जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2023/डी–841 दिनांकः– 14/7/2023

–:कार्यवाही विवरण:–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 274वीं बैठक दिनांक 26.06.2023 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 274.1 (26.06.2023):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 273वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 273वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

2. **एजेण्डा नम्बर 274.2 (26.06.2023):–(जोन–04)**

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 314, 336, 337, 338, ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7534.00 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 फीट, 40 फीट व 30 फीट
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 03.11.2014 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। तत्पश्चात दिनांक 29.09.2015 को मैसर्स प्लेटिनम रियल्टी बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अरूण गुप्ता के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (ग्रुप हाउसिंग 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।	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स प्लेटिनम रियल्टी बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री सुभाष गुप्ता
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मैसर्स प्लेटिनम रियल्टी बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अरूण गुप्ता के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 10,000/– प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि लीजडीड जारी दिनांक 03.11.2014 से 10 वर्ष अर्थात दिनांक 02.11.2024 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री बलजिन्दर सिंह, सी.ए./2002/29354

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	Airport Noc dated 05.06.2023 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.06.2031 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (18 Mtr.)	15.0 मी. (50 फीट)	15.24 मी.	नियमानुसार हैं। (ऊँचाई का 1/4)
		पार्श्व–I(12 Mtr.)	9.0 मी. (30 फीट)	9.50 मी.	
		पार्श्व–II (09 Mtr.)	9.0 मी. (30 फीट)	9.50 मी.	
		पीछे	9.0 मी. (30 फीट)	9.50 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत (2636.90 व.मी.)	39.57 प्रतिशत (2981.59 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित 344.69 व.मी. क्षेत्रफल

E:\TOWN PLANNING\CHECKLIST.docx

					पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	42 (भवन विनियमानुसार) Airport Noc dated 05.06.2023 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.06.2031 तक है।	1.15 मी. (प्लिन्थ) + 38 मी. (भूतल से 11 तल) = 39.15 मी. + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 46.90 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल से 11 तल)	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	41,662.74 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2.00 (15,068 व.मी.) + 0.75 (5650.50 व.मी. EWS/LIG हेतु प्रोत्साहन बी.ए.आर)= 20,718.50 व.मी.	4.10 (30,900.03 व.मी.)	नियमानुसार 10,181.53 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	7.	पार्किंग	289 ईसीयू 217 कार + 217 स्कूटर	328 ईसीयू 248 कार + 240 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	खुले में–753.40 व.मी. (10%) पोडियम–753.40 व.मी. (10%) कुल 1506.80 व.मी. (20%)	खुले में–895.16 व.मी. (11.88%) पोडियम–898.53 व.मी. (11.92%) कुल 1793.69 व.मी. (23.80.%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (309 व.मी.)	381.85 मी. (1.23%)	नियमानुसार हैं।
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (618 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1545 व.मी.)	1003.49 मी. (3.24%)	नियमानुसार हैं।
	11.	आवासों की संख्या	–	143 सामान्य आवास 53 यूनिट्स (EWS/LIG हेतु)	–
	12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं। EWS/LIG ब्लॉक हेतु क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है, जिसका माग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	24.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11. 2022 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
	34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
	35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं। (आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (1545 व.मी.)	मूल परियोजना पर 27 ई.डब्ल्यू. एस. एवं 26 एल.आई.जी. प्रस्तावित किये गये हैं जिनका सुपर बिल्टअप एरिया 2103.34 व.मी. (6.80%) हैं।	नियमानुसार है।
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- **प्रकरण में मूल परियोजना पर निम्नानुसार EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये है:—**

क्र.सं.	आवासों की संख्या	सुपर बिल्ट अप एरिया
1.	EWS- 27 ईकाई	1017.99 व.मी.
2.	LIG – 26 ईकाई	1085.36 व.मी.
	53 EWS/LIG	2103.35 व.मी. (6.80%)

