जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2023/डी-682 दिनांकः- 01/6/2023

-:कार्यवाही विवरण:-

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 271वीं बैठक दिनांक 21.04.2023 को प्रातः 11.00 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 271.1 (21.04.2023):-**

विषयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 270वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 270वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 271.2 (21.04.2023):-(जोन-01)**

1.	भूखण्ड का विवरण	भगवान महावीर केन्सर हॉस्पिटल एण्ड रिसर्च सेन्टर, जवाहर लाल नेहरू मार्ग स्थित भूमि पर हॉस्पिटल भवन के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	18,489.47 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर (जे.एल.एन. मार्ग)
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति- 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित कर दिनांक 16.11.2006 को लीजडीड जारी की गई।
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	श्री सूरज प्रकाश त्रिपाठी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, भगवान महावीर केन्सर हॉस्पिटल एण्ड रिसर्च सेन्टर
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.01.2023 अनुसार स्वामित्व भगवान महावीर केन्सर हॉस्पिटल एण्ड रिसर्च सेन्टर के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 04.01.2023 अनुसार कोई राशि लेय नहीं है। आरक्षित दर 21,570/- रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	मौके पर भवन निर्मित है जिसमें विस्तार एवं अतिरिक्त ब्लॉक प्रस्तावित किये गये है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रवि कुमार गुप्ता, सी.ए./83/7739

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः-

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	हां भूखण्ड पर NOCAS अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 21.50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	पूर्व में दिनांक 16.01.2020 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने-I	30.0 मीटर	30.0 मीटर	30.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व-I	15.0 मीटर	15.29 मीटर	15.00 मीटर	भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4 के 4 (ii) ख के प्रावधानानुसार प्रस्तावित है।
		पार्श्व-II	15.0 मीटर	12.60 मीटर	12.60 मीटर	
		पीछे	15.0 मीटर	10.60 मीटर	10.60 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (6471.31 व.मी.)	34.75 प्रतिशत (6425.38 व.मी.)	39.99 प्रतिशत (7395.65 व.मी.)	**924.34 व.मी. (4.99%)** क्षेत्रफल अतिरिक्त भू-आच्छादन हेतु बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 मीटर (बीपीसी-बीपी की 233वीं बैठक दिनांक 21.12.2020 के एजेण्डा संख्या 8 में लिये गये निर्णयानुसार	29.50 मीटर	**विस्तारित** फ्रन्ट ब्लॉक- 0.85 मी. (प्लिन्थ)+4.95 मी. (भूतल) + 4.50 मी. (प्रथम तल) + 3.40 मी.	**विस्तारित फ्रन्ट ब्लॉक-** भूतल + प्रथम तल पूर्व में

			रामनिवास गार्डन से इन्द्रा गांधी सर्किल से मालवीय नगर आर.ओ.बी. तक स्टिल्ट सहित 30 मीटर अनुसार) 21.50 मीटर (NOCAS अनुसार)		(द्वितीय तल) + 3.40 मी. (तृतीय तल) +3.30 मी. (चतुर्थ तल) कुल 20.40 मी. **प्रस्तावित फ्रन्ट ब्लॉक–** 0.85 मी. (प्लिन्थ)+4.95 मी. (भूतल) + 4.50 मी. (प्रथम तल) + 3.40 मी. (द्वितीय तल) + 3.40 मी. (तृतीय तल) +3.30 मी. (चतुर्थ तल) + 2.90 मी. (पंचम तल) + 3.20 मी. (षष्ठम तल) + 3.50 मीं. (सप्तम तल) कुल 30 मी. **मुख्य ब्लॉक–** 0.85 मी. (प्लिन्थ)+4.95 मी. (भूतल) + 4.50 मी. (प्रथम तल) + 3.40 मी. (द्वितीय तल) + 3.40 मी. (तृतीय तल) +3.30 मी. (चतुर्थ तल) कुल 20.40 मी. **प्रस्तावित रियर ब्लॉक–** 0.85 मी. (प्लिन्थ)+4.95 मी. (भूतल) + 4.50 मी. (प्रथम तल) + 3.40 मी. (द्वितीय तल) + 3.40 मी. (तृतीय तल) +3.30 मी. (चतुर्थ तल) +2.90 मी. (पंचम तल) + 3.20 मी. (षष्ठम तल) + 3.50 मी. (सप्तम तल) कुल 30 मी. **पूर्व में अनुमोदित आई.पी.डी. ब्लॉक–** 0.85 मी. (प्लिन्थ)+4.95 मी. (भूतल) + 4.50 मी. (प्रथम तल) + 3.40 मी. (द्वितीय तल) + 3.40 मी. (तृतीय तल) +3.30 मी. (चतुर्थ तल) +2.90 मी. (पंचम तल) + 3.20 मी. (षष्ठम तल) + 3.50 मी. (सप्तम तल) कुल 30 मी.	अनुमोदित है। द्वितीय से चतुर्थ तल प्रस्तावित किये गये है। **प्रस्तावित फ्रन्ट ब्लॉक–** भूतल + 7 तल प्रस्तावित किये गये है। **मुख्य ब्लॉक–** भूतल से द्वितीय तल पूर्व में अनुमोदित है। तृतीय से चतुर्थ तल प्रस्तावित किये गये है। **प्रस्तावित रियर ब्लॉक–** भूतल + 7 तल प्रस्तावित किये गये है। **पूर्व में अनुमोदित आई.पी.डी. ब्लॉक–** भूतल + 7 तल पूर्व अनुमोदित है।
	5	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	35,505.21 व.मी.	64,715.79 व.मी.	
	6	बी. ए. आर.	पूर्व अनुमोदित F.A.R. 1.35 (24905.76 व.मी) X 1.5 =2.02 **बी.ए.आर. (37,358.64 व.मी.)**	F.A.R. 1.35 (24905.76 व.मी.)	बी.ए.आर. 3.07 (56,764.17 व.मी.)	नियमानुसार अतिरिक्त बी.ए. आर. **19,405.53 व.मी.** क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	पूर्व अनुमोदित ईसीयू 415 ईसीयू + वर्तमान अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए. आर. पर आवश्यक पार्किंग 122 ईसीयू **कुल 537 ईसीयू** 403 कार + 402 स्कूटर	415 ईसीयू 311 कार + 311 स्कूटर	539 ईसीयू 287 कार + 117 मैकेनिकल कार + 405 स्कूटर	मैकेनिकल पार्किंग हेतु प्रति कार 1,00,000/– की दर से बैंक गारन्टी लिया जाना प्रस्तावित है।
	८.	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 हेतु	नवीन प्रस्तावित फ्रन्ट व रियर ब्लॉक के मानचित्रों में सातवें तल पर 266.90 व. मी. + 86.98 व.मी. कुल	नियमानुसार हैं।

		नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।		353.88 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	
	9	10.3.2(ix)30 मीटर से अधिक्र 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक नहीं है।	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 भूखण्ड् के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित 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		
	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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।	लागू नहीं है।	–
	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 1(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(9)नविवि/ 2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार 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।

13	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड पर भवन जविप्रा द्वारा जारी अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार निर्मित है। भूखण्ड पर NOCAS अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 21.50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड़ रियायती दर पर संस्थानिक प्रयोजन के लिए आवंटित कर भगवान महावीर कैन्सर अस्पताल एवं रिसर्च सेन्टर को दिनांक 16.11.2006 को लीजडीड जारी की गई। जारी लीजडीड के अनुसार उक्त भूखण्ड़ शहरी जमाबन्दी से मुक्त हैं। संस्था द्वारा दिनांक 01.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हें भवन मानचित्र समिति–बीपी की 211वीं बैठक दिनांक 03.04.2019 एवं 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 16.01.2020 को 29.50 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण में पूर्व में मानचित्र भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार अनुमोदित किये गये थे, किन्तु वर्तमान में भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। मुख्य भवन की सीढी की चौडाई तत्समय के भवन विनियम के अनुसार 1.2 मी. अनुमोदित है एवं मौके पर तद्नुसार निर्मित है। वर्तमान भवन विनियम अनुसार संस्थानिक 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 तीन अन्य 1.5 मी. चौडी फायर स्टैयर केस प्रस्तावित की गई है।
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में से ब्लॉक ए + आई.पी.डी. ब्लॉक–2 + ऑडिटोरियम ब्लॉक के स्थान पर नवीन फ्रन्ट ब्लॉक (भूतल + 7 तल), विस्तारित फ्रन्ट ब्लॉक में द्वितीय तल से चतुर्थ तल, मुख्य ब्लॉक में तृतीय व चतुर्थ तल, नवीन रियर ब्लॉक (भूतल + 7 तल) प्रस्तावित किये गये 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. भूखण्ड पर NOCAS अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 21.50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रानुसार 30 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। अतः विकासकर्ता द्वारा 30 मीटर ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावेंगे। 2. प्रस्तावित 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 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। 4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र संस्था द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. 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। 6. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिज़ली 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. 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।

	8. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करें। 9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत करें। 10. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 11. 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। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र में डी.जी. सेट के साथ डीजल/पेट्रोल भण्डारण हेतु टैंक प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त के संबंध में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व संबंधित निकाय से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 13. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में Pressurised stair case का प्रावधान रखा गया हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 (V) अनुसार "आवासीय उपयोग के भवनों को छोडकर अन्य उपयोग हेतु प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु (Pressurised) सीढियां अनुज्ञेय होगी।" अतः प्रस्तावित Pressurised stair case के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 14. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 15. वर्तमान में मुख्य ब्लॉक में भूतल से द्वितीय तल पूर्व में अनुमोदित है एवं तृतीय से चतुर्थ तल प्रस्तावित किये गये है। इसी प्रकार विस्तारित फ्रन्ट ब्लॉक में भूतल + प्रथम तल पूर्व में अनुमोदित है एवं द्वितीय से चतुर्थ तल प्रस्तावित किये गये है। अतः विकासकर्ता से विधमान भवन के उपर नवीन तल प्रस्तावित किये जाने हेतु Structural Stability सर्टिफिकेट लिया जाना प्रस्तावित है। 16. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्टिल्ट फ्लोर पर 117 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 117 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 17. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 18. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 19. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित F.A.R. 1.35 (24905.76 व.मी) X 1.5 = 2.02 (37,358.64 व.मी.) बी.ए.आर. अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 3.07 (56,764.17 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 19,405.53 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 20. प्रकरण में 35 प्रतिशत (6471.31 व.मी.) भू-आच्छादन अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 39.99% (7395.65 व.मी.) भू-आच्छंादन प्रस्तावित किया गया है। अतः अतिरिक्त भू-आच्छादन 924.34 व.मी. (4.99%) क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 21. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	**विचारणीय बिन्दुः-** **1.** प्रकरण में जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार सामने का सेटबैक 30 मीटर एवं अन्य तीनों ओर का सेटबैक 15 मीटर दर्शाया गया था। पूर्व में दिनांक 16.01.2020 को जारी मानचित्रानुसार पार्श्व-2 एवं पीछे का सेटबैक क्रमशः 12.60 मी. एवं 10.60 मी. अनुमोदित किया गया था। वर्तमान प्रचलित भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4.4(ii)ख के प्रावधानानुसार *"न्यूनतम अग्र सैटबेक मूल भूखण्ड/परियोजना स्वीकृति के अनुसार निर्धारित अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार जो भी अधिक हो रखने होंगे।* ***अन्य सैटबेक वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे।"*** प्रचलित भवन विनियम के अनुसार परियोजना के क्षेत्रफल के आधार पर पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक 9 मीटर अनुज्ञेय है। अतः प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम

