00'') 9 मीटर	न्यूनतम 12.20 मीटर
		पार्श्व–II (12 mtr. Road side)	(30'–00'') 9 मीटर	न्यूनतम 12.19 मीटर
		पीछे	(30'–00'') 9 मीटर	न्यूनतम 12.19 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	33.93 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48.76 मीटर (भवन विनियम 2020 के प्रावधान में साईड व पृष्ठ सैटबैक के प्रावधान अनुसार), 87 मीटर (सड़क की चौड़ाई अनुसार) एवं 80 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार) तथा 14 मी. (साईट प्लान अनुसार)	0.5 मी. (प्लिन्थ) + 4 मी. (स्टिल्ट) + 39 मी.
	4.	बी. ए. आर.	1.2 (एफ.ए.आर.) X1.5 = 1.8 (8796.51 व.मी.) (साईट प्लान अनुसार)	20,574.53 व.मी.
	5.	पार्किंग	196.79 ईसीयू 148 कार + 147 स्कूटर	338 ईसीयू 263 कार + 225 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	29,931.27 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	20 प्रतिशत खुले में 10.00 % पोडियम पर 10.00 %	कुल 24.78 प्रतिशत खुले में 722.63 व.मी. (14.78%) पोडियम पर 488.69 (10%)
	8.	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)	0.89 प्रतिशत 183.38 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)
	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित 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. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
3. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फलशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. प्रश्नगत भूखण्ड़ पुर्नगठित भूखण्ड़ हैं। अतः भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (अ) (ए) के अनुसार बाउण्ड्री वॉल के साथ–साथ सघन/फैलाव वाले वृक्षारोपण एवं भवन में सौर ऊर्जा से कॉमन लाईटिंग का प्रावधान किया जाना होगा, इस आशयं का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. मौके पर भूखण्ड के दक्षिण–उत्तर दिशा में एक कमरा निर्मित हैं एवं दक्षिण–पूर्व दिशा में पुराना अधूरा निर्माण हो रखा हैं तथा साईट प्लान में भूखण्ड़ के उत्तर दिशा की बाउण्ड्रीवाल में खस्का दर्शित हैं। मौके पर बाउण्ड्रीवाल को सीधे निर्मित किया गया हैं। अतः उत्तर–दक्षिण दिशा तथा दक्षिण–पूर्व दिशा में निर्मित पुराने निर्माण को हटायें जाने तथा मौके पर अतिरिक्त निर्मित बाउण्ड्रीवाल को साईट प्लान अनुसार किये जाने के संबंध में विकासकर्ता शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
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 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. विकासकर्ता द्वारा ऑनलाईन लेबर सेस राशि 1,00,000/— जमा करायें गये हैं। शेष राशि (यदि बनती हैं तो) को राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 9. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.21 (20,574.53 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। जबकि साईट प्लान अनुसार मानक 1.8 (8796.51 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 11,778.02 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। भवन विनियम 2020 के अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड़ों के प्रकरणों में बेटरमेन्ट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने का प्रावधान हैं। अतः भवन विनियम 2020 प्रावधान संख्या 10.3.1 (v)(य) के अनुसार लेय बेटरमेन्ट लेवी की राशि का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी। 10. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4886.95 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 का 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 बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (1,028.72 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (11,069.09 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 11. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 12. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा। 13. 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 प्रश्नगत भूखण्ड अजमेर रोड पर रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishment/Installations) की सीमा से 100 मीटर परिधि के बाहर व 500 मीटर की परिधि में स्थित हैं। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.09.2021 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establisment/ Installations) की सीमा से 100 मीटर परिधि के बाहर व 500 मीटर की परिधि में 04 मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक हैं।*

एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के अतिरिक्त निम्न शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

1. *राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.09.2021 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से भवन की 39 मीटर ऊँचाई की अनापत्ति प्राप्त होने तक भवन निर्माण स्वीकृति 04 मंजिल (स्टिल्ट सहित) तक की दी जावें।*
2. *रक्षा विभाग से अनापत्ति हेतु जविप्रा एवं विकासकर्ता द्वारा आवेदन किया जावें।*
3. *रक्षा विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर निदेशक (आयोजना) से अनुमति प्राप्त कर 39 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