13 **मौका रिपोर्ट:—** वर्तमान में भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित सडकें मौके पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड पर लेबर हटमेन्ट निर्मित है व कुछ हिस्से में भवन निर्माण सामग्री पडी है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। Airport Noc dated 05.06.2023 के अनुसार 50 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.06.2031 तक है।

14 **प्रकरण के तथ्य:—** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 25.05.2023 को आवेदन किया गया हैं।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि लीजडीड जारी दिनांक 03.11.2014 से 10 वर्ष अर्थात दिनांक 02.11.2024 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।

4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
7. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में भूतल पर गेस्ट रूम प्रस्तावित किये गये है। उक्त गेस्ट रूम का व्यवसायिक उपयोग एवं विक्रय नहीं किया जायेगा तथा इन गेस्ट रूम को बाकी सुविधाओं के साथ ही RWA को हस्तान्तरित किया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करें।
9. भूखण्ड पर लेबर हटमेन्ट निर्मित है, जिसे हटायें जाने के संबंध विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
10. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
11. 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।
12. 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।
13. 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।
14. 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।
15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 4.09 (30,900.03 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (15,083.04 व.मी.) + 0.75 (5656.14 व.मी. EWS/LIG हेतु प्रोत्साहन बी.ए.आर.) = 20,739.18 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 10,181.53 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
16. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 39.57 प्रतिशत (2981.59 व.मी.) भू–आच्छादन प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार भू–आच्छादन 35 प्रतिशत (2636.90 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त भू–आच्छादन क्षेत्रफल 344.69 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।

	17. भवन विनियमानुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य हैं। विकासकर्ता द्वारा 30,900.03 व.मी. क्षेत्रफल बी.ए.आर. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं जिसका 5 प्रतिशत (1545.00 व.मी.) होता हैं जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा **मूल परियोजना पर 27 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 26 एल.आई.जी. कुल 53 EWS/LIG फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये हैं** जिनका सुपर बिल्टअप एरिया 2103.34 व.मी. (6.80%) प्रस्तावित किया है, जो कि नियमानुसार है। 18. परियोजना में कुल 53 EWS/LIG इकाईयां प्रस्तावित की गई हैं। अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 20.01.2022 की सामान्य शर्त 4ए (ii) के अनुसार EWS/LIG आवासों का निर्माण कार्य भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से **30 माह में पूर्ण किया जाना आवश्यक होगा।** 19. भवन मानचित्र जारी किये जाने की दिनांक से 60 दिवस की अवधि में उक्त EWS/LIG फ्लैट्स हेतु नियमानुसार आवेदन आमंत्रित किया जाना आवश्यक होगा एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए आवंटन किया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 20. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

14/07/2023

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

3. **एजेण्डा नम्बर 274.3 (26.06.2023)(जोन–09):–**

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 626/3, 627/1, 627/2, 627/3, ग्राम टीलावाला, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4080 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार) **4067.92 व.मी. (वर्तमान मौका स्थिति अनुसार)** (320 व.मी. क्षेत्रफल सडक मार्गाधिकार में समर्पित)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर, 9 मीटर एवं 18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 09.01.2013 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है एवं दिनांक 28.09.2022 को मैसर्स भव्या ग्रीन बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनुज अरोडा पुत्र श्री सी.एम. अरोडा के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स भव्या ग्रीन बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनुज अरोडा पुत्र श्री सी.एम. अरोडा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.01.2023 के अनुसार वर्तमान स्वामित्व मैसर्स भव्या ग्रीन बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री अनुज अरोडा पुत्र श्री सी.एम. अरोडा के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 16.01.2023 के अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 10,000/– रूपये प्रति व.मी. है। भवन पर कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि 30.09.2023 तक अनुज्ञेय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	हां