	2020 के बिन्दु संख्या 5.4.4(ii)ख के अनुसार अग्र सेटबैक 30 मीटर व पार्श्व एवं पीछे का सेटबैक 15 मीटर के स्थान पर न्यूनतम 09 मीटर रखें जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निणयार्थ प्रस्तुत है। **2.** प्रकरण में पूर्व में मानचित्र भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार अनुमोदित किये गये थे, किन्तु वर्तमान में भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। मुख्य भवन की सीढी की चौडाई तत्समय के भवन विनियम के अनुसार 1.2 मी. अनुमोदित है एवं मौके पर तदानुसार निर्मित है। वर्तमान भवन विनियम अनुसार संस्थानिक 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 तीन 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 निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में निर्णय लिया गया कि अग्र सेटबैक को 30 मीटर यथावत रखा जावें एवं प्रचलित भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 5.4.4(ii)ख के अनुसार व पार्श्व एवं पीछे के सेटबैक को 15 मीटर के स्थान पर भूखण्ड के क्षेत्रफल आधार पर न्यूनतम 09 मीटर रखा जावें।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में प्रकरण में पूर्व में मानचित्र भवन विनियम 2010 के प्रावधानानुसार अनुमोदित किये गये थे, किन्तु वर्तमान में भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। मुख्य भवन की सीढी की चौडाई तत्समय के भवन विनियम के अनुसार 1.2 मी. अनुमोदित की गई थी एवं मौके पर तदानुसार निर्मित है। वर्तमान भवन विनियम अनुसार संस्थानिक 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 तीन अन्य 1.5 मी. चौडी फायर स्टैयर केस प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
3. *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।*

1/6/23

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

3 एजेण्डा नम्बर 271.3 (21.04.2023)(जोन–01):–

1	भूखण्ड़ का विवरण	भूखण्ड संख्या–6, संस्थागत एरिया, विद्याश्रम के सानने, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2161.20 वर्गमीटर (जोन द्वारा दिनांक 23.05.2005 को जारी संशोधित साईट प्लान अनुसार)
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	12 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 27.08.2001 को भूखण्ड़ की संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। दिनांक 23.05.2008 को मौका स्थिति अनुसार संशोधित साईट प्लान जारी किया गया।
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	अध्यक्ष, सेन्ट्रल सर्किट सिने एसोसियेशन
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.02.2023 के अनुसार स्वामित्व सेन्टर सर्किल सिने एसोशिएशन, जयपुर के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 15.02.2023 के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है। पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 18,750/– प्रति व.मी. है। किसी प्रकार का न्यायिक विवाद नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	मौके पर भवन निर्मित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	सुश्री अक्षा कंसुमिवाल, सी.ए./21/127993

• 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	NOCAS के अनुसार 22.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

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	12.00 मी.	13.05 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	6.00 मी.	6.41 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	6.00 मी.	6.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.00 मी.	6.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	बी. ए. आर.	2.00 (4322.40 व.मी.)	0.946 (2044.86 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	2098.25 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	5.	अधिकतम ऊँचाई	18 मीटर (भवन विनियमानुसार) NOCAS के अनुसार 22.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	1.72 मी. (प्लिन्थ) + 3.99 मी. (भूतल) + 3.48 मी. (प्रथम तल) + 3.62 मी. (द्वितीय तल) = 12.81 मी. + 3.70 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 16.51 मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	19.55 ईसीयू 15 कार + 14 स्कूटर	20 ईसीयू 15 कार + 15 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	भवन की ऊँचाई 24 मीटर से कम प्रस्तावित है। अतः 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:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	—
14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
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	लागू नहीं है।	—
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।	लागू नहीं है।	—
28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार 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।

13 **मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड पर बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल का पूर्ण भवन निर्मित है। भूखण्ड के सामने जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 12 मीटर चौडी सडक उपलब्ध है। भवन के पार्श्व—I सेटबैक में सीढियों के पास 0.25 मी. X 1.13 मी. एवं पीछे के सेटबैक में पश्चिम—दक्षिण दिशा की तरफ 1.94 मी. X 0.45 मी. में टैरेस से भूतल तक सर्विसेज पाईप (सीवरेज एवं पानी) दिये गये है, जो कि भवन की मूलभूत सुविधाओं हेतु है जिन्हें सुरक्षा की दृष्टि से Brick work से कवर किया गया है। प्रस्तावित भूखण्ड पर NOCAS के अनुसार 22.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14	**प्रकरण के तथ्यः–**

1. श्री रामधन मामोडिया वास्ते सेन्ट्रल सर्किट सिने एसोसियेशन द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 14.02.2002 में प्रस्तुत किया गया। आवेदक को मौका स्थिति के अनुसार भूखण्ड की मापों के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण हेतु पत्र दिनांक 12.04.2002 के द्वारा सूचित किया गया। आवेदक द्वारा कोई प्रतिउत्तर नहीं देने पर पुनः दिनांक 11.09.2002 को रजिस्टर्ड पत्र द्वारा सूचित किया गया। आवेदक से प्राप्त पत्र दिनांक 17.09.2002 के अनुक्रम में पुनः मौका निरीक्षण किया गया। मौके पर निर्मित चार दिवारी की माप जविप्रा से जारी स्थल मानचित्र से मेल नहीं खाने के कारण पुनः पत्र दिनांक 05.10.2002 के द्वारा सूचित किया गया। जिसके प्रतिउत्तर में आवेदक द्वारा दिनांक 06.11.2002 को पत्र प्रेषित कर निवेदन किया गया कि जोन द्वारा संशोधित स्थल मानचित्र भवन मानचित्र शाखा को प्रेषित कर दिया गया है। उक्त पत्र के क्रम में बीपीसी शाखा द्वारा संस्था को पत्र दिनांक 23.11.2002 प्रेषित कर सूचित किया गया कि संशोधित स्थल मानचित्र प्रकोष्ठ में प्राप्त नहीं हुआ है तथा संशोधित स्थल मानचित्र के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया व पूर्व में प्रस्तुत भवन मानचित्र वापस लौटा दिये गये।
2. आवेदक से प्राप्त प्रार्थना पत्र दिनांक 17.01.2003 के क्रम में उपायुक्त जोन–1 जविप्रा को यू.ओ.नोट दिनांक 30.01.2003 को भिजवाया गया, जिसमें संशोधित साईट प्लान तैयार कर प्रकोष्ठ में भिजवाये जाने हेतु लिखा गया था, जिसके कम में दिनांक 13.02.2003 को जोन से संशोधित साईट प्लान प्राप्त हुआ एवं दिनांक 13.02.2003 को ही आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
3. आवेदक का प्रकरण बी.पी.सी. (बी.पी.) की 23 वीं बैठक दिनांक 29.03.2003 में विचार विमर्श हेतु रखा गया। उक्त प्रकरण पर समिति द्वारा विचार विमर्श किया जाकर निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित भवन मानचित्र हेतु अग्नि सुरक्षा का प्रमाण–पत्र व विकलागों हेतु प्रावधान करवाये जाकर मानचित्रों को अनुमोदित किया जावें साथ ही वर्ष 2002–2003 की लीज पेटे बकाया राशि 76,154.21/– भी ली जावें, उक्त निर्णय के कम में आवेदक को मांग पत्र दिनांक 24.04.2003 जारी किया गया।
4. आवेदक द्वारा मांग पत्र दिनांक 24.04.2003 के प्रति उत्तर में पत्र दिनांक 06.06.2003 प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि अग्नि सुरक्षा का प्रमाण–पत्र हेतु हमारे द्वारा दिनांक 29.05.2003 को मुख्य अग्निशमन अधिकारी को भेजा गया है तथा बकाया लीज राशि वर्ष 2003–2004 जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा है। इसके अतिरिक्त अधिक जमा राशि जयपुर विकास प्राधिकरण में बकाया निकलती है, उसमे से बकाया प्रार्थना पत्र शुल्क, मलबा धरोहर राशि व भवन अनुज्ञा शुल्क समायोजित करने का श्रम करें। इस पत्र के कम में पुनः आवेदक को जविप्रा द्वारा पत्र दिनांक 18.10.2003 के द्वारा मांग पत्रानुसार समस्त कार्यवाही पूर्ण करने बाबत् सूचित किया गया। आवेदक द्वारा पुनः दिनांक 28.10.2003 को उपरोक्तानुसार पत्र प्रस्तुत किया गया तथा इस पत्र के प्रति उत्तर में पुनः अंतिम स्मरण पत्र दिनांक 29.10.2003 को भिजवाया गया।
5. आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 07.08.2004 के साथ कार्यालय मुख्य अग्नि शासन अधिकारी द्वारा जारी पत्र दिनांक 28.07.2004 संलग्न कर प्रस्तुत किया गया। आवेदक को पत्र दिनांक 28.08.2004 के द्वारा अतिरिक्त भूमि कब्जे में होने के सम्बन्ध में सूचित कर अतिरिक्त भूमि के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट करने बाबत् सूचित किया गया। तथा मौके पर निर्मित भवन के अनुसार मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया।
6. आवेदक द्वारा पत्र दिनांक 14.12.2004 के साथ संलग्न चालान संख्या 31327 के अनुसार 43,200.00/– रूपये का चैक जविप्रा में जमा करवाया गया है, इस के कम में पुनः आवेदक को जविप्रा के रजिस्टर्ड पत्र दिनांक 15.01.2005 के द्वारा निर्मित भवन के मानचित्र प्रस्तुत करने तथा मांग पत्रानुसार शेष राशि जमा कराने बाबत् सूचित किया गया।
7. मौके पर किये गये निर्माण के अनुसार एंव संशोधित साईट प्लान के अनुसार कम्पाउण्ड वाल नहीं बनायी गयी ना ही संशोधित मानचित्र प्रकोष्ठ में प्रस्तुत किये गये। इस के सम्बन्ध में पुनः पत्र दिनांक 16.06.2005 के द्वारा आवेदक को सूचित किया गया। आवेदक द्वारा अग्नि सुरक्षा का अनापत्ति प्रमाण–पत्र मय मानचित्र दिनांक 11.07.2005 को प्रस्तुत किये गये
8. आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र दिनांक 01.09.2005 को प्रस्तुत किये गये तत्पश्चात् आवेदक का प्रकरण बी. पी.सी. (बी.पी.) की 42 वीं बैठक दिनांक 15.09.2005 में विचार विमर्श हेतु रखा गया। प्रकरण पर समिति द्वारा विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि भवन मानचित्रों में वर्षा जल संग्रहण, सौर ऊर्जा उपकरण व पार्किंग का प्रस्ताव करवाया जावें एवं मौके पर बिना अनुमति निर्माण किये जाने के कारण नियमानुसार शास्ति ली जाकर भवन मानचित्र नियमबद्व कर जारी किये जावें।
9. आवेदक को बी.पी.सी. (बी.पी.) बैठक निर्णय दिनांक 15.09.2005 की अनुपालना में रजिस्टर्ड मांग पत्र दिनांक 24.09.2005 को जारी किया गया। आवेदक द्वारा जविप्रा से जारी मांग पत्र दिनांक 24.4.2003 रूपये 1,29,354/– एवं दिनांक 24.09.2005 रूपये 19,68,785.70/– की प्रति संलग्न कर मानचित्र राज्य मंत्री