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

3. एजेण्डा नम्बर 245.3 (07.09.2021)(जोन–05):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 94, ग्राम सुखालपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के व्यावसायिक भूखण्ड पर आवासीय उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	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)
4.	आवेदक का नाम	श्री राजेश डूकिया, जरिये पार्टनर, मैसर्स सिद्धि गणेश होम्स एल.एल.पी.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./97/22030
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2165.00 व.मी.
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ)
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ) की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड पर कब्जा पत्र जारी होने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि में निर्माण कराया जाना आवश्यक होगा।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर एवं 9 मीटर
11.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.07.2021 के अनुसार स्वामित्व श्री राजेश डूकिया, जरिये पार्टनर, मैसर्स सिद्धि गणेश होम्स एल.एल.पी. के नाम है।
12.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.07.2021 के अनुसार भूखण्ड के पेटे आज दिनांक 15.07.2021 तक कोई राशि बकाया नहीं हैं। कब्जा पत्र दिनांक 26.04.2021 को जारी हैं, अतः प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 16,500/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
13.	**मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के आंशिक भाग पर चारदीवारी एवं आंशिक भाग पर डिर्माकेशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। भूखण्ड रिक्त हैं। भूखण्ड की मौके पर नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड के सामने दर्शित सड़क निर्मित बी.टी. सड़क के डिवाईडर के मध्य बिन्दु से 15 मीटर उपलब्ध हैं तथा एच.टी. लाईन के मध्य से 15.90 मीटर छोड़कर भूखण्ड का डिर्माकेशन किया हुआ हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर 76 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
14.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 4 (अ) के अनुसार "वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नीलाम किये गये भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधि हेतु ही होगा तथा बिन्दु संख्या 5 के अनुसार भूखण्ड/सम्पत्ति का उपयोग निर्दिष्ट प्रयोजन के अतिरिक्त अनुमत नहीं होगा।" विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर आवासीय प्रयोजना भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 24.06.2021 को किया गया, भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–	

15.		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I (30 mtr. Road side)	12 मीटर	12 मीटर
		सामने–II (09 mtr. Road side)	6 मीटर	9 मीटर
		पार्श्व–I	6 मीटर	9 मीटर
		पार्श्व–II	6 मीटर	9 मीटर

		पीछे	6 मीटर	9 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	26.31 प्रतिशत (569.69 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	42 मीटर (स्थल मानचित्रानुसार) एवं 76 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 4.11 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मी. कुल 39.41 मीटर (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)
	4.	बी. ए. आर.	2 (4330 व.मी.)	3.59 (7783.56 व.मी.)
	5.	पार्किंग	74.44 ईसीयू 55.75 कार + 55.74 स्कूटर	74.66 ईसीयू 56 कार + 56 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	10,493.77 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (216.50 व.मी.)	12.97 प्रतिशत (281.09 व.मी.)
	8.	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)	2.00 प्रतिशत 155.70 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)
	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत)	आवश्यक है।	आठवें तल पर 67.13 व.मी. प्रस्तावित हैं।
	11.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।	विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

16. **प्रस्तावः—** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं:—

1. प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 4 (अ) के अनुसार "वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नीलाम किये गये भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधि हेतु ही होगा तथा बिन्दु संख्या 5 के अनुसार भूखण्ड/सम्पत्ति का उपयोग निर्दिष्ट प्रयोजन के अतिरिक्त अनुमत नहीं होगा।" जबकि विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।

   भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 (क)(vii) के अनुसार *"मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय एन्टरटेनमेंट कॉम्प्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे,* का प्रावधान हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों के संबंध में प्रकरण विचारार्थ प्रस्तुत हैं।
2. प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 18.06.2021 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 8 के अनुसार निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 17.06.2024 तक अनुज्ञेय हैं।
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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
5. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग 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 जावेंगा।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक

	24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
	8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.59 (7783.56 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (4330 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 3,453.56 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
	9. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2165 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 बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (389.17 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (4187.55 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
	10. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
	11. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा।
	12. 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–15 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 क (अ) अनुसार राशि लेय होगी।*