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (24 Mtr. & 9 Mtr.)	12 मी.	12.19 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I (18 Mtr.)	9 मी.	9.60 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9 मी.	9.37 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9 मी.	9.26 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1632.00 व.मी.)	36.52 प्रतिशत (1485.89 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	**48 मीटर** (भवन विनियमानुसार) Airport NOC दिनांक 07.02.2023 अनुसार 50 मीटर अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.02.2031 तक है।	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 3.82 मी. (स्टिल्ट) + 36 मी. (प्रथम से 12 तल)=40.57 मी. + 6 मी. (मशीन रूम/ममटी/वाटर टैंक) कुल 46.57 मी.	प्लिन्थ को छोडकर स्टिल्ट + 12 तल कुल ऊँचाई 39.82 मीटर है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित नहीं है।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(बेसमेंट+स्टिल्ट +प्रथम से 12 तल)	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	26,549.70 व.मी.	–

	6.	बी. ए. आर.	2.00 (8135.84 व.मी.) + 320 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 8455.84 व.मी.	5.00 20,374.90 व.मी.	नियमानुसार 11,919.06 व.मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	194.88 ईसीयू 147 कार + 144 स्कूटर	196.66 ईसीयू 165 कार (21 कार बेक टू बेक) + 95 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10% (406.79 व.मी.)	409.27 व.मी. (10.06%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी तल पर)	337.16 मी. (1.65%)	नियमानुसार हैं।
	11.	आवासों की संख्या	–	144 आवास	–
	12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जावेगा।
	15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	प्लिन्थ को छोडकर स्टिल्ट + 12 तल कुल ऊँचाई 39.82 मीटर है। अतः राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित नही है।
	16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जावेगा।
	20.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है, जिसका माग पत्र मे उल्लेख किया जाना है।
	23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

E:\TOWN PLANNING\CHECKLIST.docx

		प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।		
27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है एवं भूखण्ड के सामने 24 मीटर एवं 9 मीटर सडक उपलब्ध है। भूखण्ड के उत्तर दिशा में प्रस्तावित 18 मीटर सडक वर्तमान में 12 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। प्रस्तावित 18 मीटर सडक के 3.50 मीटर क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। मौके पर प्रस्तावित भूखण्ड की नापें विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे प्लान अनुसार है, भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र से आंशिक कम है जिससे भूखण्ड का क्षेत्रफल 12.08 व.मी. कम अर्थात 4067.92 व.मी. प्राप्त होता हैं। Airport NOC दिनांक 07.02.2023 अनुसार 50 मीटर अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 06.02.2031 तक है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 21.10.2022 को आवेदन किया गया हैं। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 269वीं बैठक दिनांक 02.03.2023 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें प्रश्नगत भूखण्ड हेतु विद्यमान सडकों के संबंध में प्रकरण का पुनः परीक्षण किया जाकर बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा यह तथ्य अवगत करवाया गया कि भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र से आंशिक कम है जिससे भूखण्ड का क्षेत्रफल 12.08 व.मी. कम अर्थात 4067.92 व.मी. प्राप्त होता हैं। उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे का बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा सत्यापन किया गया है। साथ ही विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की गई है कि *"जविप्रा द्वारा 4080 व.मी. की लीजडीड जारी की गई है, परन्तु मौके पर 4067.92 व.मी. भूमि उपलब्ध है एवं मेरे द्वारा मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल के अनुसार ही भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। अतः मेरे द्वारा भविष्य में 12.08 व.मी. क्षेत्रफल हेतु जविप्रा के विरूद्ध कोई कानूनी वाद दायर नहीं करूंगा एवं ना ही हर्जे खर्चे की मांग करूंगा तथा किसी प्रकार का दावा पेश करूंगा। मेरे द्वारा प्रस्तावित सडक के 3.50 मीटर क्षेत्र में शामिल चारदीवारी को भवन मानचित्र जारी होने से पूर्व मेरे स्वयं के हर्जे खर्चे से हटा लिया जावेंगा।"* उक्त के क्रम में मौके पर उपलब्ध भूखण्ड की नापें एवं क्षेत्रफल अर्थात 4067.92 व.मी. अनुसार ही समस्त तकनीकी गणना यथा भू–आच्छादन, बी.ए.आर. आदि की गणना की गई है। उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 270वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निर्णय लिया गया

