भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 के कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी–1870 दिनांकः–09/12/2022

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–''1'' पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 265.1 (11.11.2022):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 265.2 (11.11.2022)(जोन–08):–**

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 436/34, 35, 36/1, ग्राम झालाना चौड, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3668.54 व.मी.
3.	भूखण्ड में से सडक हेतु समर्पित भूमि	जोन द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 761.28 व.मी. भूमि 60 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है। उक्त क्षेत्रफल की नियमानुसार बी.ए.आर. में छूट देय है।
4.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
5.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 05.08.2022 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
6.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
7.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यवसायिक उपयोग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
8.	आवेदक का नाम	कुमारी कामना धनखड पुत्री श्री जगदीप धनखड एवं श्रीमती सुदेश धनखड पत्नी श्री जगदीप धनखड
9.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 05.08.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
10	लेखा रिपोर्ट	
11	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 05.08.2022 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 05.08.2025 तक देय होगी।
12	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

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	हाँ

13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–।	9.0 मी.	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।

	पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	45.43 प्रतिशत (1666.69 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	99 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार 31 मीटर	0.90 मी. (प्लिन्थ) + 35.40 मी. (भूतल + 7 तल) = 36.30 मी. + 7.70 मी. (मशीन रूम) कुल 44 मी.	नियमानुसार हैं।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	23,967.38 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	2 (7337.08 व.मी.) + 761.28 व. मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 8098.36 व.मी.	4.12 (15,125.98 व.मी.)	नियमानुसार 7027.62 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	252.00 ईसीयू 189 कार + 189 स्कूटर	255.33 ईसीयू 210 कार + 10 मैकेनिकल कार + 106 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	मानचित्रों में सातवें तल पर 236.97 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार 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 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 जावेगा।
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।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार 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।		
15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	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।	मानचित्रों में प्रस्तावित 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	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।
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।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना 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।	लेय 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. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 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।

14 **मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापें एवं सडक की स्थिति पृष्ठ संख्या 33/सी पर संलग्न स्कैच प्लान अनुसार है। भूखण्ड के मध्य एक मकान एवं स्विमिंग पूल निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। सी.सी.जेड. एम. वर्जन 2017 अनुसार 31 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

15 **प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 28.10.2022 को आवेदन किया गया हैं।

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. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 05.08.2022 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 05.08.2025 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 अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।

	8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के अग्र भाग में डिर्माकेशन हेतु वायर फेन्सिग की हुई है। सडक क्षेत्र में निर्मित बाउण्ड्रीवाल एवं मध्य में एक मकान तथा स्विमिंग पूल निर्मित है। अतः उक्त निर्माण को हटायें जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 12. सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार भूखण्ड पर 31 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा कुल 44 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। अतः विकासकर्ता द्वारा 44 मीटर ऊँचाई की एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 13. 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। 14. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 10 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 10 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 15. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.12 (15,125.98 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (7337.08 व.मी.) + 761.28 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 8098.36 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 7027.62 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>निर्णयः</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–13 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।*

09/12/2022

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

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 के कार्यवाही विवरण

3 एजेण्डा नम्बर 265.3 (11.11.2022)(जोन–12):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण		खसरा नम्बर 723, 724 व 725, ग्राम नींदड, सीकर रोड, तहसील आमेर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल		4512.76 वर्गमीटर 1760.03 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई		80 फीट व 60 फीट		
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		90ए की कार्यवाही कर लीजडीड दिनांक 23.06.2016 को जारी की गई एवं दिनांक 30.09.2022 को मैसर्स पंचवटी श्री कृपा एलएलपी 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/अउमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		आवासीय फ्लैट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।		
7.	आवेदक का नाम		मैसर्स पंचवटी श्री कृपा एलएलपी जरिये अधिकृत साझेदार, श्री शैलेस बूबना		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
9.	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।		
10	निर्माण अवधि की दिनांक		दिनांक 23.06.2016 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 23.06.2023 तक प्रभावी है।		
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451		
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं				नहीं	
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं				नहीं	
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं				नहीं	
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार:–					
12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12.00 मी.	12.19 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	35.54 प्रतिशत (1604.18 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (भवन विनियम 2020 अनुसार) व सी.सी.जेड.एम. 2017 की सीमा से प्रस्तावित भूखण्ड बाहर हैं।	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.45 मी. (स्टिल्ट) + 36 मीटर (प्रथम से 12 तल) **कुल 39.95 मीटर** 6 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 45.95 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	30,946.43 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	1.8 (8122.97 व.मी.) + 1760.03 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=9883.00 व.मी.	4.79 (21,637.14 व.मी.)	11,754.14 व.मी. क्षेत्रफल की नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	7.	पार्किंग	206.95 ईसीयू	210.33 ईसीयू	नियमानुसार हैं।

			156 कार + 153 स्कूटर	162 कार + 145 स्कूटर	
	8.	ग्रीन एरिया	10% (451.27 व.मी.)	476.39 व.मी. (10.55%)	नियमानुसार हैं।
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	583.77 मी. (2.69%)	नियमानुसार हैं।
	10.	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	परियोजना के ब्लॉक ए व बी के आठवें तल पर 190.23 व.मी क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया हैं।	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 है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	13.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं है।	–
	14.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	17.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	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 है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	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।
	21.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
	22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं, जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	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 निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	–
	27.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।

	29.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	30	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।	प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. से कम अर्थात 4512.76 व.मी. है। अतः प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत की समतुल्य राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	32	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**–मौके पर भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की नापें एवं प्रस्तावित सडकें साईट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. 2017 की सीमा से प्रस्तावित भूखण्ड बाहर हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः**– विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.09.2022 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन 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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. दिनांक 23.06.2016 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 23.06.2023 तक देय होगी।
3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
4. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता 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. 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।
8. 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।
9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

	10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में स्टिल्ट 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। 11. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 12. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 13. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 14. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.79 (21,637.14 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 1.8 (8,122.97 व.मी.) + 1,760.03 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)=9883.00 व.मी. अनुज्ञेय है। अतः मानक बी.ए.आर. से प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 11,754.14 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 15. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4512.76 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (1,081.85 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रूपये प्रति वर्गफुट (11,640.78 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

09/12/2022

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

4. **एजेण्डा नम्बर 264.4 (11.11.2022)(जोन–01):–**

विषयः–हिन्द समाचार लि. (पंजाब केसरी) भूखण्ड संख्या 5सी, संस्थानिक झालाणा डूंगर, जयपुर के पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में दिनांक 07.08.1995 को भवन मानचित्र जारी किये गये।
2. संस्था द्वारा हिन्द समाचार लि. (पंजाब केसरी) भूखण्ड संख्या 5सी, संस्थानिक झालाणा डूंगर, जयपुर के पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु दिनांक 04.02.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 15.02.2022 को उपायुक्त जोन–01 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा रिपोर्ट दिनांक 12.08.2022 को भिजवाई गईः–

1. Ownership details :-

   - Date of issue of Lease Deed :- 01.08.1995
   - Type of Plot : (Auctioned/Allotted/Converted under 90-A Rules/Other):- Allotted

2. Name of Present Owner: Managing Director, Punjab KESARI SAMACHAR LTD. JAIPUR.

3. Use of Plot (Land Use) (As per Lease Deed) : INSTITUTIONAL

4. Plot no./ Address of Building/ Site : Plot no. 05-c, Jhalana Institutional Area, Jaipur.

1. Plot Area (As per Approved Building Plan): 2141.34 Sq.mtr.

6. Approval of Building Plan vide committee meeting dated : 04-05/07/1994

7. Building Plan Approval as per Building Byelaws- 2000/2010/2013/2017/2020 : 1989

8. Date of Release of approved building Plan : 07/08/1995

9. Inspection Report :

   - Date of Start of Construction : N/A
   - Date of Completion : N/A
   - Date of Site Inspection : 04/07/2022

Following Parameters to be checked during inspection for Completion Certificate

A- Technical Parameters :