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

4. एजेण्डा संख्या 245.4 (07.09.2021)(जोन–09):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 169/2 व 170 (निजी खातेदारी एकल पट्टा), ग्राम जीरोता, तहसील सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	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 (स्टूडियों अपार्टमेन्ट)
4.	आवेदक का नाम	श्री अतुल कुमार गुप्ता, निदेशक, CHARU MINDWORKS (INDIA) PVT.LTD.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री तुषार सोगानी
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26333
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3400 व.मी.
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 17.06.2014 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 16.06.2021 या ऐसी अतिरिक्त अवधि जो नियम 26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावें।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
11.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.07.2021 के अनुसार स्वामित्व श्री अतुल कुमार गुप्ता, निदेशक, CHARU MINDWORKS (INDIA) PVT.LTD. के नाम है।
12.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.07.2021 के अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं हैं। आरक्षित दर 10,000/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
13.	**मौका रिपोर्ट:–** मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड की उत्तरी, दक्षिणी एवं पूर्वी सीमा पर चारदीवारी निर्मित हैं तथा पश्चिमी सीमा पर डिर्माकेशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। मौके पर भूखण्ड की नापें जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड रिक्त हैं। मौके पर भूखण्ड के सामने 24 मीटर बी.टी. सड़क उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड पर 70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
14.	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 17.06.2014 को लीजडीड श्री राजेश कुमार जैन के नाम से जारी की गई। तत्पश्चात जविप्रा द्वारा दिनांक 15.06.2021 को नाम हस्तान्तरण पत्र CHARU MINDWORKS (INDIA) PVT.LTD. अधिकृत डायरेक्टर श्री अतुल कुमार गुप्ता पुत्र श्री रामगोपाल गुप्ता के नाम से जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 22.06.2021 को आवासीय (स्टूडियों अपार्टमेन्ट) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया, भवन विनियम 2020 के अनुसार अभी BPAS में परिवर्तन की प्रक्रिया, प्रक्रियाधीन हैं। अतः भवन मानचित्रों का परीक्षण ऑफलाईन किया गया हैं। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–	

15.		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	12 मीटर	12.22 मीटर
		पार्श्व–I	9 मीटर	9.28 मीटर
		पार्श्व–II	9 मीटर	9.35 मीटर से 13.24 मीटर
		पीछे	9 मीटर	9.34 मी. से 9.78 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	37.64 प्रतिशत (1279.80 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 70 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.85 मी. (स्टिल्ट) + 36 मीटर कुल 40.30 मी. (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)
	4.	बी. ए. आर.	2 (6800 व.मी.)	4.706 (15,998.82 व.मी.)
	5.	पार्किंग	139 ईसीयू 104 कार + 105 स्कूटर	145 ईसीयू 105 कार + 120 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	19,915.52 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	10 प्रतिशत (340 व.मी.)	10.64 प्रतिशत (361.73 व.मी.)
	8.	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)	2.24 प्रतिशत 358.16 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)
	9.	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना हैं।

	10.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	आवश्यक है।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित हैं।
	11.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित 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. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
3. 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।
4. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.706 (15,998.82 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (6800 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः मानक बी.ए.आर. से प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 9198.82 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
7. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 3400 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 का 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 बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (799.941 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (8607.36 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
9. 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. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा।
11. 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–15 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो के अतिरिक्त निम्न शर्त की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—*

1. स्टूडियों अपार्टमेन्ट परियोजना का व्यावसायिक उपयोग (होटल आदि) के रूप में नहीं किया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।

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

5. एजेण्डा संख्या 245.5 (07.09.2021)(जोन–10):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 90, ग्राम टोडी रमजानीपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के आवासीय भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	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)
4.	आवेदक का नाम	मैसर्स आशियाना ग्रीनवुड डवलपर्स, जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री नरेन्द्र सिंह
5.	वास्तुविद का नाम	श्री रिकी माथुर
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./24247
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4415.00 व.मी. सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 585 व.मी.
8.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए के अन्तर्गत दिनांक 01.10.2015 को आवासीय फ्लैट्स प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	लीजडीड जारी की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 01.10.2022 तक प्रभावी हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट
11.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.08.2021 अनुसार स्वामित्व मैसर्स आशियाना ग्रीनवुड डवलपर्स के नाम हैं।
12.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 03.08.2021 अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 8000/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
13.	**मौका रिपोर्टः–** मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। मौके पर भूखण्ड़ की उत्तरी एवं पूर्वी सीमा पर चारदीवारी निर्मित हैं, दक्षिणी सीमा पर लोहे के सरिये लगाकर डिर्माकेशन (पत्थरगढ़ी) की हुई हैं। मौके पर भूखण्ड़ रिक्त हैं। भूखण्ड़ के सामने निर्मित सड़क के मध्य बिन्दु से 80 फीट छोडकर चारदीवारी निर्मित की हुई हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड़ Red Zone में आ रहा हैं। नागरिक उड्डयन विभाग से 45 मीटर ऊँचाई की N.O.C. दिनांक 05.08.2021 प्रस्तुत की गई हैं।	
14.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर आवासीय प्रयोजनार्थ (अपार्टमेन्ट) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 02.07.2021 को किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड़ मास्टर प्लान 2011 में टर्मिनल भू–उपयोग में आरक्षित था जिससे आवासीय प्रयोजन भू–उपयोग परिवर्तन कर दिनांक 01.10.2015 को लीजडीड जारी की गई। प्रश्नगत भूखण्ड़ मास्टर विकास योजना 2025 में आवासीय भू उपयोग में आरक्षित हैं तथा सेक्टर 34–35 का भाग नहीं हैं। मौके पर भूखण्ड़ खो–नागोरियान के पश्चिम में शूटिंग रेंज के दक्षिण में स्थित हैं। भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैंः–	