	कि *"प्रकरण में भवन निर्माण के संबंध में जोन से रिपोर्ट प्राप्त किया जाकर एवं परीक्षण उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"* बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णय के क्रम में उपायुक्त जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में लीजडीड दिनांक 09.06.2013 को जारी की गई। तदानुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 08.06.2020 तक थी। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 01.09.2021 के द्वारा कोविड–19 के चलते उक्त अवधि को दिनांक 31.03.2022 तक बढाया गया। पुनः उक्त अवधि को दिनांक 30.09.2023 अभियान अवधि तक बढाई 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रस्तावित सडक के 3.50 मीटर क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। अतः सडक क्षेत्र में निर्मित बाउण्ड्रीवाल को हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि 30.09.2023 तक देय होगी। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक 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। 6. 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। 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. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 10. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार प्रत्येक आवासीय ईकाई में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 11. 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। 12. 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।

13. 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।
14. 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।
15. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 4067.92 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत बी.ए.आर. (1018.74 व.मी) के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रूपये प्रति वर्गफुट (10,961.69 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
16. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 20,374.90 व.मी. बी.ए.आर.(5.00) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2.00 बी.ए.आर. (8135.84 व.मी.) + 320 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) कुल 8455.84 व.मी. बी.ए.आर. अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 11,919.06 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
17. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

14/07/2023

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

4. एजेण्डा नम्बर 274.4 (26.06.2023)(जोन–11):–

विषय:– खसरा नम्बर 64 (पार्ट), 65 (पार्ट), 72, 73, 81, 82, 83, 84 (पार्ट), 85, 86, 799, 800, 805, 808, 811 तथा 812, ग्राम–बगरू खुर्द एवं ठिकरिया, तहसील–सांगानेर, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, टोल प्लाजा के पास, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने के संबंध में।

आवेदक का नाम:– श्री पारस कुमार जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्वा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्य:–

1. खसरा संख्या 799, 800, 805, 808, 811 व 812 ग्राम ठिकरिया तह. सांगानेर रकबा 2.98 हैक्टयर एवं खसरा नं. 64, 65, 72, 73, 81, 85, 86 ग्राम बगरूखुर्द तह. सांगानेर रकबा 2.29 हैक्टयर इस प्रकार कुल रकबा 5.27 हैक्टयर मे से 2.63 (26,300 व.मी.) की संशोधित लीज डीड दिनांक 06.09.2013 को अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के तहत मैसर्स सिद्वा इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री पारस कुमार जैन के हक मे लीज डीड जारी की गई। (पृष्ठ संख्या 19/सी–21/सी)
2. कुल भूखण्ड एरिया 26,300 में से 48 प्रतिशत (12,624 व.मी.) MIG-B/LIG प्रस्तावित किया गया।
3. प्रकरण में निम्नानुसार भवन मानचित्र स्वीकृत कर भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि बढायी गयी:–

क्र. सं.	भवन मानचित्र समिति–बीपी बैठक दिनांक	भवन मानचित्र जारी दिनांक	भवन मानचित्र जारी दिनांक से भवन अनुज्ञा अवधि
1.	159वीं दिनांक 26.05.2014	22.09.2014	माह–अगस्त 2021
2.	204वीं दिनांक 06.07.2018	14.08.2018	05.09.2020
3.	228वीं दिनांक 07.08.2020	–	बैठक निर्णय अनुसार भवन निर्माण अवधि 2 वर्ष अर्थात् दिनांक 04.09.2022 तक बढायी गयी।
4.	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 के अनुसार जविप्रा द्वारा पत्र दिनांक 27.01.23 से भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक बढाई गई।		