S.no	Details		Comments		Essentials	
			As per approval	Available on site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1	Size of Plot (Sq.Mt)		2141.34	2141.34	2141.34	
2	Width of the Road		18	18	18	
3	Direction/Facing of the plot		East	East	East	
4	Setback(Complete Project)	Direction				
	Front	East	15.23	15.23	15.23	
	Side I	North	6.09	6.09	6.09	
	Side II	South	6.09	6.09	6.09	
	Rear	West	7.95	7.95	7.95	
5	I	Ground Coverage (Complete Project)	35%	35%	35%	
	II	Basement/ Stilt/ Floor/ Podium (If Any)	N/A	N/A	N/A	
	III	Ramp (Complete Project)	Yes	Yes	Yes	
	IV	No. of Stairs Each Block	01 No.	01 No.	01 No.	
		Riser	0.15	0.15	0.15	
		Tread	0.30	0.30	0.30	
		Width	N/A	1.45	1.45	
	V	• Lift/ Elevator/ Escalator • No. of Lifts	N/A	N/A	N/A	-
6	I	Height From Plinth Level	N/A	N/A	N/A	
	II	No. of Floor	G+2	G+2	G+2	
	III	Total Height	12.35	12.35	12.35	
		Excluding Parapet/ Mumty/ Lift Room/ Any other Architectural Element	9.90	9.90	9.90	
		Including parapet/ Mumty/ Lift Room/ Any other Architectural Element	12.35	12.35	12.35	
7	F.A.R. (Complete Project)		0.78	0.78	0.78	
8	Height of Compound Wall		N/A	1.60	1.60	
	No. Of Entry/ Exit & Width		2 (4M)	2 (4M)	2 (4M)	
	Security Room Size		अंश अस्वीकृत	2 (1.70 x 3.00) (3.40 x 2.20)	2 (1.70 x 3.00) (3.40 x 2.20)	
	Other Service in Setback		-	-	-	

B- Parking Parameters :

S.no	Details		Comments		Essentials	
			As per approval	Available on site	For Completion& Occupancy certificate	For at the time of Utilization Certificate
1	Total E.C.U Required (Complete Project)		N/A	N/A	N/A	
2	Total No. Of Car Parking (Complete Project)		N/A	N/A	N/A	-
	I	Basement	N/A	N/A	N/A	-
	II	Stlit	N/A	N/A	N/A	-
	III	Open Area	N/A	N/A	N/A	-
	IV	Visitors	N/A	N/A	N/A	-
	V	Mechanical Car Parking	N/A	N/A	N/A	-
	VI	Provision of Car Lift	N/A	N/A	N/A	-
3	Two Wheeler Parking		N/A	N/A	N/A	-

C- Safety Parameters (Fire & Structure):

S.no	Details	Comments		Essentials	
		As per approval	Available on site	For Completion& Occupancy certificate	For at the time of Utilization Certificate
1	Certification for fire safety and compliance of UDH order date 21.01.2020 regarding Fire Safety	N/A	N/A	N/A	-

2	Certificate from Structural Engineer (Earthquake Resistant)	N/A	N/A	N/A	-

D- Environmental Parameters:

S.no	Details	Comments		Essentials	
		As per approval	Available on site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1	Rain water Harvesting	As per approved Plan	Yes	Yes	-
2	Waste Water Treatment/Recycling	N/A	N/A	N/A	-
3	Provision of sewerage line and Sewerage Treatment Plant	N/A	N/A	N/A	-
4	Provision of Solid Waste Management	N/A	N/A	N/A	-
5	Certificate for Environment Clearance (If Applicable)	N/A	N/A	N/A	-
6	Provision of Solar Panels/ Solar Water Heater	As per approved Plan	N/A	N/A	-

E- Green Parameters:

S.no	Details	Comments		Essentials	
		As per approval	Available on site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1	Plantation & Green Area and Park/ Landscaping	As per approved Plan	Yes	Yes	-

F- Green Parameters:

S.no	Details	Comments		Essentials	
		As per approval	Available on site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1	Cut-Outs/ Open to sky/ Ducts	N/A	N/A	N/A	-
2	Projections/ Balconies Etc. (Covered/ Extended)	As per approved Plan	As per approved Plan	N/A	-
3	Provision of Water Supply	As per approved Plan	Yes	Yes	-
4	Provision of Power/ Electrical connectivity including transformer placement(If required)	As per approved Plan	Yes	Yes	Operational (Yes/No)
5	Provision of Thunder Stick	N/A	N/A	N/A	-
6	Site development including parking singes, Pthway, street lighting	As per approved Plan	As per approved Plan	N/A	-
7	Provision for physically challenged person	N/A	N/A	N/A	-
8	Architectural finishing i.e. paint, false ceiling and interior finishing etc.	As per approved Plan	Yes	Yes	-
9	Internal Changes/ Deviation if any	N/A	N/A	N/A	-
10	Any other observation Block A to D	-	-	-	-

अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवश्यक दस्तावेजों एवं शर्तों की पूर्ति के संबंध में चैक लिस्ट में सूचना निम्नानुसार हैं:–

क्र.सं.	विवरण	लागू हैं या नहीं	दस्तावेज पृष्ठ संख्या
1.	15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन होने पर भूकम्परोधी भवन के संबंध में शपथ पत्र	लागू नहीं हैं।	भवन की ऊँचाई 9.90 मीटर है।
2.	अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र (15 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु)	लागू नहीं हैं।	भवन की ऊँचाई 9.90 मीटर है।
3.	पर्यावरण विभाग का Consent to operate (सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से अधिक होने पर)	लागू नहीं हैं। (सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से कम हैं।)	—
4.	लेबर सेस विभाग का अनापत्ति	लागू है।	प्रस्तुत नहीं हैं।
5.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में तडित चालक के प्रावधान की सुनिश्चितता हेतु शपथ पत्र (18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु)	लागू नहीं हैं।	भवन की ऊँचाई 9.90 मीटर है।
6.	पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क	लागू हैं।	जमा नहीं है।

	(आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु 15 / – रूपये प्रति व.मी. x सकल निर्मित क्षेत्रफल) (**मिश्रित** / वाणिज्यिक उपयोग हेतु 30 / – रूपये प्रति व.मी. x सकल निर्मित क्षेत्रफल)		
7.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. की स्थिति / निर्माण की स्थिति / आवंटन की सूची / न्यूनतम 200 आवासों का निर्माण (CMJAY)	लागू नहीं हैं।	–

नोटः– मौका रिपोर्ट अनुसार सैटबैक क्षेत्र को अस्थाई स्ट्रक्चर द्वारा आच्छादित किया हुआ है व पार्श्व सैटबैक के आंशिक भाग में अस्थाई स्ट्रक्चर व कमरें का निर्माण किया गया है व भूखण्ड के छत पर गुमटी के अतिरिक्त छोटे–छोटे दो कमरों का निर्माण किया गया है।

प्रस्तावः–

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निम्न शर्तो की पूर्ति उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता हैः–

1. कमेटी की मौका रिपोर्ट अनुसार *"सैटबैक क्षेत्र को अस्थाई स्ट्रक्चर द्वारा आच्छादित किया हुआ है व पार्श्व सैटबैक के आंशिक भाग में अस्थाई स्ट्रक्चर व कमरें का निर्माण किया गया है व भूखण्ड के छत पर गुमटी के अतिरिक्त छोटे–छोटे दो कमरों का निर्माण किया गया है।"*

   सैटबैक क्षेत्र व छत पर किये गये अस्थाई निर्माण को हटायें जाने हेतु बीपीसी–बीपी द्वारा दिनांक 30.08.2022 को संस्था को पत्र प्रेषित किया गया। संस्था द्वारा आज दिनांक तक उक्त निर्माण के संबंध में कोई प्रत्युत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया है।

   अतः संस्था द्वारा मौके पर सैटबैक क्षेत्र व छत पर किये गये अस्थाई निर्माण के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. अनुमोदित मानचित्र अनुसार गार्डरूम को Cross कर अंश अस्वीकृत किया हुआ है। किन्तु जोन कमेटी रिपोर्ट अनुसार मौके पर 2 गार्डरूम (1.70 x 3.00) (3.40 x 2.20) निर्मित है। उक्त संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. विकासकर्त्ता द्वारा लेबर सेस के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
4. नियमानुसार समस्त शुल्क लेय होगें।

अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

<u>**निर्णयः–**</u> *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः–*

1. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 01 के संबंध में निर्णय लिया गया कि मौके पर सैटबैक क्षेत्र व छत पर किये गये अस्थाई निर्माण को हटायें जाने के पश्चात ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावें।*
2. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 02 के संबंध में गार्डरूम को सुरक्षा की दृष्टि से मानते हुए मौके पर निर्मित गार्डरूम को स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।*
3. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 03 के संबंध में लेबर सेस के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जावें।*
4. *एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 04 अनुसार संस्था से नियमानुसार समस्त शुल्क लिये जावें।*

   उपरोक्त शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

09/12/22

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

5. एजेण्डा नम्बर 265.5 (11.11.2022)(जोन–04):–

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

प्रार्थीः– श्री नवरतन लाल अग्रवाल।

प्रकरण के तथ्यः–

1. 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। 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 अनुज्ञेय थी।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.11.2020 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया हैं कि भवन विनियम के अनुसार भवन निर्माण पूर्णता की अवधि 7 वर्षो की हैं। जविप्रा ने दिनांक 05.03.2014 को भवन निर्माण स्वीकृति जारी की थी जिसमें भवन अनुज्ञा मार्च 2021 तक प्रभावी होनी चाहिए थी, परन्तु जविप्रा ने इसे जुलाई 2019 तक ही प्रभावी माना हैं। कोविड–19 के कारण हुये लॉकडाउन एवं दिनांक 14.08.2020 को हुई अनावृष्टि के कारण मौके पर निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना संभव नहीं हैं। अतः उपरोक्त परिस्थितियों को मध्यनजर रखते हुए 5 वर्ष हेतु भवन निर्माण अवधि बढ़ाने का श्रम करें।
3. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 232वीं बैठक दिनांक 11.12.2020 में प्रस्तुत किया गया जिसमें जोन से भूखण्ड के पेटे बकाया की रिपोर्ट एवं नियमानुसार शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई 2019 से 2 वर्ष अर्थात जुलाई 2021 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।
4. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा मांग राशि जमा करवायें जाने एवं जोन से रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2021 तक बढाते हुए विकासकर्ता को पत्र दिनांक 02.02.2021 द्वारा सूचित किया गया।
5. वर्तमान में 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 हैं।
6. नविवि के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021/दिनांक 01.10.2021 के 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 हैं एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.11.2021 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट देय हैं।
7. 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 है। इस आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।
8. **मौका रिपोर्ट दिनांक 07.11.2022:–** वर्तमान में मौके पर बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 तक छतें डालकर संरचनात्मक निर्माण कार्य किया हुआ है। मौके पर निर्माण कार्य बन्द है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 51 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
9. प्रस्तावः–
   1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रकरण में दिनांक 05.03.2014 को जारी स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक प्रभावी थी एवं तत्पश्चात विकासकर्ता से भवन विनियमानुसार शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात माह जुलाई–2019 से माह जुलाई–2021 तक बढाई गई थी। 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 प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 01.10.2021 एवं 24.03.2022 को दृष्टिगत रखते हुए भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 से 2 वर्ष हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2025 तक बढ़ाया जाना है अथवा नहीं, के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं 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।*

09/12/2022

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

6. <u>एजेण्डा नम्बर 265.6 (11.11.2022)(जोन–04)</u>:–

विषयः– भूखण्ड संख्या 1ए, जवाहर सर्किल से जगतपुरा रोड़, जयपुर की भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।
प्रार्थीः– श्री ओमप्रकाश डंगायच, निदेशक, फॉर ओमप्रकाश स्टोक ब्रोक्ररर्स प्रा.लि.।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण नीलामी में क्रय कर दिनांक 05.10.2005 को लीजडीड जारी की गई। जारी नीलामी की शर्त संख्या 13 के अनुसार *"क्रय किये गये भूखण्ड पर लीजडीड जारी होने की तिथि से तीन वर्ष की अवधि में निर्माण कराया जाना आवश्यक होगा। यदि 10 वर्ष में निर्माण नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जावेगा।"*
2. प्रकरण सर्वप्रथम बीपीसी–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में प्रस्तुत कर दिनांक **04.06.2015 को 11.60 मीटर** (भूतल + 2 तल) ऊँचाई के प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च– 2016 (नविवि के आदेश दिनांक 01.02.2013 अनुसार) तक प्रभावी थी।
3. प्रकरण में संशोधित भवन मानचित्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र बीपीसी–बीपी की 180वीं बैठक दिनांक 22.02.2016 में प्रस्तुत किया जाकर **दिनांक 03.06.2016 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं अधिवास प्रमाण पत्र** जारी किया गया।
4. तत्पश्चात प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा नवीन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 30.06.2017 को आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 199वीं बैठक दिनांक 05.12.2017 में प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 21.12.2017 को बेटरमेन्ट लेवी सहित 5,54,47,789/– का मांग पत्र प्रेषित किया गया, जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा चालान नम्बर 583909 दिनांक 13.04.2018 राशि 1,98,41,395/–, चालान नम्बर 583911 दिनांक 13.04.2018 राशि 15,00,000/– कुल 2,13,41,395/– (प्रथम किश्त सहित) जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई एवं शेष बेटरमेन्ट लेवी की राशि के ब्याज सहित 3 पोस्ट डेटेड चैक निम्नानुसार प्रस्तुत किये गयेः–

क्र.सं.	बैंक का नाम	चैक संख्या	दिनांक	कुल राशि
1.	IDBI Bank	544175	12.10.2018	1,13,68,798/–
2.	IDBI Bank	544176	11.04.2019	1,13,68,798/–
3.	IDBI Bank	544177	10.10.2019	1,13,68,798/–

5. उक्त तीनों चैकों के संधारण हेतु चैकों को निदेशक–वित को दिनांक 17.04.2018 को यूओ. नोट के माध्यम से भिजवायें गये। तत्पश्चात **दिनांक 25.04.2018 को 41.95 मीटर (ममटी सहित) (बेसमेन्ट–1 + बेसमेन्ट–2 + बेसमेन्ट–3 + भूतल + 8 तल)** ऊँचाई के प्रस्तावित होटल के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि **दिनांक 14.01.2021** (भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की अनापत्ति क्रमांक AAI/NORTH/B/ 122315/44920 दिनांक 15.01.2016 के अनुसार) तक प्रभावी थी।
6. प्रकरण में भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र की वैधता अवधि दिनांक **14.01.2021 तक** प्रभावी थी।
7. तत्पश्चात प्रकरण में बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय किश्त का चैक नम्बर 544175 दिनांक 12.10.2018 राशि 1,13,68,798/– एवं तृतीय किश्त का चैक नम्बर 544176 राशि 1,13,68,798/– रूपये की राशि विलम्ब से जमा करवायें जाने के कारण द्वितीय किश्त की विलम्ब अवधि हेतु राशि **13,78,042/–** तथा तृतीय किश्त पर ब्याज राशि **24,06,136/– कुल 37,84,407/–** राशि जमा करवायें जाने हेतु विकासकर्ता को पत्र दिनांक 09.07.2019 व 25.07.2019 द्वारा सूचित किया गया, जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा चालान नम्बर 627924 द्वारा 1,86,885/– रूपये दिनांक 02.08.2019 को जमा करवायें गये।
8. तत्पश्चात विकासकर्ता को **शेष राशि 35,97,522/– रूपये** जमा करवायें जाने हेतु पत्र दिनांक 25.07.2019 द्वारा सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक उक्त विलम्ब हेतु देय ब्याज राशि जमा नहीं करवाई गई है।
9. उल्लेखनीय है कि भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया हैः–

"जिन प्रकरणों में जविप्रा स्तर पर भूखण्ड के पेटे किसी भी प्रकार की राशि बकाया हो तो ऐसे प्रकरणों में बकाया राशि जमा होने के पश्चात ही बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें, तब तक ऐसे प्रकरणों में आवेदक को सूचित करते हुए प्रकरण को दफ्तर दाखिल किया जावें एवं पूर्ण राशि जमा होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