15.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार		आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	स्थल मानचित्र अनुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार (साईड सैटबैक अनुसार)	
		सामने–I	(40'–0") 12 मी.	12 मीटर	13.86 मीटर
		पार्श्व–I	(30'–0") 9 मी.	9.91 मीटर	18.51 मीटर
		पार्श्व–II	(30'–0") 9 मी.	9.91 मीटर	10.15 मीटर

		पीछे	(30′–0″) 9 मी.	9.91 मीटर	13.08 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत		18.02 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर (भवन विनियमानुसार) व 45 मीटर (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 05.08.2021 अनुसार)		0.6 मी. (प्लिन्थ) + 39.65 मी. कुल 40.25 मीटर (बेसमेन्ट + भूतल + 12 तल)
	4.	बी. ए. आर.	2 (8830 व.मी.) + सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 585 व.मी. = 9415 व.मी.		2.385 (10531.81 व.मी.)
	5.	पार्किंग	101 ईसीयू 76 कार + 75 स्कूटर		116 ईसीयू 111 कार + 15 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–		13,834.69 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत (441.50 व.मी.)		25.82 प्रतिशत (1140.28 व.मी.)
	8.	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)		2.53 प्रतिशत 266.49 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)
	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	आवश्यक है।		तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित हैं।
	13.	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।		विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

16. **प्रस्तावः–** उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं:–

1. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन निर्माण अवधि दिनांक 01.10.2022 तक प्रभावी होगी। (लीजडीड दिनांक 01.10.2015 से सात वर्ष)
2. 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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
4. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 2.385 (10531.81 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (8830 व.मी.) + सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 585 व.मी. = 9415 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 1116.81 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट

	लेवी लेय होगी।
	9. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4415 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 फण्ड रूपये 100/— प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (526.59 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (5668.16 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
	10. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 91901009135O994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
	11. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा।
	12. 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 प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना 2025 में आवासीय भू उपयोग में आरक्षित हैं तथा सेक्टर 34—35 का भाग नहीं हैं। मौके पर भूखण्ड खो—नागोरियान के पश्चिम में शूटिंग रेंज के दक्षिण में स्थित हैं। राज्य सरकार द्वारा जयपुर रीजन भवन विनियम 2010 (संशोधित) के संबंध में जारी आदेश दिनांक 04.10.2013 में निम्नानुसार संशोधन किया गया हैः—

(xxi) खौनागोरियान रोड़— शूटिंग रेंज से आगरा रोड़ तक के पश्चिम दिशा की ओर पहाडी के तलहटी के क्षेत्र में अधिकतम 15 मीटर तथा पूर्व की ओर सड़क के मार्गाधिकार से 500 मीटर की गहराई में अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर अनुज्ञेय होगी। इस आदेश के जारी होने से पूर्व उपरोक्त सड़क पर अनुमोदित भवन मानचित्रों पर उक्त प्रावधान लागू नहीं होगें।

अतः राज्य सरकार के उक्त आदेश के परिपेक्ष्य में प्रकरण को अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी—बीपी द्वारा पुनः परीक्षण कर निदेशक (आयोजना) की अनुशंषा के साथ आगामी बैठक में रखा जावें।