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत शासन विभाग को एक प्रतिवेदन दिनांक 29.10.2005 को प्रस्तुत कर बिना अनुमति निर्माण शास्ति व नियमबद्व योग्य राशि रूपये 19,68,785.70/— की मांग को निरस्त किये जाने बाबत् निवेदन किया गया। आवेदक को पुनः पत्र दिनांक 07.07.2006 मांग पत्रानुसार राशि जमा कर मानचित्रों में वर्षा जल संग्रहण, सौर ऊर्जा उपकरण व पार्किंग का प्रस्ताव प्रस्तुत करने बाबत् सूचित किया गया। यहाँ यह भी उल्लखनीय है कि भवन मानचित्र अनुमोदित कर अभी तक जारी नहीं किये गये है वो आवेदक द्वारा समय पर वांछित कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण हुआ है और जो शास्ति लगाई गई है वह गैर कानूनी नहीं है अपितु भवन नियमों के प्रावधानों के अनुसार लगाई गई है।

10. उपरोक्त तथ्यों के क्रम में संस्था द्वारा बिना अनुमति निर्माण शास्ति के रूपये 19,68,785.70/— रूपये की शास्ति को निरस्त करने एवं अनुमोदित मानचित्रों को जारी किये जाने के निवेदन के क्रम में पूर्व में जविप्रा द्वारा नगरीय विकास विभाग को पत्र दिनांक 15.01.2020 मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया गया।

11. आवेदक को पूर्व में नियमबद्ध योग्य राशि 4,722.90/— रूपये व बिना अनुमति किये गये निर्माण की शास्ति 19,64,062.80/— रूपये अर्थात कुल 19,68,785.70/— रूपये जमा कराने हेतु मांग पत्र दिनांक 24.09.2005 जारी किया गया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार (वाद संख्या 1554/2004) में दिये गयें निर्णयानुसार भवनों को नियमबद्ध किये जाने का नियम वर्तमान में लागू नहीं है।

12. उपरोक्त तथ्यों के क्रम में संस्था द्वारा बिना अनुमति निर्माण शास्ति के रूपये 19,68,785.70/— रूपये की शास्ति को निरस्त करने एवं अनुमोदित मानचित्रों को जारी किये जाने के निवेदन के क्रम में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु राज्य सरकार को दिनांक 06.06.2022 को पत्र प्रेषित किया गया।

13. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 06.10.2022 को निम्नानुसार मार्गदर्शन प्रेषित किया गयाः—
"वर्तमान में राज्य में मॉडल राजस्थान भवन विनियम 2020 लागू है इन विनियमों के विनियम 21.8 (तालिका—11) के अनुसार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने से पूर्व भूखण्ड पर भवन निर्मित होने की स्थिति में तालिका—11 में शुल्क निर्धारित है जिसमें भवन विनियमों के विपरीत निर्माण होने की स्थिति में भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (बिना स्वीकृति) + अनुज्ञा शुल्क का 50 प्रतिशत (धरोहर राशि) के रूप में जमा करायी जानी है तथा आवेदक से इस आशय में शपथ पत्र भी लिया जाना है की भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को एक वर्ष में हटा लिया जाएगा अन्यथा निकाय द्वारा ऐसे निर्माण को हटाया जाकर जमा धरोहर राशि को जब्त कर लिया जावेगा अथवा भवन को सीज किया जा सकता है। अतः तद्नुसार कार्यवाही गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार में दिये गये निर्णय के अंतर्गत की जावें।"

14. राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन के क्रम में संस्था को भूखण्ड पर निर्मित भवन के भवन विनियम 2020 व As Built अनुसार मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 09.11.2022 द्वारा सूचित किया गया, जिसके क्रम में संस्था द्वारा दिनांक 07.01.2023 को भूखण्ड पर निर्मित भवन के भवन विनियम 2020 व As Built अनुसार मानचित्र प्रस्तुत किये गये।

15. भवन के पार्श्व—I सेटबैक में सीढियों के पास 0.25 मी. X 1.13 मी. एवं पीछे के सेटबैक में पश्चिम—दक्षिण दिशा की तरफ 1.94 मी. X 0.45 मी. में निर्माण किया हुआ है, जिसे हटाने के लिए दिनांक 10.03.2023 को विकासकर्ता को सूचित किया गया। उक्त के क्रम में दिनांक 21.03.2023 को विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के फोटोग्राफ के साथ यह निवेदन किया गया कि पार्श्व—I व पीछे के सेटबैक में किया गया निर्माण वास्तविकता में भवन की मूलभूत सुविधा पानी व सीवरेज पाईप की संरचना है, जिसे सुरक्षा की दृष्टि से कवर किया गया है, जिसकी पुष्टि मौका रिपोर्ट अनुसार की गई है।

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

1. मौका रिपोर्ट के अनुसार भूखण्ड पर बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल का भवन निर्मित है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 के भवन विनियम 2020 की तालिका 11 के बिन्दु संख्या 3 (i) में संशोधन अनुसार **"पट्टा/लीजडीड जारी होने के पश्चात व मानचित्र स्वीकृति से पूर्व भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप निर्माण (जो कि स्वीकृति योग्य है) होने पर गैर व्यवसायिक भूखण्डों पर सकल निर्मित क्षेत्रफल X 90/— रूपये"** शुल्क 2098.25 व.मी. X 90/— = **1,88,843/—** वर्तमान दर अनुसार लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित 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 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। 4. 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। 5. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करें। 6. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत करें। 7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16.	**विचारणीय बिन्दुः—** 1. प्रस्तुत मानचित्रों में भवन के पार्श्व–I सेटबैक में सीढियों के पास 0.25 मी. X 1.13 मी. एवं पीछे के सेटबैक में पश्चिम–दक्षिण दिशा की तरफ 1.94 मी. X 0.45 मी. में निर्माण किया हुआ है, जिसे हटाने के लिए दिनांक 10.03.2023 को विकासकर्ता को सूचित किया गया। उक्त के क्रम में दिनांक 21.03.2023 को विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के फोटोग्राफ के साथ यह निवेदन किया गया कि पार्श्व–I व पीछे के सेटबैक में किया गया निर्माण वास्तविकता में भवन की मूलभूत सुविधा पानी व सीवरेज पाईप की संरचना है, जिसे सुरक्षा एवं सौन्दर्यकरण की दृष्टि से कवर किया गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

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

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में पार्श्व–I व पीछे के सेटबैक में किया गया निर्माण, जो कि भवन की मूलभूत सुविधा पानी व सीवरेज पाईप की संरचना है, जिसे केवल सुरक्षा एवं सौन्दर्यकरण की दृष्टि से कवर किया गया है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
2. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार मौके पर बिना अनुमति निर्मित भवन के क्षेत्रफल के आधार पर नियमानुसार बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिये जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *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।*

1/6/23

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

4. एजेण्डा नम्बर 271.4 (21.04.2023)(जोन–01):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 463 (पुराना खसरा नम्बर 286/1, 286/2), ग्राम रामपुरारूपा, टौंक रोड़, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2563.30 वर्गमीटर +(सड़क मार्गाधिकार समर्पित भूमि 187.47 व.मी.)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	48 मीटर (टौंक रोड़) एवं 18 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही कर दिनांक 23.12.2016 को लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (मिश्रित उपयोग 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।	मिश्रित उपयोग (वाणिज्यिक सह आवासीय फ्लैट्स) के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री महेन्द्र अग्रवाल, बहैसियत अधिकृत साझेदार, त्रिवेणी कृपा एन्टरप्राईजेज एल.एल.पी.
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.01.2023 अनुसार स्वामित्व मैसर्स त्रिवेणी कृपा एन्टरप्राईजेज एल.एल.पी.के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.01.2023 अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 23,000/– रूपये प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.01.2023 अनुसार लीजडीड दिनांक 23.12.2016 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 23.12.2023 तक प्रभावी है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	कुमावत एस.कुमार, सी.ए./2000/26400

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2010 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	हां भूखण्ड पर NOCAS अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 34.68 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010	पूर्व में दिनांक 05.09.2017 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	वर्तमान में आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	12.0 मीटर	12.21 मीटर	12.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मीटर	9.21 मीटर	9.21 मीटर	
		पार्श्व–II	9.0 मीटर	9.20 मीटर	9.20 मीटर	
		पीछे	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (897.15 व.मी.)	33.00 प्रतिशत (845.88 व.मी.)	33.63 प्रतिशत (862.03 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर (भवन विनियमानुसार) 34.68 मीटर (NOCAS अनुसार)	1.22 मी. (प्लिन्थ) + 38.71 मी. (अपर ग्राउण्ड + 11 तल) = **39.93 मी.** + 7.75 मी.(ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 47.68 मी.	1.22 मी. (प्लिन्थ) + 38.71 मी. (अपर ग्राउण्ड + 11 तल) = **39.93 मी.** + 7.75 मी.(ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 47.68 मी.	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	16,099.40 व.मी. पार्किंग–3671.50 व.मी. व्यवसायिक–5761.00 व.मी. आवासीय–6666.87 व.मी.	16,824.98 व.मी. पार्किंग–3643.78 व.मी. व्यवसायिक–6236.62 व.मी. आवासीय–6944.58 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	एफ. ए. आर.	1.33+187.47 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार समर्पित भूमि) एवं अधिकतम बेटरमेंट लेवी सहित 2.25+1.5 =3.75	F.A.R. 3.68 (9456.28 व.मी.) व्यवसायिक–4479.15 व.मी. आवासीय–4977.13 व.मी.	F.A.R. 3.73 (9573.35 व.मी.) व्यवसायिक–4460.52 व.मी. आवासीय–5112.83 व.मी.	पूर्व अनुमोदित F.A.R. से अतिरिक्त प्रस्तावित आवासीय F.A.R. 117.07 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय हैं।

7.	पार्किंग	पूर्व अनुमोदित ईसीयू 195 + वर्तमान अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. पर आवश्यक पार्किंग 2 ईसीयू **कुल 197 ईसीयू** 148 कार + 148 स्कूटर	195 ईसीयू 98 कार + 48 मैकेनिकल कार + 147 स्कूटर	198.66 ईसीयू 103 कार + 46 मैकेनिकल कार + 149 स्कूटर	नियमानुसार हैं।

8.	10.3.2:—क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	परियोजना में भवन विनियम 2010 के तहत आवेदन किया गया है एवं मौके पर भवन निर्मित है। अतः लागू नहीं है।	—
9.	10.3.2(ix)30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
11.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक नहीं है।	लागू नहीं है।	—
12.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
13.	10.11.2:—अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित 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		
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।	मौके पर भवन पूर्ण निर्मित है, मौका रिपोर्ट अनुसार विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट रेम्प आदि कार्य शेष है। अतः विकासकर्ता से विशेष योग्यजन हेतु नियमानुसार प्रावधान दिये जाने बाबत् शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
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।	परियोजना में भवन विनियम 2010 के तहत आवेदन किया गया है एवं मौके पर भवन निर्मित है। अतः 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 है।	विकासकर्ता से भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व 100 प्रतिशत आवंटियों को सहमति लिया जाना प्रस्तावित हैं।
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	परियोजना में भवन विनियम 2010 के तहत आवेदन किया गया है एवं मौके पर भवन निर्मित है। अतः लागू नहीं है।	—
27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू है।	लागू नहीं है।	—