जिन प्रकरणों में जविप्रा द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त जमा कराने एवं शेष तीन किश्तों के पोस्ट डेटेड चैक प्रार्थी से प्राप्त कर भवन मानचित्र जारी कर दिये गये हैं एवं विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय, तृतीय व चतुर्थ किश्त की राशि के पोस्ट डेटेड चैक बैंक द्वारा अनादरित कर लौटा दिये जाते हैं या उक्त किश्तों की राशि विलम्ब से जमा कराने के कारण देय ब्याज की राशि जमा नहीं कराई जाती हैं तो इस प्रकार बकाया शुल्क के अनुपात में अतिरिक्त एफ.ए.आर./बी.ए.आर. के भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने से संबंधित 7 दिवस का नोटिस विकासकर्ता को दिया जावें तथा उक्त नोटिस का जवाब 7 दिवस में प्राप्त नहीं होने पर पत्रावली

आयुक्त महोदय से अनुमति प्राप्त कर तदानुसार बकाया शुल्क के अनुपात में अतिरिक्त एफ.ए.आर./बी.ए.आर. के भवन मानचित्रों को निरस्त कर दिया जावें।"

10. उल्लेखनीय है कि समान प्रकृति के अन्य प्रकरणों में बकाया बेटरमेन्ट लेवी की राशि के संबंध में बीपीसी–बीपी की 239वीं बैठक दिनांक 22.02.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के संबंध में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 12.03.2021 को पत्र प्रेषित किया गया था, राज्य सरकार से आज दिनांक तक उक्त के संबंध में मार्गदर्शन अप्राप्त है।
11. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.05.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष (दिनांक 31.03.2025) बढायें जाने का निवेदन किया गया हैं। प्रकरण में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 14.06.2022 एवं 31.10.2022 को यूओ. नोट प्रेषित किये गये, उपायुक्त जोन से आज दिनांक तक नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट अप्राप्त है।
12. 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 है। इस आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।
13. **मौका रिपोर्ट दिनांक 07.11.2022:**– मौके पर भवन के दो बेसमेन्ट निर्मित है एवं वर्तमान में निर्माण कार्य बन्द है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड Red Zone में स्थित है।

14. <u>प्रस्ताव</u>:–

1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.03.2025 तक भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है, जिस पर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के क्रम में दिनांक 31.03.2023 तक भवन अनुज्ञा अवधि स्वतः ही बढायें जाने का प्रावधान है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 01.04.2023 से दिनांक 31.03.2025 (2 वर्ष) तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की राशि विलम्ब से जमा करायें जाने के कारण विलम्ब अवधि हेतु **राशि 35,97,522/– रूपये एवं उक्त राशि पर नियमानुसार लेय ब्याज** जमा नहीं करवायें गये है। अतः उक्त राशि एवं एवं नियमानुसार उक्त राशि पर लेय ब्याज विकासकर्ता द्वारा जमा करायें जाने के उपरान्त ही भवन अनुज्ञा अवधि बढाया जाना प्रस्तावित है।
4. पूर्व में भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र की वैधता अवधि दिनांक 14.01.2021 तक प्रभावी थी। वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार Red Zone में स्थित है। भूखण्ड Red Zone में स्थित होने के कारण प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण की वैधता दिनांक 31.03.2025 तक बढवायें जाने के उपरान्त भवन अनुज्ञा अवधि बढाया जाना प्रस्तावित है।

<u>निर्णय</u>:– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं निम्न निर्णय लिये गये:–*

1. *उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त की जावें।*
2. *बेटरमेन्ट लेवी की राशि विलम्ब से जमा करायें जाने के कारण विलम्ब अवधि हेतु राशि 35,97,522/– रूपये एवं उक्त राशि पर नियमानुसार लेय ब्याज जमा कराया जावें।*
3. *भूखण्ड Red Zone में स्थित होने के कारण प्रकरण में विकासकर्ता से भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र की वैधता दिनांक 31.03.2025 तक बढवाते हुए संशोधित अनापत्ति प्राप्त की जावें।*

उपरोक्तानुसार शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 01.04.2023 से दिनांक 31.03.2025 (2 वर्ष) तक बढाई जावें।

09/12/2022

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

7. एजेण्डा नम्बर 265.7 (11.11.2022)(जोन–04):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 3531 से 3534, 3538 से 3540, 3552 से 3554, 3567 से 3570, ग्राम सांगानेर, तहसील सांगानेर एवं खसरा नम्बर 123, ग्राम खोखावास, तहसील सांगानेर, कुल क्षेत्रफल 73587.00 व.मी. भूमि में सृजित भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए एवं जी.एच. 2बी।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	जी.एच. 2ए = 16677 वर्गमीटर जी.एच. 2बी = 1523 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रकरण में जोन द्वारा पत्र क्रमांक डी–2365–2366 दिनांक 18.11.2019 एवं डी–695 दिनांक 10.06.2020 द्वारा मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा.लि. के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन /एकल पट्टों से पुर्नगठित	उपविभाजित भूखण्ड
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/अउमिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय फ्लैट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स वेदान्ता प्रोपट्रीज प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री मोहन देव शर्मा
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

• 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

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 अनुसार		नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबेक	जी.एच. 2ए	जी.एच. 2बी	जी.एच. 2ए	जी.एच. 2बी	
		सामने–I	9 मी.	9 मी.	9.14 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9 मी.	6 मी.	11.43 मी.	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9 मी.	6 मी.	11.43 मी.	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9 मी.	6 मी.	9.14 मी.	6.10 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत		29.76 प्रतिशत (5339.39 व.मी.)		नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर (भवन विनियम 2020 अनुसार) व सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड Red Zone में स्थित हैं। **एयरपोर्ट एन.ओ.सी. अनुसारः–** ब्लॉक ए–24.63 मीटर ब्लॉक बी एवं एफ–30.31 मीटर ब्लॉक सी एवं ई–36.80 मीटर ब्लॉक डी–36.38 मीटर ब्लॉक जी–11.45 मीटर		**भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए पर प्रस्तावित ब्लॉक–** **ब्लॉक ए–** 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.38 मी. (स्टिल्ट) + 18 मीटर (प्रथम से 6 तल) + 2.75 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 24.63 मीटर (स्टिल्ट + 6 तल) **ब्लॉक बी एवं एफ–** 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.38 मी. (स्टिल्ट) + 24 मीटर (प्रथम से 8 तल) + 2.43 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 30.31 मीटर (स्टिल्ट + 8 तल) **ब्लॉक सी एवं ई–** 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.38 मी. (स्टिल्ट) + 30 मीटर (प्रथम से 10 तल) + 2.92 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 36.80 मीटर (स्टिल्ट + 10 तल)		नियमानुसार हैं।

			ब्लॉक डी– 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.38 मी. (स्टिल्ट) + 30 मीटर (प्रथम से 10 तल) + 2.50 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 36.38 मीटर (स्टिल्ट + 10 तल) **भूखण्ड संख्या जी.एच. 2बी पर प्रस्तावित ब्लॉक–** **ब्लॉक जी–** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 2.90 मी. (स्टिल्ट) + 5.80 मीटर (प्रथम से द्वितीय तल) + 2.30 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 11.45 मीटर (स्टिल्ट + 2 तल)	
4.	फ्लैट्स की संख्या	–	306 आवास	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	66,480.90 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2 (36,400 व.मी.) + 0.75 (प्रोत्साहन बी.ए.आर.) (13,650 व.मी.) कुल 50,050 व.मी.	2.59 (46,587.90 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
7.	पार्किंग	450.33 ईसीयू 332 कार + 318 स्कूटर + 64 स्कूटर (ई.डब्ल्यू.एस. हेतु)	654.33 ईसीयू 519 कार + 406 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	15% (2690.83 व.मी.)	खुले–2547.17 व.मी. (14.19%) पोडियम–3408.64 व.मी. (19.00%) कुल–5955.81 व.मी. (33.20%)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	494.43 मी. (1.06%)	नियमानुसार हैं।
10.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	1152.79 मी. (2.47%)	
11.	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	परियोजना के आठवें तल क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया हैं।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं है।	–
15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जावेगा।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
22.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	–
23.	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।
24.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

25.	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।
26.	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।
27.	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।	–
28.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
29.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
31	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 नहीं है।	लागू नहीं है।	–
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
33	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं। (आवासीय बी.ए. आर. का 5 प्रतिशत (2222.31 व.मी.)	मूल परियोजना पर 10 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 27 एल.आई.जी. कुल 37 यूनिट्स प्रस्तावित किये गये हैं जिनका बी.ए.आर. 2285.72 व.मी. (5.14 प्रतिशत) एवं सुपर बिल्टअप एरिया 2134.90 व.मी. हैं।	नियमानुसार है।
35	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.	10 EWS	385.90 व.मी.
2.	27 LIG	1749.00 व.मी.
	37 EWS/LIG	2134.90 व.मी.