4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.02.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी सभी परिलाभों का लाभ देते हुए भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
5. **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर अनुमोदित मानचित्रानुसार ब्लॉक–1 व 2 पूर्ण निर्मित है एवं ब्लॉक–3 में आर.सी.सी. स्ट्रक्चर व ब्रिक का कार्य पूर्ण है जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। ब्लॉक–4 के स्थान पर खुदाई का कार्य किया हुआ है।,
6. **जोन की रिपोर्ट अनुसार** उक्त भूखण्ड़ की लीजडीड मैसर्स सिद्वा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री पारस कुमार जैन को जारी की गई तथा उक्त भूखण्ड़ के पेटे वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं हैं।

प्रस्ताव:–

1. राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः दिनांक 30.09.2023 के पश्चात भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 30.09.2025 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।

निर्णय:– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा परियोजना में आवंटियों के साथ किये गये अनुबंध में फ्लैट्स का कब्जा संभलवायें जाने बाबत शर्त का परीक्षण कर प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में रखा जावें।*

14/07/2023

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

E:\TOWN PLANNING\CHECKLIST.docx

6. एजेण्डा नम्बर 274.6 (26.06.2023)(जोन–13):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 940, 941, 1307, 1308, 1309, 1310/1, 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.	भूखण्ड 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.	परियोजना–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 12.05.2023 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।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 12.05.2023 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर रिसोर्ट संचालित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कमल शर्मा, सी.ए./2012/57946

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं **(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 है।
	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 1,029.80 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.)	0.106 (एफ.ए.आर.) (4251.88 व.मी.) उक्त क्षेत्रफल में पूर्ण भूखण्ड (कलैक्ट्रेट लीजडीड अनुसार) 90 मी. सडक क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए गणना की गई थी।	0.1 x 1.5=0.15 (5,625.20 व.मी.) + 1798.64 व.मी.) (90 मी. सडक में समर्पित भूमि = 7,453.84 व.मी. (बी.ए.आर.)	0.203 (बी.ए.आर.) (7679.63 व.मी.)	अतिरिक्त बी.ए. आर. क्षेत्रफल 225.78 व.मी. हेतु नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया 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 मे 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।		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 है, 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 मे 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 हैं।		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 मे 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 मे उल्लेख किया जाना हैं।
29	अग्निशमन शुल्क		आवश्यक हैं।		लेय है।	मांग पत्र मे 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 रिपोर्टः**–मौके पर बेसमेन्ट + भूतल + 2 तलों का रिसोर्ट का भवन निर्मित है। इसके अतिरिक्त एक 25 x30 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. *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।''* उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 271वीं बैठक दिनांक 21.04.2023 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– *''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 जोन से परीक्षण उपरान्त प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।''* उक्त के क्रम में जोन द्वारा परीक्षण कर जोन पत्रावली बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को भिजवाई गई। पत्रावली पर मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना का भू–उपयोग ट्यूरिस्ट फेसिलिटी व G-1 (Hills) दर्शित है तथा उक्त योजना जोनल विकास योजना–13 की 60 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित होना बताया गया है। अतः उक्तानुसार प्रश्नगत परियोजना साईड में जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित नहीं होती है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार उक्त योजना का भू–उपयोग सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर व तत्पश्चात ईकोलोजिकल दर्शित है। जोन अमीन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा नम्बर 940, 941, 1307 से 1309 तथा 1310/1 की किस्म बारानी है तथा मौके पर भूमि समतल है। उक्त खसरा नम्बरान में कोई पहाड नहीं है (राजस्व रिकार्ड एवं मौके के अनुसार कोई पहाड नहीं है) उक्त के क्रम में जोन उप नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार M.D.P.-2025 के Volume-4 D.P.C.R. में G-1 भू–उपयोग के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान हैः– *'The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features. This zone is strictly reserved. Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered. In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply.''* **अतः जोन राजस्व रिकार्ड की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि समतल है। उक्त खसरा नम्बरान में कोई पहाड नहीं है (राजस्व रिकार्ड एवं मौके के अनुसार कोई पहाड नहीं है) के क्रम में जोन उप नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार M.D.P.-2025 के Volume-4 D.P.C.R. में G-1 भू–उपयोग के संबंध में वर्णित प्रावधान के दृष्टिगत G-1 भू–उपयोग में G-2 भू–उपयोग की अनुज्ञेय गतिविधि ''रिसोर्ट'' उपयोग अनुज्ञेय 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. पूर्व निर्मित रिसोर्ट ब्लॉक में किये गये नवीन निर्माण पर नियमानुसार शास्ति लेय 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 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। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 6. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता आप द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 7. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 8. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में 5 प्रतिशत भू–आच्छादन अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा कुल 7.73 प्रतिशत (2914.87 व.मी.) भू–आच्छादन प्रस्तावित किया गया है। अतः भवन विनियम 2020 के