	28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 1(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11. 2022 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.1(9)नविवि/ 2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार 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।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर प्रस्तुत संशोधित मानचित्रानुसार लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 11 तलों का भवन पूर्ण निर्मित है जिसमें विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट, रेम्प आदि कार्य शेष है। भवन के सेटबैक अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है। भूखण्ड पर NOCAS अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड पर 34.68 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. प्रकरण में सर्वप्रथम 15 मीटर ऊँचाई (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 3 मंजिल) के मिश्रित उपयोग (वाणिज्यिक सह आवासीय फ्लैट्स) के भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 169वीं बैठक दिनांक 18.01.2016 में अनुमोदित कर दिनांक 01.04.2016 को जारी किये गये।
2. विकासकर्ता द्वारा पुनः पत्र दिनांक 30.11.2016 के क्रम में 39.93 मीटर (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 11 मंजिल) के मिश्रित उपयोग के मानचित्र प्रस्तुत किये गये, जिन्हें बीपीसी–बीपी की 196वीं बैठक दिनांक 05.09.2017 में लिये गये निर्णयानुसार भवन मानचित्र दिनांक 17.10.2017 को 39.93 मीटर (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 11 मंजिल) जारी किये गये। जिनकी भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2023 तक थी।
3. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन मे आंतरिक संशोधन करते हुये संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत देय छूट दिनांक 30.09.2023 तक बढायें जाने का निवेदन किया गया है।

15 **मुख्यतः संशोधनः–**

1. विकासकर्ता द्वारा भवन के सभी तलों पर (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 11 मंजिल) आन्तरिक प्लानिंग यथा पार्किंग, कॉमन एरिया, ऑफिस एवं फ्लेट्स मे परिवर्तन किये गये है एवं रेम्प की स्थिति में भी 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. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. मौके पर भवन पूर्ण निर्मित है एवं भवन मे रहवास किया जा रहा है एवं वर्तमान मे आन्तरिक संशोधन हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
3. 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।
4. 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।
5. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
6. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
8. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।

	9. प्रश्नगत भवन मौके पर पूर्ण निर्मित है (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 11 मंजिल) एवं रहवास किया जा रहा है। वर्तमान मे विकासकर्ता द्वारा निर्मित भवन मे आन्तरिक प्लानिंग यथा पार्किंग, कॉमन एरिया, ऑफिस एवं फ्लेट्स मे परिवर्तन किये गये है एवं रेम्प की स्थिति में भी परिवर्तन किया गया है। अतः विकासकर्ता से आज दिनांक तक परियोजना मे किये गये बुकिंग/आवंटन/बेचान हेतु शपथ पत्र एवं तदानुसार 100 प्रतिशत आवंटियों की सहमति प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन के समय कुल 47.75 ऊंचाई हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.06.2017 प्रस्तुत की गई थी, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 21.06.2022 तक थी, जो कि समाप्त हो चुकी है। मौके पर भवन कुल 47.68 मीटर ऊँचाई तक पूर्ण निर्मित है, किन्तु वर्तमान में NOCAS अनुसार 34.68 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। अतः विकासकर्ता द्वारा नवीन एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। 11. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 46 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। जो कि मौके पर निर्मित है। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु बैंक गारन्टी आवश्यक नही है। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों मे पूर्व अनुमोदित F.A.R. से अतिरिक्त आवासीय F.A.R. 117.07 व.मी. प्रस्तावित किया गया है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित आवासीय F.A.R. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय हैं। 13. मौके पर भवन पूर्ण निर्मित है, मौका रिपोर्ट अनुसार विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट, रेम्प आदि कार्य शेष है। अतः विकासकर्ता से विशेष योग्यजन हेतु नियमानुसार प्रावधान दिये जाने बाबत् शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 14. मौके पर भवन पूर्ण निर्मित है एवं भवन मे प्रस्तावित चार लिफ्ट मौके पर संचालित है। अतः भवन विनिमय 2020 के अनुसार विशेष योग्यजन हेतु लिफ्ट की न्यूनतम चौडाई 2 मीटर एवं दरवाजे की चौडाई 0.90 मीटर उपलब्ध नही होती है। भवन पूर्ण निर्मित होने से, लिफ्ट को पूर्व अनुमोदित मानचित्र मे दर्शित अनुसार ही स्वीकृत किया जाना प्रस्तावित है। 15. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

1. *एजेण्डा के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 09 अनुसार प्रश्नगत भवन मौके पर पूर्ण निर्मित है (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + 11 मंजिल) एवं रहवास किया जा रहा है। वर्तमान मे विकासकर्ता द्वारा निर्मित भवन मे आन्तरिक प्लानिंग यथा पार्किंग, कॉमन एरिया, ऑफिस एवं फ्लेट्स मे परिवर्तन किये गये है एवं रेम्प की स्थिति में भी परिवर्तन किया गया है। अतः विकासकर्ता से आज दिनांक तक परियोजना मे किये गये बुकिंग/आवंटन/बेचान हेतु शपथ पत्र एवं तदानुसार 100 प्रतिशत आवंटियों की सहमति ली जावे।*
2. *पूर्व स्वीकृत योजना में ग्रीन एरिया व सामुदायिक सुविधा क्षेत्र का पुनः परीक्षण किया जावें।*

उक्त बिन्दुओं के क्रम में परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।

1/6/23

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

5. एजेण्डा नम्बर 271.5 (21.04.2023)(जोन–02):–

विषयः– भूखण्ड़ संख्या 1 से 8, 17 व 18, धीर विहार, ग्राम–आमेर, तहसील–आमेर, जिला– जयपुर के प्रस्तावित होटल की भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री नवरतन लाल अग्रवाल।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 27.12.2011 को होटल (वाणिज्यिक) प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 121वीं बैठक दिनांक 11.07.2012 में अनुमोदित किया जाकर 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र दिनांक 23.08.2012 को जारी किये गये। भवन मानचित्रों के साथ जारी स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक अनुज्ञेय थी।
2. प्रकरण में दिनांक 05.03.2014 को 29.43 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक ही अनुज्ञेय थी।
3. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.11.2020 को पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा मार्च 2021 तक बढ़ायें जाने हेतु निवेदन किया गया, जिसके क्रम में प्रकरण बीपीसी–बीपी की 232वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 में प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा लिये गये निर्णयों की पालना उपरान्त भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2021 तक बढाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 02.02.2021 द्वारा सूचित किया गया।
4. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 07.11.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष (मार्च–2025 तक) बढायें जाने का निवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में प्रस्तुत किया जाकर उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण की रिपोर्ट प्राप्त करते हुए भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2021 से 2 वर्ष अर्थात माह जुलाई–2023 तक बढाये जाने का निर्णय लिया गया।
5. बीपीसी–बीपी के निर्णयानुसार उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु पत्रावली दिनांक 02.01.2023 को उपायुक्त जोन–02 को प्रेषित की गई। प्रकरण में जोन द्वारा केवल स्वामित्व की रिपोर्ट करते हुए पत्रावली बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 22.03.2023 को भिजवाई गई। प्रकरण में पुनः नवीनतम लेखा रिपोर्ट हेतु पत्रावली दिनांक 04.04.2023 को पत्रावली प्रेषित की गई। उपायुक्त जोन–02 द्वारा दिनांक 19.04.2023 को लेखा रिपोर्ट सहित पत्रावली बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को प्रेषित की गई।
6. **नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्टः–** जोन की रिपोर्ट (पैरा 206/एन) अनुसार स्वामित्व श्री नवरतन लाल अग्रवाल के नाम है एवं उक्त भूखण्ड की 8 वर्ष की एकमुश्त लीज राशि जमा चालान संख्या 180927 दिनांक 09.12.2011 से 62,78,328/– है। प्रकरण में पुर्नग्रहण राशि जमा के संबंध में जोन को मूल पत्रावली में कोई टिप्पणी अंकित नहीं है। बीपीसी–बीपी के आदेश दिनांक 05.033.2014 के अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार अनुज्ञा माह जुलाई 2019 तक प्रभावी बताई गई जिसको 196/एन प्रस्ताव 9 में अवधि जुलाई 2021 तक बढाई गई है। 197/एन में निर्णयानुसार जुलाई 2023 तक अनुज्ञा अवधि बढाई गई है। पर्यटन ईकाई नीति 2015 दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु संख्या 6 (i) के अनुसार निर्माण कार्य रूपान्तरण/आवंटन की दिनांक से तीन वर्ष में पूर्व करना होगा। भू–रूपान्तरण के पश्चात पट्टा दिनांक 27.12.2011 को जारी किया गया है। 196/एन प्रकरण के तथ्य 8 मौका रिपोर्ट के अनुसार बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 का निर्माण बताया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 02.11.2021 के नोट 1 में स्पष्ट किया गया है कि बडे भूखण्ड में आच्छादित क्षेत्र में भूखण्ड के क्षेत्रफल के 1/5 भाग पर निर्माण केवल भूतल पूर्ण होने से है। उक्तानुसार निर्माण होने के पश्चात निर्माण अवधि विस्तार एवं पुर्नग्रहण शुल्क अपेक्षित नहीं है।

   उक्त भूखण्ड में आच्छादित क्षेत्र के 1/5 भाग में निर्माण है अथवा नहीं, इसकी स्थिति अस्पष्ठ है। अतः बीपीसी–बीपी के स्तर पर मौका रिपोर्ट में यदि आच्छादित क्षेत्र 1/5 भाग या इससे अधिक है तो पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है अथवा यदि आच्छादित क्षेत्रफल 1/5 भाग से कम है तो उसकी टिप्पणी पश्चात नियमानुसार पुर्नग्रहण शुल्क की गणना किया जाना प्रस्तावित हैं। प्रकरण में आठ वर्ष का एक मुश्त लीज राशि जमा है।''

7. इसी दौरान विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.04.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि *"जविप्रा द्वारा भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई 2023 तक बढा दी गई। उक्त सम्पति पर निर्माण कार्य द्रुतगति से प्रगति पर है और उक्त सम्पति पर बचा हुआ शेष निर्माण कार्य माह जुलाई 2023 तक सम्पूर्ण होने की सम्भावना नहीं है। अतः भवन अनुज्ञा अवधि माह दिसम्बर–2025 तक बढायें जाने का निवेदन किया गया।"*
8. **मौका रिपोर्ट दिनांक 19.04.2023:–** वर्तमान में मौके पर दो बेसमेन्ट व ग्राउण्ड फ्लोर तक आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है एवं उपरी तल पर कॉलम कास्टिंग का कार्य प्रगतिरत है।

प्रस्तावः–

1. बीपीसी–बीपी के कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर दो बेसमेन्ट व ग्राउण्ड फ्लोर तक आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है। चूंकि पुर्नग्रहण शुल्क की गणना जोन स्तर पर की जाती है। अतः 1/5 आच्छादित क्षेत्रफल की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 में प्रस्तुत किया जाकर उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण की रिपोर्ट प्राप्त करते हुए भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2021 से 2 वर्ष अर्थात माह जुलाई–2023 तक बढाये जाने का निर्णय लिया गया, परन्तु उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त नहीं होने के कारण प्रकरण में विकासकर्ता को माह जुलाई–2023 तक की भवन अनुज्ञा हेतु मांग पत्र जारी नहीं किया गया है।

   वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि माह दिसम्बर–2025 तक बढायें जाने का निवेदन किया गया है। पूर्व में भवन विनियम के प्रावधानानुसार विकासकर्ता से नियमानुसार शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष तक बढाई गई थी, परन्तु भवन विनियम में नियमानुसार शुल्क लेकर भवन अनुज्ञा अवधि कितनी बार बढाई जा सकती है, का उल्लेख नहीं है।

   अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह दिसम्बर–2025 तक बढाया जाना है अथवा नहीं, के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 01 की सुनिश्चितता उपरान्त भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह दिसम्बर–2025 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।*