13 **मौका रिपोर्टः–**मौके पर भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए एवं जी.एच. 2बी पृष्ठ संख्या 79/एन पर संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार है। दोनों भूखण्डों के मध्य 18 मीटर सडक उपलब्ध है। भूखण्ड संख्या जी.एच. 2ए के उत्तर–पश्चिम में दो कमरें निर्मित है एवं भूखण्ड संख्या जी.एच. 2बी के उत्तर–पूर्व में एक कमरा निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है। सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड Red Zone में स्थित है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.09.2022 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुासर प्रस्तावित भूखण्ड Red Zone में स्थित है। विकासकर्ता द्वारा एयरपोर्ट विभाग से ब्लॉक वाईज ऊँचाई का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत 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 निम्नं शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः–

1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता 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. 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।
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. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
12. 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 46,587.90 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं जिसका 5 प्रतिशत (2222.31 व.मी.) होता हैं जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर 10 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 27 एल.आई.जी. कुल 37 यूनिट्स प्रस्तावित किये गये हैं जिनका बी.ए.आर. 2285.72 व.मी. (5.14 प्रतिशत) एवं सुपर बिल्टअप एरिया 2134.90 व.मी. प्रस्तावित किया है, जो कि नियमानुसार है।
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 शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

09/12/2021

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

8. एजेण्डा नम्बर 265.8 (11.11.2022)(जोन–05):–

विषयः– भूखण्ड संख्या 157, 158 व 159 निर्माण नगर सी योजना, जयपुर के अन्तर्गत दिनांक 21.07.2014 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने बाबत्।

विकासकर्ता का नामः– श्री मुकुट बिहारी अग्रवाल, निदेशक, मैवरिक ड्रीम बिल्डर्स लि.।

भूखण्ड का क्षेत्रफलः– 1238.95 व.मी.

प्रकरण के तथ्यः–

1. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 13.04.2012 को आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 120वीं बैठक दिनांक 03.07.2012 एवं 121वीं बैठक दिनांक 11.07.2012 में प्रस्तुत कर दिनांक 23.07.2012 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया:–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू	2,61,697/–
2.	मलबा धरोहर	रू	10,000/–
3.	वाणिज्य शुल्क	रू	1,49,160/–
4.	अमानत राशि	रू	5,00,000/–
5.	अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत	रू	12,19,585/–
6.	अधिकतम अनुज्ञेय सीमा 2.25 से अतिरिक्त प्रस्तावित एफ.ए.आर. शुल्क	रू	13,85,445/–
7.	वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि	रू	1,00,000/–
8.	शेल्टर फण्ड अतिरिक्त एफ.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	रू	4,58,867/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू	**40,84,754/–**

2. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार सम्पूर्ण मांग राशि दिनांक 25.07.2012 को जमा करवाते हुए प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि प्रकरण में अग्निशमन विभाग एवं नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने तक 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया।
3. विकासकर्ता के निवेदन के क्रम में दिनांक 08.08.2012 (60–61/सी) को 15 मीटर ऊँचाई तक के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार सम्पूर्ण परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक प्रभावी थी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन विभाग एवं नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के पश्चात दिनांक 12.11.2012 (98–99/सी) को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार सम्पूर्ण परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि माह जुलाई–2019 तक प्रभावी थी।
5. तत्पश्चात प्रकरण में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा दिनांक 11.02.2013 को प्रार्थी को सूचित किया गया कि *"उपायुक्त जोन द्वारा प्रेषित नोटिसेज दिनांक 01.02.2013 में किये गये उल्लेख अनुसार भूखण्ड को विक्रय करने से संबंधित तथ्यों को छिपाते हुए जविप्रा से कार्यवाही करवाई गई जो विधि विरूद्ध होने के कारण सूचित किया गया था। अतः भवन मानचित्र समिति द्वारा स्वीकृत कर जारी किये गये भवन मानचित्रों को निरस्त किया जाता है एवं मौके पर किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं करने एवं यथास्थिति बनायें रखने हेतु सूचनार्थ प्रेषित है।"*
6. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.03.2014 को पत्र प्रस्तुत कर पूर्व में निरस्त किये गये भवन मानचित्रों को पुर्नवैध कर पुनः जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 160वीं बैठक दिनांक 17.06.2014 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 04.07.2014 (264/सी) को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया:–

1.	भवन अनुज्ञा शुल्क	रू	23,967/–
2.	जाँच शुल्क	रू	12,390/–
3	अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू	3,10,536/–
	कुल राशि (लेने योग्य)	रू	**3,46,893/–**

7. विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार सम्पूर्ण मांग राशि दिनांक 03.07.2014 को जमा करवायें जाने के पश्चात दिनांक 21.07.2014 (268–269/सी) को पूर्व में निरस्त किये गये भवन मानचित्रों को पुर्नवैध कर पुनः जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार सम्पूर्ण परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि माह जून–2021 तक प्रभावी थी।
8. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.10.2022 को पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि "आर्थिक तंगी व 2016 में भारत सरकार द्वारा नोटबंदी की जाने पर रियल एस्टेट कारोबार में बहुत ज्यादा मंदी आ गई थी जिससे प्रार्थी को और आर्थिक तंगी का सामना करना पड, नोटबंदी के बाद व्यापार थोडा उबरने लगा तभी महामारी कोविड–19 का प्रकोप बढ गया जिससे पुनः रियल एस्टेट व्यापार में भारी गिरावट आ गई व कारोबार ठप्प हो गये ।इन सभी परिस्थितियों के कारण प्रार्थी भारी आर्थिक तंगी से गुजर रहा है। इसलिए अब वर्तमान में प्रार्थी उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण करने में असमर्थ है। अतः निवेदन है कि उक्त भूमि के मानचित्र अनुमोदन बाबत जमा कराई गई राशि प्रार्थी को नियमानुसार अतिशीघ्र लौटाने की कृपा करें।"

9. **मौका रिपोर्ट दिनांक 04.11.2022 अनुसार** मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है। वर्तमान में मौके पर टीनशेड के अस्थाई कमरें निर्मित है, इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त हैं।

प्रस्तावः–

1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. उक्त परियोजना के पेटे विकासकर्ता द्वारा किसी प्रकार का बैंक से लोन आदि बकाया नहीं हो एवं परियोजना में प्रस्तावित इकाईयों में से किसी का बेचान नहीं किया गया हैं, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
3. राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 दिनांक 28.01.2020 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार *"आवेदक द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र निरस्त किये जाने की मांग किये जाने पर जयपुर/जोधपुर/ अजमेर विकास प्राधिकरण की बी.पी.सी.(बी.पी.)/न्यास स्तरीय भवन अनुमोदन समिति द्वारा मानचित्र निरस्त करते हुए आवेदक द्वारा जमा करायी गई सम्पूर्ण रिफेण्डेबल धरोहर राशि व जमा करायी गई बेटरमेन्ट लेवी में से 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय काटते हुए शेष राशि आवेदक को लौटायी जावें।"*

   अतः उक्त आदेशानुसार प्रकरण में जोन स्तर पर बकाया राशि (यदि कोई हो तो) को समायोजित करते हुए शेष राशि नियमानुसार विकासकर्ता को लौटाते हुए भवन मानचित्र निरस्त किया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत दिनांक 21.07.2014 को अनुमोदित भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