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

6. एजेण्डा संख्या 245.6 (07.09.2021)(जोन–11:–

1.	विषय	खसरा नम्बर 73, 74, 75, 76, 77, 78/1035, 79, 80, 81, 86, 74/1004, 75/1005, 76/1006, 77/1007, 80/1008, 800, 804, 805, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820/1, 822/2, ग्राम बगरूखुर्द एवं ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठित एकल पट्टे
3.	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 (समूह आवासीय)
4.	आवेदक का नाम	श्री पारस कुमार जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री तुषार सोगानी
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26333
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	51,922.30 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए /90बी के तहत आवंटित /नीलामी/रियायती पर आवंटित	शहरी जमाबन्दी के आधार पर 90ब कर दिनांक 28.12.2010 को तथा 90क कर दिनांक 04.06.2021 जारी कर दिनांक 04.06.2021 को पुर्नगठन किया गया।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रथम लीजडीड दिनांक 28.12.2010 से 10 वर्ष द्वितीय लीजडीड दिनांक 04.06.2021 से 7 वर्ष पूर्व में जारी भवन निर्माण स्वीकृति (एकल भूखण्ड की) राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 01.09.2021 तक प्रभावी हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.08.2021 के अनुसार भूखण्ड का स्वामित्व मैसर्स सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री पारस कुमार जैन के नाम से सही है।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.08.2021 के अनुसार कोई बकाया नही है।
14.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड के उत्तर–पूर्व भाग में सिद्धा आंगन के विला पूर्ण निर्मित हैं। भूखण्ड़ के दक्षिण में 12' X 30' का एक कमरा व लेबर हट निर्मित हैं, भूखण्ड का दक्षिण–पश्चिम भाग रिक्त हैं जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल व वायर फेन्सिग की गई हैं। भूखण्ड़ की नापें जविप्रा द्वारा साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं व दक्षिण–पश्चिम भाग के कुछ हिस्से में खुदाई कर पी.सी.सी की हुई हैं। भूखण्ड़ के सामने प्रस्तावित 30 मीटर सड़क पर स्थित हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार भूखण्ड़ पर 158 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः–** भूखण्ड़ पर सर्वप्रथम समूह आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी–बीपी की 113वीं बैठक दिनांक 21.10.2011 में प्रस्तुत कर दिनांक 19.12.2011 को भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात समय–समय पर संशोधित भवन मानचित्रों को बीपीसी–बीपी की 167वीं बैठक दिनांक 18.11.2014, 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 तथा 174वी बैठक दिनांक 13.07.2015 में प्रस्तुत किये गये। परियोजना में प्रस्तावित एफ.ए.आर. हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के 882.92 व.मी. के आवास Split location मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के	

तहत प्रस्तावित किये गये थे। तत्समय Split location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण नहीं था। अतः मूल परियोजना के ब्लॉक 5 में 10 आवास (सामान्य प्रकृति के) 917.83 व.मी. में रहन रखा गया हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के समस्त आवासों को आवंटन हेतु जोन को संभलवाया जा चुका हैं।

उपरोक्त अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से 44.75 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति प्राप्त कर, ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की सुनिश्चिता पश्चात एवं समस्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 24.06.2016 को (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 मंजिल) + विला टाईप–ए (भूतल + 1 मंजिल) + विला टाईप–बी (भूतल+1 मंजिल) + क्लब हाउस (भूतल+3 मंजिल) विला के जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण अवधि बढ़ाने हेतु दिनांक 05.04.2021 को किये गये निवेदन के क्रम में दिनांक 22.07.2021 अनुसार भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष 6 माह तक की छूट अर्थात दिनांक 01.09.2021 तक दी गई।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा पूर्व के अनुमोदित परियोजना में प्रस्तातिव ब्लॉक 5 व ब्लॉक 6 को हटाकर विलाज प्रस्तावित किये गये हैं। ब्लॉक 5 पूर्व के अनुमोदन अनुसार ही हैं उसमें संशोधित/विस्तार प्रस्तावित नहीं किया गया हैं। परियोजना में विला तथा क्लब में संशोधन कर व व्यावसायिक प्रस्तावित कर पुर्नगठित भूखण्ड़ के भाग पर परियोजना का विस्तार करते हुए भवन विनियम 2020 के तहत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।

संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 24.06.2016 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	–		
		सामने–I	12.0 मी.	न्यूनतम 12.0 मी.	न्यूनतम 12.0 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.
		पीछे	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	27.41%	36.78%
	3.	अधिकतम ऊँचाई	57 मीटर (स्थल मानचित्रानुसार) एवं 158 मीटर (C.C.Z.M. अनुसार)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 2.95 मी. (स्टिल्ट) + 41.30 मी. कुल 44.75 मीटर (राज्य सरकार से प्राप्त स्वीकृति अनुसार)	ब्लॉक 5 की (अधिकतम ऊँचाई) 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 2.95 मी. (स्टिल्ट) + 41.30 मी. कुल 44.75 मीटर (राज्य सरकार से प्राप्त स्वीकृति अनुसार) विलाज की ऊँचाई 8.70 मी.
	4.	बी. ए. आर.	2 (103845 व.मी.) (प्रोत्साहन बी.ए.आर. देय नहीं हैं)	एफ.ए.आर. 0.98 (39458.67 व.मी.)	0.92 (47819.71 व.मी.)
	5.	पार्किंग	461 ईसीयू 346 कार + 345 स्कूटर	697 ईसीयू 603 कार+282 स्कूटर	494 ईसीयू 385 कार + 327 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	53,721.95 व.मी.	54,735.17 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	भूखण्ड़ के क्षेत्रफला का 15% (7788.34 व.मी.)	6335.13 व.मी. (15.80%)	7804.28 व.मी. (15.03%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (478.19 व.मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	प्रस्तावित नहीं था।	483 व.मी. (1.01%)