	प्रावधान संख्या 5.4 (4)(ii)(ग) के अनुसार पूर्व अनुमोदित भू–आच्छादन से अतिरिक्त प्रस्तावित भू आच्छादन 1029.80 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण में भवन विनियम 1996 के अनुसार मानक एफ.ए.आर. 0.1 अनुज्ञेय था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के अनुसार बी.ए.आर. में गणना कर आवेदन किया गया है। जिसके अनुसार प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 0.1 X 1.5=0.15 (5,625.20 व.मी.) + 1798.64 व.मी.) (90 मी. सडक में समर्पित भूमि = 7,453.84 व.मी. होता है। विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में 7679.63 व.मी. (0.203) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 225.78 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है। 10. 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 90 मीटर सडक क्षेत्र में निर्मित निर्माण को हटायें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 11. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17	विचारणीय बिन्दुः– 1. बीपीसी–बीपी की 271वीं बैठक दिनांक 21.04.2023 में लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा परीक्षण कर जोन पत्रावली बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को भिजवाई गई। पत्रावली पर मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित योजना का भू–उपयोग ट्यूरिस्ट फेसिलिटी व G-1 (Hills) दर्शित है तथा उक्त योजना जोनल विकास योजना–13 की 60 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर से प्रभावित होना बताया गया है। अतः उक्तानुसार प्रश्नगत परियोजना साईड में जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रभावित नहीं होती है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार उक्त योजना का भू–उपयोग सडक के साथ 30 मीटर प्लान्टेशन कॉरीडोर व तत्पश्चात ईकोलोजिकल दर्शित है। **जोन अमीन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा नम्बर 940, 941, 1307 से 1309 तथा 1310/1 की किस्म बारानी है तथा मौके पर भूमि समतल है। उक्त खसरा नम्बरान में कोई पहाड नहीं है (राजस्व रिकार्ड एवं मौके के अनुसार कोई पहाड नहीं है)** उक्त के क्रम में जोन उप नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार M.D.P.-2025 के Volume-4 D.P.C.R. में G-1 भू–उपयोग के संबंध में निम्नानुसार प्रावधान हैः– ***"The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features. This zone is strictly reserved. Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered. In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply."*** **अतः जोन राजस्व रिकार्ड की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि समतल है। उक्त खसरा नम्बरान में कोई पहाड नहीं है (राजस्व रिकार्ड एवं मौके के अनुसार कोई पहाड नहीं है) के क्रम में M.D.P.-2025 के Volume-4 D.P.C.R. में G-1 भू–उपयोग के संबंध में वर्णित प्रावधान के दृष्टिगत G-1 भू–उपयोग में G-2 भू–उपयोग की अनुज्ञेय गतिविधि "रिसोर्ट" उपयोग अनुज्ञेय है।** उक्त के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया जाकर निर्णय लिया गया कि जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग के सडक मार्गाधिकार में निर्मित बाउण्ड्रीवाल व गार्डरूम को हटाने एवं मौके पर सडक मार्गाधिकार का जोन द्वारा डिमार्केशन करने के उपरान्त प्रकरण आगामी बैठक में रखा जावें।*