9. एजेण्डा नम्बर 265.9 (11.11.2022)(जोन–05):–

1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या 6, स्वेज फार्म, (जविप्रा स्कीम), जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1392.75 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 21.10.2022 को व्यवसायिक 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।	व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स वत्सल स्वास्तिक जरिये पार्टनर श्री ललित कुमार गुप्ता पुत्र श्री मदन लाल गुप्ता
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.10.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व / लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.10.2022 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 21.10.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कपिल मिस्त्री, सी.ए. / 2008 / 41822

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

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	9.0 मी.	9.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	4.5 मी.	6.41 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	4.5 मी.	6.41 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार 33 मीटर	1.2 मी. (प्लिन्थ) + 25.60 मी. (भूतल + 7 तल) + 7.5 मी. (मशीन रूम) कुल 34.30 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल)	–
	5.	बी. ए. आर.	2.00 (2785.50 व.मी.)	3.211 (4473.40 व.मी.)	नियमानुसार 1687.90 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	6.	पार्किंग	74.55 ईसीयू 56 कार + 57 स्कूटर	75 ईसीयू 56 कार + 14 मैकेनिकल कार + 57 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	6520.46 व.मी.	–
	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	24 मीटर से ऊपर टैरेस तल प्रस्तावित है। अतः क्षरण क्षेत्र का प्रावधान 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 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।	लागू नहीं है।	–
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	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।	मानचित्रों में प्रस्तावित 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	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।
	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।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार 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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना 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	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना 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. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 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 रिक्त है जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड की नापें एवं सडकें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार 33 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 28.10.2022 को आवेदन किया गया हैं।				
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/आरक्षित दर की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।				

2. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 21.10.2022 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 21.10.2025 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
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. प्रकरण में दिनांक 25.04.2014 को व्यवसायिक कम आवासीय भवन के मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये थे जिसमें भवन अनुज्ञा माह फरवरी–2021 तक प्रभावी थी। वर्तमान में उक्त मानचित्रों को निरस्त कर नियमानुसार राशि का समायोजन कर नवीन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
9. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में 14 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 14 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
10. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन की 1.2 मी. (प्लिन्थ) + 25.60 मी. (भूतल + 7 तल) + 7.5 मी. (मशीन रूम) कुल 34.30 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित की गई हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार 33 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित कुल 34.30 मीटर ऊँचाई हेतु भारतीय उड्डयन विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत की जानी होगी।
11. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
12. 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. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 3.211 (4473.40 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (2785.50 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 1687.90 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
14. 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।*

09/12/2022

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

10. एजेण्डा नम्बर 265.10 (11.11.2022)(जोन–08):–

1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 688/1, 1/2, ग्राम सुखिया, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2683.35 व.मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 816.65 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 08.09.2022 को मिश्रित उपयोग 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।	मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री सुभाष चंद सैनी, निदेशक, रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 08.09.2022 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 08.09.2022 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 08.09.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री मनोज कुमार माहेश्वरी, सी.ए./2006/37877

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

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

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (60 mtr.)	9.0 मी.	12.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	38.78 प्रतिशत (1040.66 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	102 मीटर (भवन विनियमानुसार) सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार 38 मीटर	1.2 मी. (प्लिन्थ) + 34.80 मी. (भूतल + 9 तल) = 36 मी. + 2 मी. (मशीन रूम) कुल 38 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	कुल तलों की संख्या	–	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 9 तल)	–
	5.	बी. ए. आर.	2 (5366.70 व.मी.) + 816.65 व. मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 6183.35 व.मी. स्थल मानचित्रानुसार आवासीय एवं व्यवसायिक बी.ए.आर. का अनुपात (37.45 : 62.55)	व्यावसायिक–3561.95 व.मी. (37.36 प्रतिशत) आवासीय– 5971.65 व.मी. (62.64 प्रतिशत) कुल 9533.60 व.मी. (3.55 प्रतिशत)	नियमानुसार 3350.25 व. मी. क्षेत्रफल की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
	6.	पार्किंग	117 ईसीयू 88 कार + 86 स्कूटर	122 ईसीयू 88 कार + 99 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	14,749.04 व.मी.	–
	8	ग्रीन एरिया	आवासीय का 10% (168.08 व.मी.)	184.27 व.मी. (10.96%)	नियमानुसार हैं।
	9	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं है।	लागू नहीं हैं।	–
	10.	क्लब एरिया	आवासीय बी.ए.आर. का 2 प्रतिशत (119.43 व. मी.)	176.07 मी. (2.94%)	नियमानुसार हैं।

	11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	मानचित्रों में सातवें तल पर 108.49 व.मी. Refuge area प्रस्तावित किया गया है।	नियमानुसार हैं।
	12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	13.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
	18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	19.	10.11.4(ii)सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग कां दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	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।
	22.	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।
	23.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	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।	–
	26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	30	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 पर राशि लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड की नापें एवं 60 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है। वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है जिसमें खुदाई कार्य प्रगतिरत है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार 38 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				

14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 17.10.2022 को आवेदन किया गया हैं।	
15.	**प्रस्तावः–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 08.09.2022 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 08.09.2025 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 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. 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. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 10. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. 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. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2683.35 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड 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 (298.58 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/– रूपये प्रति वर्गफुट (3212.74 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 13. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में व्यावसायिक–3561.95 व.मी. (37.36 प्रतिशत) आवासीय– 5971.65 व.मी. (62.64 प्रतिशत) कुल 9533.60 व.मी. (3.55 प्रतिशत) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक 2 (5366.70 व.मी.) + 816.65 व.मी. (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 6183.35 व.मी. स्थल मानचित्रानुसार आवासीय एवं व्यवसायिक बी.ए.आर. का अनुपात (37.45 : 62.55) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 3350.25 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 14. 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 शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

09/12/2022

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

11. एजेण्डा नम्बर 265.11 (12.10.2022)(जोन–11):–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1632, 1633, 1634, 1635, 1654, 1655, 1631/2, ग्राम–कलवाड़ा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	31,202.47 वर्गमीटर 1642.16 व.मी. 5 प्रतिशत जविप्रा सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	75 मीटर (250 फीट) व 30 मीटर (100 फीट)
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 28.11.2013 को होटल प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	होटल के बैन्क्वेट हॉल पार्ट के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री अभिनीत डागा, निदेशक, फॉर गैलेक्सी रियल मार्ट प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री क्षितिज मनु, सी.ए./2002/30081

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2010 अनुसार:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2010	दिनांक 02.05.2017 को अनुमोदित भवन मानचित्र	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (75 mtr. road)	18.0 मी.	18.00 मी.	18.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		सामने–II (30 mtr. road)	9.0 मी.	13.35 मी.	10.65 मी.	
		पार्श्व–I	9.0 मी.	10.68 मी.	10.51 मी.	
		पार्श्व–II	9.0 मी.	10.95 मी.	10.95 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	31.10%	31.10 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	130.5 मीटर (भवन विनियमानुसार) 129 मी. (सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार)	1.37 मी. (प्लिन्थ) + 9.75 मी. (प्रथम से 2 तल) **कुल 11.12 मीटर**	1.37 मी. (प्लिन्थ) + 9.75 मी. (प्रथम से 2 तल) कुल 11.12 मीटर **(बैन्क्वेट हॉल) 0.91 मी. (प्लिन्थ) + 12.61 मी. (भूतल + 1 तल) कुल 13.52 मीटर**	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 2 तल	बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 2 तल + **बेन्क्वेट हॉल (भूतल + प्रथम तल)**	–
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	24,521.35 व.मी.	24,527.27 व.मी.	–
	6.	एफ. ए. आर.	मानक 1.33 (41,499.28 व.मी.)	0.541 (16889.26 व.मी.)	0.545 (17011.30 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	190 ईसीयू 143 कार + 141 स्कूटर	438 ईसीयू 355 कार + 249 स्कूटर	446 ईसीयू 362 कार + 252 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	भवन विनियम 2010 एवं संशोधन के तहत लागू नहीं 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।
	13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	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।	–	लागू 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।	भवन विनियम 2010 एवं संशोधन के तहत लागू नहीं है।	तत्समय दर्शाया नहीं गया था।	मानचित्रों में चिन्हित है।	—
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	भवन विनियम 2010 एवं संशोधन के तहत	तत्समय दर्शाया नहीं गया था।	मानचित्रों में चिन्हित है।	—
	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।	विकासकर्ता से शपथ पत्र 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	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।	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**—वर्तमान में भूखण्ड पर बैन्क्वेट हॉल निर्मित है, जिसका फिनिशिंग कार्य चल रहा है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है जिसके चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। भूखण्ड के उत्तर में 250 फीट चौडी एवं पूर्व में 100 फीट चौडी पक्की सडक निर्मित है। प्रस्तावित भूखण्ड के दक्षिण में जविप्रा हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की बाउण्ड्रीवाल का निर्माण कर पृथक किया गया है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार भूखण्ड पर भवन की 129 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—** प्रकरण बीपीसी—बीपी की 164वीं बैठक दिनांक 12.09.2014 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 02.05.2017 को 11.13 मीटर ऊँचाई के होटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 15.11.2021 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।