	9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत तथा अधिकतम 5 प्रतिशत या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	1942.85 वर्ग मीटर	1309.81 व.मी. (2.73%)
	10	EWS/LIG का प्रस्ताव प्रस्तावित विस्तार हेतु		882.93 व.मी. (पूर्व में प्रस्तावित एफ.ए.आर.के एवज में)	525.71 व.मी. (प्रस्तावित विस्तार हेतु)
	11	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	12	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	13	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	
	14	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।	विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चिता की जानी हैं।	

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

1. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
3. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
4. भूखण्ड़ के दक्षिण में 12′ X 30′ का एक कमरा व लेबर हट निर्मित हैं जिसे हटाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
5. 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।
6. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
7. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000, वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
9. 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. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा।
11. पूर्व में परियोजना की निर्माण अवधि में (पुर्नगठन से पूर्व) दिनांक 01.09.2021 तक 1 वर्ष 6 माह तक की छूट दी गई हैं। चूंकि प्रस्तावित विलाज का निर्माण 1 माह में किया जाना संभव नहीं हैं। अतः पुर्नगठन से पूर्व के क्षेत्रफल पर निर्माण अवधि 2 वर्ष बढ़ायें जाने से संबंधित शुल्क लिया जाकर भवन निर्माण अवधि 2 वर्ष बढ़ाई जावेगी तथा नये भूखण्ड़, जो कि पूर्व परियोजना में जोडे गये हैं उनमें

	निर्माण अवधि लीजडीड अनुसार 7 वर्ष अर्थात दिनांक 04.06.2028 तक देय हैं। 12. पूर्व में Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की सूचना जोन से प्राप्त की जानी हैं। 13. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. की एवज में लेय ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु 882.93 व.मी. के आवासों का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा एक बहुमंजिलें ब्लॉक को हटाकर उसके स्थान पर विलाज का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिससे पूर्व में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (882.93 व.मी.) आवश्यक से अधिक (352.42 व.मी.) होता हैं। अतः वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में लेय ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (878.13 व.मी.) में पूर्व के आवश्यक से अधिक (352.42 व.मी.) को समायोजित किये जाने पश्चात 525.71 व.मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये जाने होगें। पूर्व में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के तहत प्रस्तुत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के आवंटन की सूचना जोन से प्राप्त होने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 14. पूर्व में योजना के एम्पनैल्ड वास्तुविद द्वारा परियोजना का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था जिसे बीपीसी के निर्णयानुसार मान्य नहीं बताया गया था। अतः विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्राप्त किया जाना होगा। 15. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में पूर्व के ब्लॉक 6 को हटाकर विलाज प्रस्तावित किये गये हैं। अतः परियोजना के ब्लॉक 6 में पूर्व में कोई बेचान/आवंटन नहीं किया गया हैं, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 16. विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्रों हेतु जाँच शुल्क की राशि 20,000/– रूपये जमा करवाई गई हैं जबकि परियोजना में संशोधन एवं विस्तार प्रस्तावित हैं। अतः प्रस्तावित विस्तार एवं संशोधन हेतु नियमानुसार जाँच शुल्क एवं अन्य देय 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–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

7. एजेण्डा संख्या 245.7 (07.09.2021)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 2581, 2582, 2581/1, 2584, 2583/2804, ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक
4.	आवेदक का नाम	श्री इन्दर कुमार जैन, पार्टनर, अरिहन्त प्रोपमार्ट प्रा.लि.।
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4367.26 व.मी.
8.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ख की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 08.09.2010 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई हैं।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 05.08.2021 अनुसार लीजडीड दिनांक 08.08.2010 से 5 वर्ष तक प्रभावी हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	100 फीट
11.	भूखण्ड का उपयोग	व्यावसायिक
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व अरिहन्त प्रोपमार्ट प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर श्री अवनीश बंसल पुत्र श्री प्रवीण बंसल के नाम हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में लेय राशि मूल पत्रावली अनुसार जमा हैं। आरक्षित दर रूपये 17,600/– प्रति व.मी. हैं।
14.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर सर्वे मानचित्र अनुसार नापें उपलब्ध हैं। मौके पर पश्चिम, उत्तर व दक्षिणी सीमा पर चारदीवारी निर्मित हैं तथा पूर्वी सीमा पर सडक भाग में चारदीवारी निर्मित हैं तथा मौके पर भूखण्ड़ के सामने 100 फीट छोडकर भूखण्ड़ की पूर्वी सीमा का डिर्माकेशन किया हुआ हैं। भूखण्ड़ मौके पर रिक्त हैं। भूखण्ड़ के सामने 60 मीटर सड़क उपलब्ध हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 118 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 27.07.2021 को किया गया। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–	