1/6/23

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

6. एजेण्डा नम्बर 271.6 (21.04.2023)(जोन–04):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 147, 148, 159, 160, 161 (नोर्थ पार्ट), ग्राम मोहनुपरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3640.95 वर्गमीटर 359.05 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 फीट सेक्टर रोड
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 19.10.2016 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	स्वतंत्र आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	वर्तमान निदेशक, श्रीमती अन्जु अग्रवाल, मैसर्स सनराईज जैम्स एण्ड ज्वैल्स प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट पैरा 18 / एन अनुसार स्वामित्व मैसर्स सनराईज जैम्स एण्ड ज्वैल्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्रीमती नेहा गोधा पत्नी श्री अक्षय गोधा के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट पैरा 24 / एन अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 14,000 / – प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट पैरा 18 / एन अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 18.10.2026 तक प्रभावी 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	Airport NOC दिनांक 17.09.2015 के अनुसार 41.16 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2023 तक है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसारः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव 17.11.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने	12.00 मी.	12.24 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	10.07 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	10.62 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (1274.33 व.मी.)	33.02 प्रतिशत (1202.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	39 मीटर एवं 41.16 मीटर (Airport NOC दिनांक 17.09.2015 के अनुसार, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2023 तक है)	1.50 मी. (प्लिन्थ) + 17.70 मी (भूतल + 3 तल) + 7.75 मी. (ममटी / मशीन रूम सहित) **कुल 26.95 मीटर**	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	4963.96 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2 (7281.90 व.मी.) + 359.05 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=7,640.95 व.मी.	1.28 (4687.54 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	40.76 ईसीयू 31 कार + 31 स्कूटर	44.66 ईसीयू 33 कार + 35 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 के भवनों हेतु	लागू नहीं है।	–
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नहीं है।	–
	10.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं है।	–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	–
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	स्वतंत्र आवास प्रस्तावित होने के कारण लागू नहीं हैं।	–
	18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।		
	19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।		
	20.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।		
	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 निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	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 निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	24.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नहीं है।	–
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	27.	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 है।	स्वतंत्र आवास प्रस्तावित होने के कारण लागू नहीं हैं।	
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	29.	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:**–मौके पर भूखण्ड के दक्षिण में स्थित प्लॉट को सम्मिलित करते हुए बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड के पश्चिम में एक गार्डरूम निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा				

	जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 60 फीट सडक मौके पर उपलब्ध है। Airport NOC दिनांक 17.09.2015 के अनुसार 41.16 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2023 तक है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.07.2022 को स्वतंत्र आवास के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन श्री वैभव गट्टानी, जरिये निदेशक, मैसर्स सनराईज जैम्स एण्ड ज्वैल्स प्रा.लि. द्वारा किया गया। श्रीमती अन्जु अग्रवाल, निदेशक, मैसर्स सनराईज जैम्स एण्ड ज्वैल्स प्रा.लि. द्वारा दिनांक 31.03.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर उल्लेख किया गया कि कम्पनी का निदेशक चेंज हो गया है। अतः प्रकरण में भवन मानचित्र श्रीमती अन्जु अग्रवाल, निदेशक, मैसर्स सनराईज जैम्स एण्ड ज्वैल्स प्रा.लि. के नाम से जारी किये जाने का निवेदन किया गया है।
15.	**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 की रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 18.10.2026 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 तक वर्ष देय होगी। 3. भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.09.2015 को जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र अनुसार 41.16 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.09.2023 तक प्रभावी है। अतः भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति की वैधता दिनांक 16.09.2023 के पश्चात बढवायें जाने की जिम्मेदारी स्वयं विकासकर्ता की होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 4. 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। 5. भूखण्ड के पश्चिम में एक गार्डरूम निर्मित है, जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 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. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 9. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.01.2020 की पालना एवं 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. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

__निर्णयः__– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

1/6/23

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

8. एजेण्डा नम्बर 271.8 (21.04.2023)(जोन–09):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	भूखण्ड़ संख्या 1 से 8, (मिश्रित भू उपयोग) नीलामी, रामचन्द्रपुरा, महल रोड, जयपुर पर **प्रस्तावित फेज–2**
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	25,616.44 व.मी. (दिनांक 06.06.2018 को जारी लीजडीड अनुसार) **24,930.23 व.मी. (दिनांक 21.11.2022 को जारी संशोधित लीजडीड अनुसार)**
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मी, 48 मी., 18 मी. एवं 18 मी.
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	जोन द्वारा 90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 06.06.2018 को बहुउद्धेशीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 21.11.2022 को संशोधित लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फलैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ फेज–2 के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स ईटरनल होम डवलपर्स एलएलपी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.12.2022 अनुसार स्वामित्व मैसर्स ईटरनल होम डवलपर्स एलएलपी के नाम है। उक्त भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 18,400/– प्रति व.मी. है।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.12.2022 अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक अनुज्ञेय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रविन्द्र कुमार, सी.ए./2001/28576

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 **(NOCAS के अनुसार अनुज्ञेय ऊँचाई 110 मी.)**

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 15.02.2022 को अनुमोदित मानचित्रानुसार फेज–1	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार फेज–2	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (60 mtr. road)	15.0 मी.	न्यूनतम 59.98 मी.	59.98 मी.	नियमानुसार हैं।
		सामने–II (48 mtr. road)	15.0 मी.	न्यूनतम 15.99 मी.	15.99 मी.	नियमानुसार हैं।
		सामने–III (18 mtr. road)	15.0 मी.	न्यूनतम 17.99 मी.	15.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		सामने–IV (18 mtr. road)	12.0 मी.	न्यूनतम 119.53 मी.	12.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–1	9.0 मी.	9.0 मी.	10.60 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–2	9.0 मी.	9.0 मी.	10.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (9972.09 व.मी.)	12.92 प्रतिशत (3311.69 व.मी.)	**24.88 प्रतिशत (6203.85 व.मी.)** (फेज–1 3311.69 व.मी. + **फेज–2 2892.16 वमी.** = 6203.85 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**105 मीटर** (भवन विनिर्यमानुसार) NOCAS के अनुसार **110 मी.**	1.2 मीटर (प्लिन्थ) + 40.85 मी.	0.20 मी. (प्लिन्थ)+ 4.05 मी. (स्टिल्ट) + 37.80 मी. (प्रथम से 12 तल) = **42.05 मी.** + 5.95 मी. (मशीन रूम) कुल 48 मी.	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + प्रथम से 12 तल)	(स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	फेज–1 आवासीय–23,950.42 व.मी. व्यावसायिक–17,319.58 व.मी. कुल 41,270.00 व.मी.	**फेज–2** आवासीय–39,500.42 व.मी. व्यवसायिक–90.06 व.मी. कुल 39,590.48 व.मी. **फेज–1 + फेज–2** आवासीय– 63,450.84व.मी. व्यवसायिक–17,409.64 व.मी. **कुल 80,860.48** व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	8.00 (1,99,441.84 व.मी.)	फेज–1 आवासीय 21,510.2 (69.10%) व.मी. + व्यवसायिक–9618. 38 व.मी. = 31128.58 व.मी. (1.21)	**फेज–2** आवासीय–31,870.68 व.मी. व्यवसायिक–90.06 व.मी. कुल 31,960.74 व.मी. **फेज–1 + फेज–2** आवासीय– 53,380.88व.मी. व्यवसायिक–9,708.44 व.मी. **कुल 63,089.32 व.मी. (2.53)**	नियमानुसार हैं।

	क्र.					
	7.	पार्किंग	पूर्व अनुमोदित 405.67 ईसीयू 290 कार + 13 मैकेनिकल कार + 308 स्कूटर + **फेज–2** 306 ईसीयू 229 कार + 229 स्कूटर **कुल 711.67 ईसीयू 532 कार + 537 स्कूटर**	फेज–1 405.67 ईसीयू 290 कार + 13 मैकेनिकल कार + 308 स्कूटर	**फेज–2** 306.33 ईसीयू 211 कार + 19 मैकेनिकल कार + 229 स्कूटर **फेज–1 + फेज–2 712 ईसीयू 501 कार + 32 मैकेनिकल कार + 537 स्कूटर**	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	आवासीय अनुपात के भू भाग का 20% (4218.69 व.मी.)	लोअर ग्राउण्ड 649.42 व.मी. (3.66%) खुले में 3034.25 व.मी. (17.14%) **कुल 3683.67 व.मी.** (20.81%)	**फेज–1 + फेज–2** लोअर ग्राउण्ड/पोडियम 2053.81 व.मी. (9.73%) खुले में 2350 व.मी. (11.14%) **कुल 4403.81 व.मी. (20.87%)**	नियमानुसार हैं।
	9	सामुदायिक सुविधायें	आवासीय बी.ए.आर. का न्यूनतम 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत	फेज–1 765.74 व.मी. (3.55%)	फेज–2 1591.70 मी. (4.99%)	नियमानुसार हैं।
	10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु		मानचित्रों में आठवें तल पर 303.84 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
	11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	12.	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।
	13.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।		लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
	14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्राव्धान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
	17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	18.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत		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।
	21.	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।
	22.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।		विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।		विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति		पूर्व अनुमोदित फेज–1 को यथावत रखते हुए फेज–2 नवीन ब्लॉक प्रस्तावित किया गया है। अतः लागू नहीं है।	–
	27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नंविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान	आवश्यक हैं	पूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

<u>परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति</u>

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 18,400/–रूपये प्रति व.मी.
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

- परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–
- फेज–1 आवासीय 21,510.2 + **फेज–2 आवासीय–31,870.68 व.मी.** = कुल आवासीय बी.ए.आर. 53,380.88व.मी.
- प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2,669.04 व.मी

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	सुपर बिल्ट अप एरिया	टिप्पणी
	फेज–1 (पूर्व में प्रस्तावित)			
1	Split Location:- मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर। (आरक्षित दर = 8000 व.मी.) **EWS/LIG हेतु आवश्यक क्षेत्रफलः–** 13569.88 x 5% X 1.75 =**1,187.36 व.मी.**	09 EWS (271.74 व.मी.) 21 LIG (1073.06 व.मी.)	1344.80 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया था।
	Split Location:- मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर। (आरक्षित दर = 8000 व.मी.) **EWS/LIG हेतु आवश्यक क्षेत्रफलः–** 7940.32 x 5% X 1.75 =**694.77 व.मी.**	18 EWS (543.68 व.मी.)	543.68 व.मी.	
	फेज–1 में प्रस्तावित EWS/LIG की संख्या व क्षेत्रफल	**48 EWS/LIG आवास**	**1888.48 व.मी.**	
	नोटः– विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के आवासीय बी.ए.आर. 31,870.68 व.मी. के 5 प्रतिशत अर्थात 1593.53 व.मी. क्षेत्रफल का EWS/LIG हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है।			

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं भूखण्ड की चारों ओर की सडकें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड पर फेज–1 का बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 12 तलों का भवन अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्मित है जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। भूखण्ड पर प्रस्तावित फेज–2 के स्थान पर भूखण्ड रिक्त है। NOCAS के अनुसार 110 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** सर्वप्रथम प्रकरण बीपीसी–बीपी की 206वीं बैठक दिनांक 14.09.2018 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 14.12.2018 को फेज–1 के भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात प्रकरण में संशोधित भवन मानचित्र बीपीसी–बीपी की 225वीं बैठक दिनांक 28.02.2020 एवं 249वीं बैठक दिनांक 03.11.2021 में प्रस्तुत किया जाकर फेज–1 के 1.2 मीटर (प्लिन्थ) + 40.85 मीटर ऊँचाई के संशोधित भवन मानचित्र दिनांक 15.02.2022 को जारी किये गये।

तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 06.09.2022 को आवेदन किया गया, जिसके क्रम में विकासकर्ता को पाई गई त्रुटियों को दूर कर भवन विनियमानुसार मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 03.01.2023, 14.02.2023 एवं 08.03.2023 द्वारा सूचित किया गया। उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा फेज–2 हेतु दिनांक 27.03.2023 को भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।

15 **मुख्यतः संशोधनः–**

1.पूर्व में परियोजना के फेज–1 के मिश्रित उपयोग के भवन मानचित्र जारी किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा फेज–2 पर आवासीय स्टूडियों एवं 1 बी.एच.के. अपार्टमेन्ट हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये 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 शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. प्रकरण में दिनांक 15.02.2022 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि दिनांक 06.06.2025 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 किया जाना प्रस्तावित है।

	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. 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। 5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया 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 जावेंगा। 8. 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। 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. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	विचारणीय बिन्दुः– 1. विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के आवासीय बी.ए.आर. 31,870.68 व.मी. के 5 प्रतिशत अर्थात 1593.53 व.मी. क्षेत्रफल का EWS/LIG हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः विकासकर्ता से नियमानुसार EWS/LIG हेतु क्षेत्रफल का प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के आवासीय बी.ए.आर. 31,870.68 व.मी. के 5 प्रतिशत अर्थात 1593.53 व.मी. क्षेत्रफल का EWS/LIG हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार EWS/LIG का प्रस्ताव लिया जावें।*
2. *भवन निर्माण अवधि हेतु पुनः जोन से परीक्षण करवाया जावें।*

उक्त बिन्दुओं का परीक्षण कर प्रकरण आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।

1/6/23

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

9. एजेण्डा नम्बर 271.9 (21.04.2023)(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।
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 अनुसार स्वामित्व श्री भंवर लाल यादव, श्री लालाराम यादव, श्री गुलाबचन्द यादव पुत्रान श्री गोपीराम यादव के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोन स्तर पर कोई राशि बकाया नहीं है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण 90बी का है व 90बी के प्रकरणों में निर्माण अवधि लीजडीड जारी होने की तिथि से 10 वर्ष है, जो दिनांक 07.03.2023 को पूर्ण हो चुकी है। प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान जिन मामलों में दिनांक 31.12.2019 तक पुर्नग्रहण राशि लेय है उनमें निर्माण अवधि दिनांक 30.09.2023 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कुमावत एस. कुमार, सी.ए./2000/26400

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

12		तकनीकी विश्लेषण	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
	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:–अपशिष्ट 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, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	भवन विनियम 2010 एवं संशोधन के तहत लागू नहीं है।	–	मानचित्रों में चिन्हित है।	–
	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 पत्र 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 तड़ित 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।
6. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 266वीं बैठक दिनांक 30.11.2022 में प्रकरण का पुनः परीक्षण किया जाकर बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया। माननीय मंत्री महोदय द्वारा चाही गई सूचना के क्रम में पत्रावली उपायुक्त जोन–11 को प्रेषित की गई, जिस पर जोन द्वारा निम्नानुसार रिपोर्ट की गई है:–

माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री महोदय द्वारा की गई टिप्पणी	**प्रस्तावित पालना/कार्यवाही**
(1) लेखा रिपोर्ट, स्वामित्व रिपोर्ट व निर्माण अवधि की रिपोर्ट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण समिति में प्रस्तुत किया जाना चाहिए।	प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 07.03.2013 को ट्यूरिज्म पॉलिसी 2007 के तहत नियमन शुल्क व विकास शुल्क में छूट देते हुए जारी की गई। प्रश्नगत प्रकरण में 100 फीट से अधिक चौडी सडक पर आरक्षित दर 9200/– प्रति व.मी. है। प्रकरण 90बी का है व 90बी के प्रकरणों में निर्माण अवधि लीजडीड जारी होने की तिथि से 10 वर्ष है, जो दिनांक 07.03.2023 को पूर्ण हो चुकी है। प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान जिन मामलों में दिनांक 31.12.2019 तक पुर्नग्रहण राशि लेय है उनमें निर्माण अवधि दिनांक 30.09.2023 तक है। जोन स्तर पर कोई राशि बकाया नहीं है एवं स्वामित्व श्री भंवर लाल यादव, श्री लालाराम यादव, श्री गुलाबचन्द यादव पुत्रान श्री गोपीराम यादव के नाम है।
(2) बिन्दु संख्या 14(4) के अनुसार बकाया राशि व उसके ब्याज के बारे में स्थिति स्पष्ट नहीं है।	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोन स्तर पर कोई राशि बकाया नहीं है।
(3) पर्यटन नीति के तहत निर्धारित समयावधि में पर्यटन ईकाई संचालित किये जाने पर ही छूट देय होती है। इस संबंध में भी परीक्षण किया जावें।	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड पर होटल, रेस्टोरेन्ट/बार संचालित है। मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 1 तल पर निर्माण है।

नोटः– विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग से Consent to operate दिनांक 20.07.2012 एवं नवीनीकरण दिनांक 07.04.2017 को जारी (दिनांक 01.04.2017 से 31.03.2027 तक संचालन हेतु) की गई 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 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. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण 90बी का है व 90बी के प्रकरणों में निर्माण अवधि लीजडीड जारी होने की तिथि से 10 वर्ष है, जो दिनांक 07.03.2023 को पूर्ण हो चुकी है। प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान जिन मामलों में दिनांक 31.12.2019 तक पुर्नग्रहण राशि लेय है उनमें निर्माण अवधि दिनांक 30.09.2023 तक देय 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 वर्षो 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. 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। 13. विकासकर्त्ता द्वारा प्लान्टेशन कॉरीडोरं 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। 14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	विचारणीय बिन्दु :– 1. प्रकरण में भूखण्ड हेतु पर्यटन नीति 2007 के तहत जारी NOC को लगभग 10 वर्ष का समय हो चुका है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड पर होटल, रेस्टोरेन्ट/बार संचालित है। मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 1 तल पर निर्माण है। उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग से Consent to operate दिनांक 20.07.2012 एवं नवीनीकरण दिनांक 07.04.2017 को जारी (दिनांक 01.04.2017 से 31.03.2027 तक संचालन हेतु) की गई है। अतः विकासकर्ता से वर्तमान में प्रस्तावित भवन विस्तार हेतु पर्यटन विभाग से नवीन एन.ओ.सी. लिया जाना है अथवा नहीं, के संबंध में निर्णय 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 निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड पर होटल, रेस्टोरेन्ट/बार संचालित है। मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 1 तल पर निर्माण है। उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा पर्यावरण विभाग से Consent to operate दिनांक 20.07.2012 एवं नवीनीकरण दिनांक 07.04.2017 को जारी (दिनांक 01.04.2017 से 31.03.2027 तक संचालन हेतु) की गई है एवं विकासकर्ता द्वारा भवन विस्तार में पर्यटन नीति के तहत बी.ए.आर. की छूट नहीं ली गई है। अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्रकरण में वर्तमान में प्रस्तावित भवन विस्तार हेतु पर्यटन विभाग से नवीन एन.ओ.सी. लिया जाना आवश्यक नहीं है।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में 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 को अनुज्ञेय करते हुए अतिरिक्त दो अन्य 1.5 मी. चौडी फायर स्टैयर केस प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।*
3. *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।*

1/6/23

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

10. एजेण्डा नम्बर 271.10 (21.04.2023)(जोन–12):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	फार्म हाउस भूखण्ड संख्या 16ए, ग्राम किशोरपुरा कांकरोदा एवं जयसिंहपुरा कांकरोदा, तहसील एवं जिला जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4346.76 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	9 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 13.06.2022 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	अनुमोदित फार्म हाउस योजना महिमा विन्ड चाईम्स के प्रस्तावित फार्म हाउस भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्रीमती कुसुम मदान पत्नी श्री धीरेन्द्र मदान एवं श्री धीरेन्द्र मदान पुत्र स्व. श्री दासराम मदान
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 13.06.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 13.06.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 13.06.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री निशान्त सक्सेना, सी.ए./05/37219

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.	सैटबेक			
		सामने–I	3.0 मी.	10.64 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मी.	16.87 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	10 प्रतिशत अथवा 500 व.मी. जो भी कम हो।	9.91 प्रतिशत (430.87 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**10 मीटर (अधिकतम भूतल + 1 तल)** (भवन विनियमानुसार) NOCAS की सीमा से बाहर है।	0.53 मी. (प्लिन्थ) + 8.00 मी. कुल 8.53 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(भूतल + 1 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	1352.15 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	जो भी प्राप्त हो	0.193 (842.57 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	7.32 ईसीयू 8 कार + 8 स्कूटर	7.32 ईसीयू 8 कार + 8 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं हैं।	–
	9	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नहीं हैं।	–

	10.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	11.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 के बिन्दु संख्या 9 में वर्णित विनियम 10.11.3 अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल पर हर 80 व.मी. क्षेत्रफल हेतु न्यूनतम 2 वृक्ष लगाना अनिवार्य है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	16.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	लागू नहीं हैं।	–
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	24.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
	25.	रेरा में पंजीकरण	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	29	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11. 2022 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः**– मौके पर भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में मौके पर खुदाई एवं आर.सी.सी. कॉलम फुटिंग आदि कार्य चल रहा है। प्रस्तावित फार्म हाउस NOCAS की सीमा से बाहर हैं।				
14	**प्रकरण के तथ्यः**– विकासकर्ता द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 08.03.2023 को आवेदन किया गया। प्रस्तुत भवन मानचित्रों में कमियां पायें जाने पर विकासकर्ता को भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 29.03.2023 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.04.2023 को भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।				
15.	**प्रस्तावः**– विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–				

	1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 13.06.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 13.06.2025 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 6. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.03.2023 के अनुसार *''फार्म हाउस योजना या फार्म हाउस के एकल भूखण्ड दोनों में अधिकतम आच्छादन भूखण्ड क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा 500 व.मी. जो भी कम हो, आवासीय उपयोग हेतु देय होगा। फार्म हाउस के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय भवन के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/वृक्षारोपण/नर्सरी/ऑरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य होगा।''* अतः उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 (6) के अनुसार *''फार्म हाउस/फार्म हाउस योजना/रिसोर्ट हाउसिंग योजना/पर्यावरण मैत्री आवास योजना में "Bio-Digester" Toilet निर्माण अथवा Faecal Sludge and Septage Management के प्रावधान अनुसार निर्माण किया जाना अनिवार्य होगा।''* अतः उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 8. विकासकर्ता द्वारा पार्श्व सेटबैक में Vestibule (आवागमन हेतु) प्रस्तावित किया गया है, जो कि आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट एवं भवन की सौन्दर्यता हेतु प्रस्तावित है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.7 (vi) के अनुसार *''अग्र, साइड व पृष्ठ सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.60 मीटर का गलियारा छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ, यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा एवं ऐसा एलीमेंट कि सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।''* का उल्लेख है। अतः विकासकर्ता द्वारा उक्त प्रावधान अनुसार उक्त आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट का उपयोग किसी भी अन्य उपयोग में नहीं लिया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