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

7. **एजेण्डा नम्बर 274.07 (26.06.2023)(जोन–13):–**

1	भूखण्ड का विवरण	व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सी.सी.–01, योजना ईडन गार्डन, ग्राम राजावास, तहसील आमेर, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4738.77 वर्गमीटर (5667.52 वर्गगज)
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर (100 फीट) व 09 मीटर (30 फीट)
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	दिनांक 05.04.2022 को भूखण्ड़ की व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (व्यवसायिक 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 (स्कूल) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री दीक्षान्त शर्मा पुत्र स्व. श्री गोपाल शर्मा
8	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 05.04.2022 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 05.04.2022 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 04.04.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्र पुनित दुआ, सी.ए./2005/35530
•	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	CCZM-2023 की सीमा से बाहर स्थित 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	12.0 मी. (40 फीट)	28.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	9.00 मी. (30 फीट)	9.50 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.00 मी. (30 फीट)	9.15 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.00 मी. (30 फीट)	9.15 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1895.51 व.मी.)	35.15 प्रतिशत (1665.53 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	बी. ए. आर.	2.00 (9477.54 व.मी.)	1.88 (8917.75 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	11,897.37 व.मी.	नियमानुसार हैं।
5.	अधिकतम ऊँचाई	57 मीटर (साईट प्लान अनुसार) CCZM-2023 की सीमा से बाहर स्थित है।	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 6.05 मी. (भूतल) + 25.62 मी. (प्रथम से सप्तम तल)= 32.12 मी. + 5 मी. (मशीन रूम/ममटी/ वाटर टैंक) कुल 37.12 मी.	नियमानुसार हैं।
6.	तलों की संख्या	–	भूतल + 07 तल	नियमानुसार हैं।
7.	पार्किंग	86.32 ईसीयू 50 कार + 5 बस + 65 स्कूटर	92.33 ईसीयू 50 कार + 6 बस + 73 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)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	षष्ठम तल पर 123.70 व.मी. क्षेत्रफल क्षरण	नियमानुसार हैं।

				क्षेत्र हेतु प्रस्तावित किया गया 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 हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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 है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	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।	नियमानुसार हैं।
	21.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	—
	22.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	24.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
	26.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासो 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 है, जिसका माग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
13	**मौका रिपोर्टः—** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं सडक जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है। प्रस्तावित भूखण्ड CCZM-2023 की सीमा से बाहर स्थित है।				

14	**प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक भूखण्ड पर संस्थानिक (स्कूल) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 05.06.2023 को आवेदन किया गया हैं। **भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 वाणिज्यिक भवन के (क) सामान्य नियम के बिन्दु संख्या vii के अनुसार** ***"मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय एन्टरटेनमेंट कॉम्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।"***
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 05.04.2022 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 04.04.2025 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. 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 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. 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 किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 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 विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम—19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 11. 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। 12. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

14/07/2023

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

8. <u>एजेण्डा नम्बर 274.08 (26.06.2023)(जोन–13):–</u>

विषयः– खसरा नम्बर 2060, 2061/2267, ग्राम कूकस, तहसील आमेर, दिल्ली रोड़, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्रीमती जुई शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स ट्राईटन होटल्स एण्ड रिसोर्टस प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 में प्रस्तुत कर दिनांक 19.01.2021 को 12 मीटर ऊँचाई के प्रस्तावित मोटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह नवम्बर–2021 तक प्रभावी थी।
2. प्रकरण में निम्नानुसार भवन मानचित्र स्वीकृत कर भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि बढायी गयी:–

क्र. सं.	भवन मानचित्र समिति–बीपी बैठक दिनांक	भवन मानचित्र जारी दिनांक	भवन मानचित्र जारी दिनांक से भवन अनुज्ञा अवधि
1.	230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020	19.01.2021	माह–नवम्बर 2021
2.	265वीं दिनांक 11.11.2022	—	बैठक निर्णय व विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन निर्माण अवधि माह मई–2023 तक बढायी गयी।