15 **मुख्यतः संशोधनः—** प्रार्थी द्वारा मुख्यतयाः होटल के बैन्क्वेट हॉल पार्ट के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। शेष होटल भाग के मानचित्र पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार ही है।

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

1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी।
2. पूर्व में दिनांक 02.05.2017 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 27.11.2020 तक अनुज्ञेय थी। कोविड—19 के मध्यनजर समय—समय पर भवन निर्माण अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट दी गई हैं। प्रकरण में भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 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. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 7. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. 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–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

29/11/2022

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

12. एजेण्डा नम्बर 265.12 (11.11.2022)(जोन–13):–

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

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

प्रकरण के तथ्य:–

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. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.03.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन अनुज्ञा अवधि 1 वर्ष के स्थान पर 1 वर्ष 6 माह तक बढायें जाने का निवेदन किया गया हैं। प्रकरण में उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु दिनांक 12.05.2022 एवं 09.06.2022 को यू.ओ. नोट प्रेषित किये गये, उपायुक्त जोन से आज दिनांक तक नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट अप्राप्त है।
3. 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 है। इस आदेश में समस्त छूट/शिथिलताऐं/दरें एवं शक्तियों का प्रत्योजन पूर्वानुसार यथावत रखा गया।
4. **मौका रिपोर्ट दिनांक 06.05.2022:–** मौके पर अनुमोदित मानचित्रानुसार सेटबैक छोडकर बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 2 तलों का भवन आर.सी.सी. स्ट्रक्चर पूर्ण है जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। भूखण्ड के सामने 18 मीटर सडक उपलब्ध है।
5. **प्रस्ताव:–**
   1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व/पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
   2. विकासकर्ता द्वारा नविवि के आदेश दिनांक 15.05.2020 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि 1 वर्ष 6 माह तक बढायें जाने हेतु निवेदन किया गया है। तत्पश्चात राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक स्वतः ही बढायें जाने का प्रावधान है। जारी निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह नवम्बर–2021 तक अनुज्ञेय थी। विकासकर्ता द्वारा जिसमें 1 वर्ष 6 माह की छूट प्रदान करते हुए भवन अनुज्ञा अवधि माह मई–2023 तक चाही गई है।

   अतः प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक स्वतः ही मानते हुए एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि आवेदन अनुसार मई–2023 तक बढाया जाना प्रस्तावित है।

निर्णय:– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा रिपोर्ट प्राप्त करते हुए राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक स्वतः ही मानते हुए एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क लिया जाकर भवन अनुज्ञा अवधि आवेदन अनुसार मई–2023 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया।*

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

13. एजेण्डा नम्बर 265.13 (11.11.2022)(जोन–11):–

विषयः– खसरा नम्बर 974 से 985, 987, 990, 991, ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर निर्मित औद्योगिक (वेयर हाउस) के पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने बाबत्।

विकासकर्ता का नामः– KMRA एसोसिएटस एल.एल.पी., अधिकृत पार्टनर, श्री सुमन कुमार

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में दिनांक 30.08.2022 को भवन मानचित्र जारी किये गये।
2. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.10.2022 (80/सी) को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निवेदन किया गया। पूर्णता प्रमाण पत्र की जांच हेतु पत्रावली दिनांक 11.10.2022 को उपायुक्त जोन–11 को भिजवाई गई। गठित कमेटी द्वारा रिपोर्ट दिनांक 09.11.2022 को भिजवाई गई:–

1. Name of Plot Owner/ Developer : KMRA ASSOCIATES LLP
2. Ownership details :-
   - Date of issue of Lease Deed : 5/7/ 2022
   - Type of Plot : (Auctioned/Allotted/Converted under 90-A Rules/Other) -CONVERTED UNDER 90A RULES
3. Use of Plot (Land Use) (As per Lease Deed) :INDUSTRIAL(WAREHOUSE)
5. Plot no./ Address of Building/ Site : KHASRA NO. 974-985, 987,990,991, VILLAGE SIRANI MAY GANPATPURA, JAIPUR.
10. Plot Area (As per Approved Building Plan) : 85516.50sq.m
11. Approval of Building Plan vide committee meeting dated : ...28.7.2022
12. Building Plan Approval as per Building Byelaws- 2020

Following Parameters to be checked during inspection for Completion Certificate:

A- Technical Parameters :						
S.No	Details		Comments		Essentials	
			As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Size of the Plot (Sq.mt)		85516.50sq.m	85516.50sq.m	85516.50sq.m	
2.	Width of Road/ Roads		48M ZONAL PLAN ROAD	48M ZONAL PLAN ROAD	48M ZONAL PLAN ROAD	
3.	Direction/ Facing . of Plot (East/West/North/South/ Other)		NORTH	NORTH	NORTH	
4.	Setbacks	Direction				
	Front		9M	9M	9M	
	Side I		9M	9M	9M	
	Side II		9M	9M	9M	
	Rear		9M	9M	9M	
5.	(i.)	Ground Coverage	WITHIN SETBACKS	WITHIN SETBACKS	WITHIN SETBACKS	
	(ii.)	Basement Floor/ Floors/ Stilt Floor/Podium if any	GROUND FLOOR	GROUND FLOOR	GROUND FLOOR	
	(iii.)	Ramp (Slope)	1:12	1:12	1:12	
	(iv.)	No. of Staircase	10	10	10	
		• Riser • Tread • Width	150MM 300MM	150MM 300MM	150MM 300MM	
	(v.)	Lift/Elevator/ Escalator • No. of Lift • Size of Lift	NO PROVISION OF LIFTS	NO PROVISION OF LIFTS	(N/A)	(N/A)
	(i.)	Height (From Plinth Level)	1.20M	1.20M	1.20M	
	(ii.)	No. of Floor	GROUND FLOOR	GROUND FLOOR	GROUND FLOOR	

6.	(iii.)	Total Height.	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M			
		Excluding parapet/ Mumty/ Lift Machine Room/any other architectural element	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M	
		Including parapet/ Mumty/ Lift Machine Room/any other architectural element	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M	1.20M (PLINTH) +18M=19.20M	
7.	B.A.R (As applicable floor wise B.A.R)		41162.25SQ.M	41162.25SQ.M	41162.25SQ.M	
8.	Height of Compound wall		-	2 M	2 M	
	No. of Entry/ Exit & width		1	1 Entry width 8.0 M Exit width 6.5 M	1	
	Security Room Size		6.0 m x 3.60 m	5.0 m x 3.50 m		
	Other Services in Setbacks		AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	

B- Parking Parameters :