1/6/23

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

11. एजेण्डा नम्बर 271.11 (21.04.2023)(जोन–13):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 940, 941, 1307, 1308, 1309, 1310, ग्राम कूकस, तहसील आमेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	37701.36 वर्गमीटर (4221 व.मी. प्लान्टेशन कॉरीडोर + 33480.36 व.मी.) (90 मी. सडक में समर्पित भूमि 1798.64 व.मी.)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर (जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग)
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	जिला कलक्टर द्वारा रूपान्तरण पश्चात दिनांक 05.09.1997 को 20 वर्ष के लिए लीजडीड जारी की गई, जिसका नवीनीकरण दिनांक 26.02.2018 को मैसर्स किशनपुरा होटल्स प्रा.लि. के नाम से जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोज़ना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	रिसोर्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री राजीव खन्ना, मैनेजिंग डायरेक्टर, मैसर्स किशनपुरा होटल्स प्रा. लि., द गोल्ड पैलेस एण्ड रिसोर्ट।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 30.12.2019 अनुसार स्वामित्व मैसर्स किशनपुरा होटल्स प्रा.लि. के नाम है। उक्त भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 8000/– प्रति व.मी. है। नवीनतम रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	मौके पर भवन निर्मित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कमल शर्मा, सी.ए./2012/57946

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 (NOCAS की सीमा से बाहर है)

12	तकनीकी विश्लेषण	भवन विनियम 1996	वर्ष 1996 में अनुमोदित मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत मानचित्र	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक					
	सामने–I	30.0 मीटर	120 मीटर	9.0 मीटर	75.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	10.0 मीटर	40 मीटर	9.0 मीटर	23.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	10.0 मीटर	60 मीटर	9.0 मीटर	9.80 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	10.0 मीटर	30 मीटर	9.0 मीटर	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	5 प्रतिशत	5 प्रतिशत	20 प्रतिशत	7.73 प्रतिशत (2914.87 व.मी.)	नियमानुसार अतिरिक्त प्रस्तावित भू–आच्छादन 1,029.24 व.मी. (2.73) पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
3.	अधिकतम ऊँचाई	9 मीटर	7.0 मीटर	15 मीटर	**रिसोर्ट ब्लॉक** 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 9.45 मी. (बेसमेन्ट + भूतल + 2 तल) + 2.05 मी. (डॉम/ममटी) कुल 12 मीटर **कॉटेज ब्लॉक** 0.15 मी. (प्लिन्थ) + 10.60 मी. (भूतल + 2 तल) + 1 मी. (डॉम) कुल **12 मीटर**	नियमानुसार हैं।
4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	4251.88 व.मी. + 1738.25 व.मी. (सर्विसेज) कुल 5990.13 व.मी.	—	8,167.78 व.मी.	नियमानुसार हैं।
5.	एफ. ए. आर. /बी.ए.आर.	0.1 (एफ.ए.आर.) (3980 व.मी.)	0.106 (एफ.ए.आर.) (4251.88 व.मी.)	0.106 x 1.5 = 0.159 (5,994.51	0.203 (बी.ए.आर.) (7679.63 व.मी.)	नियमानुसार हैं। सडक क्षेत्र से कब्जा हटाने के

				व.मी.) + 1798.64 व.मी.) (90 मी. सडक में समर्पित भूमि = **7,793.15** व.मी. (बी.ए.आर.)		पश्चात ही सडक क्षेत्र की भूमि का बी.ए. आर. दिया जाना प्रस्तावित है।
6.	पार्किंग	57 ईसीयू 29 कार + 84 स्कूटर	पत्रावली में स्पष्ट नहीं हैं।	114 ईसीयू 86 कार + 84 स्कूटर	114 ईसीयू 86 कार + 84 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।		24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु		लागू नहीं हैं।	–
8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र		अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।		लागू नहीं हैं।	–
9.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्		अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।		लागू नहीं हैं।	–
10	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति		लागू हैं।		लागू नहीं हैं।	–
11	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण		आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
12	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।
13	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान		10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
14	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण		आवश्यक हैं।		लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
15	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा		आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना		आवश्यक हैं।		मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
17	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 मे उल्लेख किया जाना हैं।
18	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।
19	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान		आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान		आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	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 हैं।	–
22	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।		लागू नहीं हैं।	–
23	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।	–
24	रेरा में पंजीकरण		लागू है।		लागू नहीं हैं।	–
25	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या		लेय हैं अथवा नहीं।		लागू नहीं हैं।	–
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।		लेय हैं अथवा नहीं।		लागू नहीं हैं।	–
27	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति		लेय हैं अथवा नहीं।		लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार लेबर सेस		आवश्यक हैं।		लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29	अग्निशमन शुल्क		आवश्यक हैं।		लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	सौर ऊर्जा का प्रावधान		आवश्यक हैं।		मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. का प्रावधान		आवश्यक हैं		लागू नहीं हैं।	–
13	**मौका रिपोर्ट:–** मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 2 तलों का रिसोर्ट का भवन निर्मित है। इसके अतिरिक्त एक 25 x 30 मीटर का टेन्ट का शेड, ट्रान्सफार्मर, एस.टी.पी., वाटर टैंक आदि संलग्न मानचित्रानुसार निर्मित है। भूखण्ड की नापें, सेटबैक एवं सडक की स्थिति संलग्न मानचित्र अनुसार मौके पर उपलब्ध है। मौके पर 90					

मीटर (जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग) के मध्य से भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल 19 मीटर एवं 23.50 मीटर पर स्थित है जिन्हें पृष्ठ संख्या 76/सी पर संलग्न मानचित्र पर अंकित किया गया है, जिसके अनुसार 90 मीटर सडक क्षेत्र में बाउण्ड्रीवाल व गार्डरूम का निर्माण किया हुआ है। प्रश्नगत भूखण्ड NOCAS की सीमा से बाहर हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्र दिनांक 08.03.1999 में भवन विनियम 1996 के अन्तर्गत अनुमोदित कर लोअर ग्राउण्ड + ग्राउण्ड फ्लोर + 2 तल के भवन मानचित्र 9 मीटर ऊँचाई में जारी किये गये थे, जिसके अनुसार रिसोर्टस हेतु अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 5 प्रतिशत अनुज्ञेय था। विकासकर्ता द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 27.11.2018 को प्रस्तुत की गई। उक्त के क्रम में बीपीसी–बीपी की 213वीं बैठक दिनांक 17.05.2019 के क्रम में बीपीसी–बीपी की 218वीं बैठक दिनांक 30.08.2019 में निम्न निर्णय लिया गयाः–

"प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं पत्रावली का समिति द्वारा अवलोकन किया गया कि एजेण्डा के प्रस्ताव में उल्लेख अनुसार भवन मानचित्रों का परीक्षण कर उल्लेखित समस्त प्रकार के शुल्क लिये जाकर निदेशक (नगर आयोजना) से पत्रावली पर अनुमोदन लेकर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी के स्तर से भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।"

तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.07.2020 को कोविड–19 महामारी के कारण घटित राष्ट्रव्यापी आर्थिक मंदी के मध्यनजर वर्तमान में प्रकरण को लम्बित रखने का निवेदन किया गया। उक्त के क्रम में प्रकरण को Hold रखते हुए दिनांक 03.09.2020 को विकासकर्ता को सूचित किया गया। तत्पश्चात पुनः विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.08.2022 को प्रकरण को पुनः प्रचलित वर्तमान भवन विनियम 2020 के अनुसार कार्यवाही करने का निवेदन किया गया।

भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (4)(ii)(ग) के अनुसार *"पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू–आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. से अधिक भू–आच्छादन ऊँचाई या एफ.ए.आर. वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत योग्य सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त/प्रस्तावित होने वाले निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी तथापि राज्य सरकार की अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट राज्य सरकार के निर्णय अनुसार ही देय होगी।"*

भवन विनियम 1996 के तत्समय के प्रावधानों अनुसार अधिकतम 5 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र अनुज्ञेय था। विकासकर्ता द्वारा वर्तमान के भवन विनियम 2020 के तहत संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं जिसमें 7.73 प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं अर्थात पूर्व की स्वीकृति के पश्चात वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त निर्माण हेतु स्वीकृति चाही गई हैं।

चूंकि प्रकरण में कलेक्ट्रेट लीजडीड जारी की गई थी। अतः सडक क्षेत्र, प्लान्टेशन कॉरीडोर व नेट प्लॉट एरिया के लिए जोन रिपोर्ट अनुसार गणना की गई।

विकासकर्ता को दिनांक 14.03.2023 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.03.2023 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण में नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नहीं होने के क्रम में मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्न रिपोर्ट की गईः–

"प्रश्नगत भूमि का भू उपयोग जे.डी.पी. 2013 अनुसार ट्यूरिस्ट फेसिलिटी एवं 90 मीटर सडक के सहारे दर्शित 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर एवं जी–1 (हिल्स) तथा जे.डी.पी. 2013 की प्रस्तावित 90 मीटर व 24 मीटर सडक से प्रभावित है। एम.डी.पी. 2025 (कूकस सेटेलाईट टाउन) में होटल गोल्ड पैलेस को अन्यत्र दर्शाया गया है जिसका भू उपयोग व्यवसायिक है।

एम.डी.पी. 2011 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू उपयोग दिल्ली रोड (90 मीटर) के साथ 30 मीटर हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट व ईकोलोजिकल एरिया दर्शित है। प्रश्नगत भूमि नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन बाउण्ड्री से बाहर दर्शित है।"

प्रकरण में कलेक्ट्रेट लीजडीड दिनांक 05.09.1997 को जारी होने एवं जविप्रा द्वारा दिनांक 08.03.1999 को मानचित्र अनुमोदन होने से प्रकरण एम.डी.पी. 2025 से पूर्व का कमिटमेन्ट होने के कारण पुनः परीक्षण हेतु मास्टर प्लान शाखा को भिजवाया गया। उक्त के क्रम में मास्टर प्लान शाखा द्वारा निम्न रिपोर्ट की गईः–

"प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा रूपान्तरण पश्चात दिनांक 05.02.1997 को लीजडीड जारी की गई तथा जविप्रा द्वारा 08.03.1999 को मानचित्र अनुमोदित किये गये, तत्समय मास्टर विकास योजना–2011 प्रभावी थी, जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग 90 मीटर सड़क (दिल्ली रोड़), सड़क के सहारे दर्शित 30 मीटर हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट व ईकोलोजिकल एरिया दर्शित है।

मास्टर विकास योजना–2025 के कूकस सैटेलाईन टाउन व जोनल विकास योजना–13 में होटल गोल्ड पैलेस प्रश्नगत भूमि के समीप ही अन्यत्र दर्शित है। ***जोनल विकास योजना–13 पर अंकित नोट के बिन्दु संख्या–6 अनुसार जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान किया गया है।***

अतः उक्त प्रावधान के क्रम में सर्वप्रथम जोन सहायक नगर नियोजक/अरबन प्लानर द्वारा मास्टर प्लान प्रकोष्ठ में उपस्थित होकर प्रश्नगत कमिटमेंट का सही स्थान पर अंकन करवाया जाना है।