16	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I	15.24 मीटर	37.35 मीटर
		पार्श्व–I	9.14 मीटर	9.81 मीटर
		पार्श्व–II	9.14 मीटर	11.19 मीटर
		पीछे	9.14 मीटर	10.72 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	18.54 प्रतिशत (809.78 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सेटबैक) व C.C.Z.M. के अनुसार 118 मीटर	1.20 मी.(प्लिन्थ) + 27.11 मी. = 28.31 मी.
	4.	बी. ए. आर.	2 (8734.52 व.मी.)	1.18 (5162.03 व.मी.)
	5.	पार्किंग	86.02 ईसीयू 65 कार + 64 स्कूटर	88 ईसीयू 66 कार + 66 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	5894.37 व.मी.

	7.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	8.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	9.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	आवश्यक है।	पांचवें तल पर 98.20 व.मी. (11.58 प्रतिशत) प्रस्तावित हैं।
	11	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।	विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

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

1. जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 05.08.2021 अनुसार भूखण्ड़ की पुर्नग्रहण राशि दिनांक 08.08.2023 तक जमा हैं। अतः निर्माण अवधि दिनांक 08.08.2023 तक देय होगी।
2. 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. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. 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।
6. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
8. 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–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

9. एजेण्डा संख्या 245.9 (07.09.2021)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा नम्बर 67/160, 67/164 व 81/159, ग्राम नारी का बास, तहसील जयपुर, जिला जयपुर के प्रस्तावित मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के अन्तर्गत
4.	आवेदक का नाम	श्री राजेश डूकिया एवं श्री महेन्द्र चौधरी, पार्टनर, श्री विनायक ग्रुप
5.	वास्तुविद का नाम	श्री कुमावत एस. कुमार
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2000/26400
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	पार्ट ए + पार्ट बी = 9660.94 वर्गमीटर, 9 मीटर एवं 24 मीटर सेक्टर सड़क में निःशुल्क समर्पित भूमि = 830.36वर्गमीटर 5% JDA facility area = 508.48वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	शहरी जमाबन्दी के आधार पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रोविजन 3ए के अन्तर्गत दिनांक 05.04.2017 को लीजडीड जारी की गई।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	लीजडीड की शर्त संख्या 5 अनुसार इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 04.04.2024 या ऐसी अतिरिक्त अवधि जो नियम 26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावें।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	प्रस्तावित सेक्टर 24 मीटर एवं मौके पर विद्यमान 9 मीटर
11.	भूखण्ड का उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 11.06.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स श्री विनायक ग्रुप जरिये पार्टनर श्री राजेश डूकिया के नाम है।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 11.06.2021 के अनुसार समस्त राशि यथाः लीज राशि, साईट प्लान जमा दर्ज हैं। आरक्षित दर 8000/– रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
14.	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड़ के पश्चिम में ब्लॉक बी का आंशिक भाग (भूतल + 4 तल) पूर्ण निर्मित हैं व भूखण्ड़ के उत्तर–पश्चिम में ब्लॉक बी का आंशिक भाग (भूतल + 4 तल) के स्ट्रक्चर का कार्य पूर्ण हैं। मानचित्रों में प्रस्तावित ब्लॉक ए का क्षेत्र व ब्लॉक बी का शेष क्षेत्र मौके पर खाली हैं। भूखण्ड़ की चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड़ की उत्तर–पश्चिम दिशा में दर्शित जविप्रा की सुविधा क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए चारदीवारी का निर्माण किया गया हैं। जविप्रा की सुविधा क्षेत्र का डिर्माकेशन किया हुआ हैं। निर्माण किये गये भवन के सेटबैक अनुमोदित मानचित्र अनुसार उपलब्ध हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः–**परियोजना के प्रथम चरण के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 198वीं बैठक दिनांक 03.11.2017 एवं 199वीं बैठक दिनांक 05.12.2017 में अनुमोदन कर दिनांक 19.12.2017 को भूतल + 4 तल के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन निर्माण अवधि माह जून–2021 (मुख्यमंत्री जन आवास योजना की सामान्य शर्त संख्या 3 (A) के अनुसार) तक प्रभावी हैं। जारी अनुमोदित मानचित्रों में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी ब्लॉक ए व ब्लॉक बी स्वीकृत किये गये थे। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.06.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः– ***"प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड़ पर पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों को संशोधित करते हुए भूखण्ड़ के मूल क्षेत्रफल 9660.94 व.मी. में से 5101.37 व.मी. पर ही भवन मानचित्रों का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं, शेष भाग हेतु उपविभाजन का निवेदन किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्रथमतः नियमानुसार भूखण्ड़ का उपविभाजन या पट्टे में संशोधन जोन स्तर से कराया जावें।"*** उपरोक्त निर्णयानुसार उपायुक्त जोन से उक्त भूखण्ड़ का उपविभाजन या पट्टे में संशोधन जोन स्तर से करवाकर प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को पत्र दिनांक 17.10.2019 द्वारा सूचित किया गया।	