3. मौका रिपोर्ट दिनांक **29.05.2023:–**वर्तमान में भवन का निर्माण पूर्ण है जिसमें इन्टीरियर का कार्य प्रगतिरत है।
4. **जोन की स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट दिनांक 18.01.2023:–** पत्रावली के पैरा 158–159/एन अनुसार स्वामित्व मैसर्स ट्राईटन होटल्स एण्ड रिसोर्टस प्रा.लि. जरिये प्रतिनिधि श्री जोसवा एमोट फर्नाडिंस के नाम है। भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया ही है।
5. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.05.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 1 वर्ष बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
6. राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। उक्त आदेशों में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।

<u>प्रस्तावः–</u>

1. राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः दिनांक 30.09.2023 के पश्चात भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 1 वर्ष अर्थात दिनांक 30.09.2024 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णयः</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत परियोजना के भवन मानचित्र मोटल प्रयोजनार्थ अनुमोदित किये गये थे। अतः मौके पर अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माण किया गया है अथवा नहीं, के संबंध में जोन स्तर से मौका निरीक्षण करवाया जाकर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

14/07/2023

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2023/डी– 841

दिनांक 14/7/2023

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 274वीं बैठक दिनांक 26.06.2023 को प्रातः 11.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:--

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री बलवन्त सिंह लिगरी, उपायुक्त जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन–05, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री शेरसिंह, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री मानसिंह, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री राष्ट्रदीप यादव, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन–12 व 13, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।

14/07/2023

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

एजेण्डा नम्बर 274.08 (26.06.2023)(जोन–13):–

विषयः– खसरा नम्बर 2060, 2061/2267, ग्राम कूकस, तहसील आमेर, दिल्ली रोड़, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्रीमती जुई शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स ट्राईटन होटल्स एण्ड रिसोर्टस प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020 में प्रस्तुत कर दिनांक 19.01.2021 को 12 मीटर ऊँचाई के प्रस्तावित मोटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह नवम्बर–2021 तक प्रभावी थी।
2. प्रकरण में निम्नानुसार भवन मानचित्र स्वीकृत कर भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि बढ़ायी गयी:–

क्र. सं.	भवन मानचित्र समिति–बीपी बैठक दिनांक	भवन मानचित्र जारी दिनांक	भवन मानचित्र जारी दिनांक से भवन अनुज्ञा अवधि
1.	230वीं बैठक दिनांक 17.09.2020	19.01.2021	माह–नवम्बर 2021
2.	265वीं दिनांक 11.11.2022	–	बैठक निर्णय व विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन निर्माण अवधि माह मई–2023 तक बढ़ायी गयी।

3. मौका रिपोर्ट दिनांक 29.05.2023:–वर्तमान में भवन का निर्माण पूर्ण है जिसमें इन्टीरियर का कार्य प्रगतिरत है।
4. **जोन की स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट दिनांक 18.01.2023:–** पत्रावली के पैरा 158–159/एन अनुसार स्वामित्व मैसर्स ट्राईटन होटल्स एण्ड रिसोर्टस प्रा.लि. जरिये प्रतिनिधि श्री जोसवा एमोट फर्नाडिंस के नाम है। भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया ही है।
5. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.05.2023 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 1 वर्ष बढ़ायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
6. राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। उक्त आदेशों में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।

प्रस्तावः–

1. राज्य सरकार के निरन्तर आदेश दिनांक 01.10.2021, 24.03.2022 एवं 31.03.2023 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 30.09.2023 तक छूट दिये जाने के आदेश प्रदान किये गये है। अतः दिनांक 30.09.2023 के पश्चात भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 द्वारा किये गये संशोधन अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर विकासकर्ता के आवेदन अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 1 वर्ष अर्थात दिनांक 30.09.2024 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रश्नगत परियोजना के भवन मानचित्र मोटल प्रयोजनार्थ अनुमोदित किये गये थे। अतः मौके पर अनुमोदित मानचित्रों के अनुसार निर्माण किया गया है अथवा नहीं, के संबंध में जोन स्तर से मौका निरीक्षण करवाया जाकर प्रकरण को बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2023/डी– 841 दिनांक 14/7/2023

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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