	प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर व 24 मीटर सड़क से प्रभावित है। अतः 90 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का निःशुल्क समपर्ण किया जाना होगा एवं 24 मीटर सड़क के क्रम में बीपीसी (एल.पी.) की 309वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में समिति द्वारा जोनल विकास योजना की सड़को के अलाईनमेंट में संशोधन/विलोपन के प्रकरणों के क्रम में लिये गये निर्णयों का बिन्दु संख्या–1 अवलोकनीय है:– *1. <u>ऐसे कमिटमेंट जिन्हें जोनल विकास योजना पर दर्शाया नही गया है या त्रुटिवश रह गया है।</u>* *इस प्रकार के प्रकरणों में जोन द्वारा किये गये कमिटमेंट का जोन स्तर पर परीक्षण कर, जोन स्तरीय समिति की अभिशंषा सहित प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किये जावे। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण बीपीसी (एल.पी) को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।* *यदि प्रकरण सड़क मार्गाधिकार/अलाईनमेंट का हो, तो प्रभावित सड़क के सम्पूर्ण भाग तथा सड़क पर किये गये कमिटमेंट से अन्य सड़क पर पड़ने वाले प्रभाव का परीक्षण कर, इस सड़क पर किये गये समस्त कमिटमेंट को जोन द्वारा मानचित्र पर अंकित किया जावें।* *मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित योजना का भू–उपयोग ट्यूरिस्ट फैसेलिटी, 90 मीटर सड़क के सहारे दर्शित 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर एवं जी–1 हिल्स दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जी–1 भू–उपयोग को न्यायिक निर्णय (डी.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004) की अनुपालना में यथावत रखा जाना प्रस्तावित है।''*
15	**मुख्यतः संशोधनः–** 1. मुख्य रिसोर्ट ब्लॉक में आन्तरिक परिवर्तन किये गये है एवं नवीन कॉटेज ब्लॉक, पेन्ट्री, शौचालय प्रस्तावित किये गये 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 शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (4)(ii)(ग) के अनुसार अतिरिक्त प्रस्तावित भू आच्छादन, बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी। 3. पूर्व निर्मित रिसोर्ट ब्लॉक में किये गये नवीन निर्माण पर नियमानुसार शास्ति लेय होगी। 4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि 24 मीटर रोड से प्रभावित है एवं भूमि की स्थिति भी एम.डी.पी. 2025 एवं जे.डी.पी. 13 में अन्य जगह दर्शाई गई है। चूंकि उक्त परियोजना के सम्पूर्ण भूखण्ड के मानचित्र पूर्व में दिनांक 08.03.1999 को जारी किये जा चुके थे। अतः उक्त को कमिटमेन्ट मानते हुए मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात प्रकरण एम.डी.पी. 2025 एवं जे.डी.पी. 13 में नियमानुसार संशोधन व अग्रिम कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोन को भिजवाया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 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. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 10. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. मौके पर 90 मीटर (जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग) के मध्य से भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल 19 मीटर एवं 23.50 मीटर पर स्थित है जिन्हें पृष्ठ संख्या 76/सी पर संलग्न मानचित्र पर अंकित किया गया है, जिसके अनुसार 90 मीटर सडक क्षेत्र में बाउण्ड्रीवाल व गार्डरूम का निर्माण किया हुआ है। अतः सडक क्षेत्र में निर्मित निर्माण को हटायें जाने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है एवं सडक क्षेत्र में समर्पित भूमि 7793.15 व.मी. का प्रोत्साहन बी.ए.आर. सडक क्षेत्र से कब्जा हटाने के पश्चात ही दिया जाना प्रस्तावित है। 12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा रूपान्तरण पश्चात दिनांक 05.02.1997 को लीजडीड जारी की गई तथा जविप्रा द्वारा 08.03.1999 को मानचित्र अनुमोदित किये गये, तत्समय मास्टर विकास योजना–2011 प्रभावी थी, जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग 90 मीटर सड़क (दिल्ली रोड़), सड़क के सहारे दर्शित

30 मीटर हाईवे कन्ट्रोल बेल्ट व ईकोलोजिकल एरिया दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के कूकस सैटेलाईन टाउन व जोनल विकास योजना–13 में होटल गोल्ड पैलेस प्रश्नगत भूमि के समीप ही अन्यत्र दर्शित है। **जोनल विकास योजना–13 पर अंकित नोट के बिन्दु संख्या–6 अनुसार जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान किया गया है।**

प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर व 24 मीटर सड़क से प्रभावित है। अतः 90 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि का निःशुल्क समपर्ण किया जाना होगा एवं 24 मीटर सड़क के क्रम में बीपीसी (एल.पी.) की 309वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में समिति द्वारा जोनल विकास योजना की सड़को के अलाईनमेंट में संशोधन/विलोपन के प्रकरणों के क्रम में लिये गये निर्णयों का बिन्दु संख्या–1 अवलोकनीय है:–

1. **ऐसे कमिटमेंट जिन्हें जोनल विकास योजना पर दर्शाया नही गया है या त्रुटिवश रह गया है।**

इस प्रकार के प्रकरणों में जोन द्वारा किये गये कमिटमेंट का जोन स्तर पर परीक्षण कर, जोन स्तरीय समिति की अभिशंषा सहित प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किये जावे। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण बीपीसी (एल.पी) को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।

यदि प्रकरण सड़क मार्गाधिकार/अलाईनमेंट का हो, तो प्रभावित सड़क के सम्पूर्ण भाग तथा सड़क पर किये गये कमिटमेंट से अन्य सड़क पर पड़ने वाले प्रभाव का परीक्षण कर, इस सड़क पर किये गये समस्त कमिटमेंट को जोन द्वारा मानचित्र पर अंकित किया जावें।

मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित योजना का भू–उपयोग ट्यूरिस्ट फैसेलिटी, 90 मीटर सड़क के सहारे दर्शित 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरिडोर एवं जी–1 हिल्स दर्शित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जी–1 भू–उपयोग को न्यायिक निर्णय (डी.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004) की अनुपालना में यथावत रखा जाना प्रस्तावित है।''

चूंकि प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा रूपान्तरण पश्चात दिनांक 05.02.1997 को लीजडीड जारी की गई तथा जविप्रा द्वारा 08.03.1999 को मानचित्र अनुमोदित किये गये थे। अतः एम.डी.पी. 2025 व जे.डी.पी. से पूर्व का कमिटमेन्ट होने के कारण एम.डी.पी. 2025 व जे.डी.पी. में सही लोकेशन व 24 मीटर सडक के अलाईमेन्ट के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि जिला कलेक्टर द्वारा जारी लीजडीड एवं गूगल स्थिति में भिन्नता है। अतः विकासकर्ता से सर्वे प्लान, गूगल प्लान व मास्टर प्लान–2011 व 2025 में सही स्थिति प्राप्त कर, उक्त के संबंध में जौन से परीक्षण उपरान्त प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

1/6/23

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

12. एजेण्डा नम्बर 271.12 (21.04.2023)(जोन–11):–

विषयः– खसरा नं. 1259 से 11269, 1258/280, 1260/2677, 1267/2898, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर अनुमोदित आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने बाबत्।

आवेदक का नामः– श्री प्रशान्त शर्मा, निदेशक, मैसर्स मैजेस्टिक प्रोपर्टीज प्रा.लि.

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की 90(ख) की कार्यवाही कर दिनांक 17.03.2007 को लीजडीड (आवासीय) प्रयोजनार्थ जारी की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 154वीं बैठक दिनांक 11.03.2014 में निम्न निर्णय लिया गयाः– ***"प्रश्नगत भूखण्ड़ के संबंध में अतिरिक्त महानिदेशक पुलिस, एटीएस एवं एसओजी, राजसीन, जयपुर के यहां अभियोग संख्या 983/12 धारा 420 406 एवं 120वी भादस थाना जेडीए जयपुर में केस दर्ज है, समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि मुख्य नियंत्रक प्रवर्तन द्वारा उक्त मामले में पूर्ण जांच रिपोर्ट प्रस्तुत करने के उपरान्त ही प्रकरण को समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें"***
2. तत्पश्चात प्रकरण पुनः भवन मानचित्र समिति–बीपी की 156वीं बैठक दिनांक 15.04.2014 में प्रस्तुत किया जाकर अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात दिनांक 07.01.2015 को 27.25 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह दिसम्बर–2021 प्रभावी थी।
3. विकासकर्ता द्वारा समय–समय पर नविवि, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के तहत भवन निर्माण अवधि में एक वर्ष 6 माह की छूट दिये जाने का निवेदन किया जाता रहा है।
4. बीपीसी–बीपी की 154वीं बैठक दिनांक 11.03.2014 के क्रम में मुख्य नियंत्रक (प्रवर्तन) से रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 30.03.2021, 12.04.2021 व 10.05.2021 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये।
5. तत्पश्चात पत्रावली के 153/एन पर आयुक्त महोदय द्वारा उक्त यू.ओ. नोट के संदर्भ में निर्देशानुसार **"Put up last reminder"** के क्रम में दिनांक 18.06.2021 व 19.05.2022 को मुख्य नियंत्रक (प्रवर्तन) को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये, परन्तु रिपोर्ट आज दिनांक तक प्राप्त नहीं हुई है।
   उपरोक्त यू.ओ. नोट के संबंध में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.09.2022 को प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि ***"एफ.आई.आर. नम्बर 983/12–2014, जो कि एक फौजदारी वाद हमारे और एक अन्य पक्ष के बीच चल रहा था, वह मार्च 2014 में ही आपसी समझाईश से खत्म हो चुका है। फिर भी भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई फौजदारी या दीवानी विवाद होता है तो इसकी समस्त हर्जे खर्चे की जिम्मेदारी हमारी स्वयं की होगी। जविप्रा की इसमें कोई जिम्मेदारी या दायित्व नहीं होगा।"*** उक्त के क्रम में निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
6. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011 पार्ट दिनांक 12.05.2021 अनुसार जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2019 के पश्चात समाप्त हो रही हैं उनमें (कोविड–19) के मध्यनजर निर्माण अवधि में 1 वर्ष 6 माह तक की छूट दी गई। नविवि के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021/दिनांक 01.10.2021 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि, अभियान दिनांक 31.03.2022 तक स्वतः ही बढी हुई मानी गई। तत्पश्चात नविवि आदेश क्रमांक प. 17(01) नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा. दिनांक 24.03.2022 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 तक बढायें जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।
7. **उक्त आदेश के अनुक्रम में भवन अनुज्ञा अवधि 31.03.2023 तक बढाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 17.10.2022 द्वारा सूचित किया गया।**
8. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 21.02.2023 एवं दिनांक 04.04.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2023 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 30.09.2025 तक बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
9. **स्वामित्व/लेखा रिपोर्टः–** पत्रावली के पैरा 207–210/एन पर अंकित स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है एवं स्वामित्व प्रार्थी के नाम है।
10. **मौका रिपोर्टः–** वर्तमान में योजना में 12 टॉवर निर्मित है जिनमें से 11 टॉवर पूर्ण निर्मित है एवं एक टॉवर में फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। इसके अतिरिक्त एक ब्लॉक का बेसमेन्ट निर्मित है। मौके पर सेटबैक अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है।
11. नविवि आदेश क्रमांक प. 17(01) नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा. दिनांक 31.03.2023 के अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान की अवधि दिनांक 31.03.2023 से दिनांक 30.09.2023 तक बढायें जाने की स्वीकृति

प्रदान की गई है। उक्त आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।

<u>प्रस्तावः</u>–

1. प्रकरण में नविवि के आदेश अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 से 30.09.2023 तक प्रदत्त छूट अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2023 देय होती है। अतः दिनांक 30.09.2023 के पश्चात् भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2025 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 30.09.2025 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।*

1/6/23

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–682 दिनांक 01/6/2023

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।

1/6/23

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 271वीं बैठक दिनांक 21.04.2023 को प्रातः 11.00 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 बी.एल. गोयल, सचिव/अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3.श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4.श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री प्रसुन्न चतुर्वेदी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री मानसिंह, उपायुक्त जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री राष्ट्रदीप य़ादव, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री निशा, उपायुक्त जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
7. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

1/6/23

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