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा उपविभाजन नहीं करवाते हुए सम्पूर्ण भूखण्ड़ के क्षेत्रफल पर ब्लॉक बी पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार ही (भूतल + 4 तल) एवं ब्लॉक ए में M.I.G. फ्लैट्स (भूतल + 01 तल) प्रस्तावित किये गये हैं। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 03.04.2017 के अनुसार *भूखण्ड़ के क्षेत्रफल का न्यूनतम 75 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य हैं एवं शेष क्षेत्रफल का उपयोग विकासकर्ता द्वारा चाहे अनुसार लिया जा सकता हैं,* के परिपेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.04.2021 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
संशोधित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

16		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	दिनांक 19.12.2017 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक	स्थल मानचित्र अनुसार साईड एवं पीछे का सेटबैक न्यूनतम 3 मीटर, 15 मीटर ऊँचाई तक रखा जाना अनिवार्य हैं।		
		सामने–I	15.0 मी.	15.00 मी.	15.00 मीटर
		पार्श्व–I	6.0 मी.	3.00 मी.	3.00 मी.
		पार्श्व–II	6.0 मी.	3.00 मी.	न्यूनतम 3.10 मी.
		पीछे	6.0 मी.	3.00 मी.	3.00 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	49.49% (4780.34 व.मी.)	42.64% (4119.86 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार	15 मीटर (भूतल + 04 तल)	15 मीटर (भूतल + 04 तल)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 6.375 (2.25 + 2X1.5) + 830.36व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित निःशुल्क भूमि) + 508.48वर्गमीटर(5% JDA facility area)	एफ.ए.आर. 2.05 (19778.79 वर्गमीटर)	1.73 (16,669.34 व.मी.)
	5.	पार्किंग	199.33 ईसीयू 20 कार + 538 स्कूटर	2 कार + 929 स्कूटर	207.33 ईसीयू 26 कार + 544 स्कूटर
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	28,219.06 व.मी.	17,678.97 व.मी.
	7.	ग्रीन एरिया	15% (1450 व.मी.)	988.00 व.मी. 10.22%	1496.46 व. मी. (15.48%)
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (166.69 व.मी.) या 1000 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	1.11 प्रतिशत (185.18 व.मी.)	168.88 व.मी. (1.01%)
	9.	क्लब एरिया	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर. का 1 प्रतिशत (166.69 व.मी.) या 750 वर्गमीटर, जो भी कम हो)	109.96 वर्ग मीटर (1 प्रतिशत)	376.49 व.मी. (2.25%)
	10	EWS/LIGफ्लैट्स की संख्या	न्यूनतम 20 प्रतिशत–EWS हेतु	ई.डब्ल्यू.एस.= 162 फ्लैट्स एल.आई.जी.= 380 फ्लैट्स **कुल = 542 फ्लैट्स**	EWS =92फ्लैट्स LIG =213 फ्लैट्स MIG (A+B) =24 फ्लैट्स **कुल = 329 फ्लैट्स**
	11	भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2.38 एकड हैं, जिसमें से 1.78 एकड (75%) पर ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी.	न्यूनतम आवश्यक 120 आवास प्रति एकड (213.60 आवास)	305 आवास ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई. जी.	

		प्रस्तावित हैं।		
	12	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	14	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।

17. **प्रस्तावः**—उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं:—

1. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. 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।
3. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट—I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार विस्तार हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल पर जमा कराया जाना होगा।
6. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) 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।
7. नियमानुसार 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—16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी—1239 दिनांकः—24.09.2021

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 (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन—05, 09, 10, 11 व 12, 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।

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 को दोपहर 12.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1.श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2.श्री ह्रदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्री रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री विजेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
5. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
6. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

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