S.No	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Total E.C.U aquired	857 ECUs	857 ECUs	857 ECUs	
2.	Total No. of Car Parking	857 ECUs (232 CAR, 30 BUS, 72 TRUCK, 72 TRAILER)	857 ECUs (232 CAR, 30 BUS, 72 TRUCK, 72 TRAILER)	857 ECUs (232 CAR, 30 BUS, 72 TRUCK, 72 TRAILER)	
	• Basement (I, II, III,)	No provision in approved map	No provision in approved map	No provision in approved map	
	• Stilt	No provision in approved map	No provision in approved map	No provision in approved map	
	• Open Area	857 ECUs (232 CAR, 30 BUS, 72 TRUCK, 72 TRAILER)	857 ECUs (232 CAR, 30 BUS, 72 TRUCK, 72 TRAILER)	857 ECUs (232 CAR, 30 BUS, 72 TRUCK, 72 TRAILER)	
	• Visitors				
	• Mechanical Car Parking	NO	NO	NO	
	• Provision of Car Lift	NO	NO	NO	
3.	Two Wheeler Parking	103 ECUs (309 scooters)	103 ECUs (309 scooters)	103 ECUs (309 scooters)	

C- Safety Parameters (Fire & Structure):

S.No	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Certification for Fire Safety and compliance of UDH order dated 21.01.2020 regarding Fire Safety	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	Installed (Yes)	Operational (Yes)
2.	Certificate from Structural Engineer (Earthquake resistant)	Certificate provided by applicant (82/c)			

D- Environmental Parameters :

S.No.	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Rain Water Harvesting	YES	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	Installed (Yes)	Operational (Yes)

2.	Waste Water Treatment/ Recycling	YES	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	Installed (Yes)	Operational (Yes)
3.	Provision of Sewarage line and Sewarage Treatment Plant	YES	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	Installed (Yes)	Operational (Yes)
4.	Provision of Solid Waste Management	YES	AS PER APPROVED BUILDING PLANS		
5.	Certificate for Environment Clearance (if applicable)	YES	ENVIRONMENT CLEARANCE SUBMITTED	ENVIRONMENT CLEARANCE SUBMITTED	
6.	Provision of Solar Panels/ Solar Water Heater	YES	NOT INSTALLED	Installed (No)	Operational (No)

E- Green Parameters :

S.No	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Plantation & Green area and Park/landscaping	-	AS PER APPROVED PLANS	AS PER APPROVED PLANS	

F- General Parameters:

S.No	Details	Comments		Essentials	
		As per approved Plan	As per Site	For Completion	For at the time of Utilization Certificate
1.	Cut-Outs/ Open to Sky/ Ducts	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	
2.	Projections/ Balconies etc. (Covered/ extended)	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	
3.	Provision of Water Supply		PROVIDED	INSTALLED	
4.	Provision of Power/ Electrical connectivity including transformer placement (if required)	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	Installed (Yes)	Operational (Yes)
5.	Provision of thunder stick	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	AS PER APPROVED BUILDING PLANS	PROVIDED	
6.	Site development including parking singes, pathway, street lighting	YES	INSTALLED	INSTALLED	
7.	Provisions for physically challenged persons	YES	PROVIDED	PROVIDED	
8.	Architectural finishing i.e. paint, false ceiling and interior finishing etc.	COMPLETED AT SITE	COMPLETED AT SITE	COMPLETED AT SITE	
9.	Internal Changes/ Deviation if any	NO	NO	NO	
10.	Any other observation	-	-	-	-

पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने हेतु आवश्यक दस्तावेजों एवं शर्तों की पूर्ति के संबंध में चैक लिस्ट में सूचना निम्नानुसार हैं:–

	भूखण्ड़ संख्या / खसरा नम्बर	खसरा नम्बर 974 से 985, 987, 990, 991, ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।	
	विकासकर्ता का नाम	KMRA एसोसिएटस एल.एल.पी., अधिकृत पार्टनर, श्री सुमन कुमार	
	भूखण्ड़ का क्षेत्रफल	85,516.50 व.मी.	
	अनुमोदित भवन मानचित्रों की दिनांक	30.08.2022	
	उपयोग	औद्योगिक (वेयर हाउस)	
	भवन विनियम	रीको बिल्डिंग रेगूलेशन–2021 एवं भवन विनियम 2020	
क्र.सं.	**विवरण**	**लागू हैं या नहीं**	**दस्तावेज पृष्ठ संख्या**
1.	15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन होने पर भूकम्परोधी भवन के संबंध में शपथ पत्र	लागू हैं।	प्रस्तुत हैं। (82–86 / सी)
2.	अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र (15 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु)	लागू हैं।	प्रस्तुत हैं। (65 / सी)
3.	पर्यावरण विभाग का Consent to operate (सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से अधिक होने पर)	लागू हैं। (सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से अधिक अर्थात 42,135.06 व.मी. हैं।)	प्रस्तुत हैं। (90–95 / सी)
4.	लेबर सेस विभाग का अनापत्ति	लागू हैं।	प्रस्तुत नहीं हैं।

5.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में तडित चालक के प्रावधान की सुनिश्चितता हेतु शपथ पत्र (18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु)	लागू हैं।	प्रस्तुत हैं। (87 / सी)
6.	**पूर्णता प्रमाण पत्र शुल्क** (आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु 15 / – रूपये प्रति व.मी. X सकल निर्मित क्षेत्रफल) (**मिश्रित** / वाणिज्यिक उपयोग हेतु 30 / – रूपये प्रति व.मी. X सकल निर्मित क्षेत्रफल)	लागू हैं। (42,135.06 व.मी. x 15 / – = 6,32,026 / –)	विकासकर्ता द्वारा चालान नम्बर 803656 दिनांक 07.09.2022 द्वारा रूपये 6,32,026 / – जमा करवायें गये हैं, चालान की प्रति पृष्ठ संख्या 81 / सी पर संलग्न हैं।
7.	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. की स्थिति / निर्माण की स्थिति / आवंटन की सूची / न्यूनतम 200 आवासों का निर्माण (CMJAY)	लागू नहीं हैं।	–
8.	भूखण्ड की नवीनतम लेखा / स्वामित्व रिपोर्ट	लागू नहीं हैं।	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 05.07.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व / लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।

प्रस्तावः–

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निम्न शर्तो की पूर्ति उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता हैं:–

1. विकासकर्त्ता द्वारा लेबर सेस के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।

<u>**निर्णयः**</u>– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा नोट के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्त की सुनिश्चितता किये जाने के उपरान्त पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।*

09/12/2022

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

14. एजेण्डा नम्बर 265.14 (11.11.2022)(जोन–09):–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 59 से 68, 69/213, 71 से 74, ग्राम चक सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	18547.39 वर्ग मीटर, 160 फीट चौड़ी सेक्टर सड़क में निःशुल्क समर्पित भूमि (3549.25 व.मी.) = कुल क्षेत्रफल 22097.24 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	भूखण्ड की 90(ख) की कार्यवाही कर दिनांक 04.10.2016 को लीजडीड (आवासीय) प्रयोजनार्थ जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल, निदेशक, मोजिका रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अंकुर शाह, सी.ए./99/24119

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसारः–

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

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 25.09.2019 को जारी मानचित्र अनुसार (बी.ए.आर.)	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार (बी.ए.आर.)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	15.00 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	9.00 मीटर	
		पार्श्व–II	9.07 मी.	9.07 मी.	9.07 मीटर	
		पीछे	9.0 मी.	9.10 मी.	9.10 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	34.68 प्रतिशत (6432.23 व.मी.)	34.99 प्रतिशत (6491.58 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	87 मीटर (भवन विनियमानुसार) एवं 97 मीटर (सी.सी.जेड.एम वर्जन 2017 अनुसार) 133.20 मीटर (NOCAS के अनुसार)	स्टिल्ट + 34.80 मीटर = 40 मीटर	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 4.70 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मी. (9 तल) = 40 मीटर + 7.75 (ममटी/मशीन रूम सहित) कुल 47.75 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की कुल संख्या	—	(2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	(2 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल)	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	1,20,283.21 व.मी.	1,19,941.75 व.मी.	—
	6.	बी. ए. आर.	मानक 1.33 + 0.5 + 3549.25 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 37490.97 व.मी., अधिकतम बेटरमेन्ट लेवी सहित 2.25 + 1.5=3.75	84014.62 बी.ए.आर (84014.62-3549.25 सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 80,465.37 व.मी., नेट बी.ए.आर 4.338	4.51 (83,754.36 व.मी.)	नियमानुसार 3288.99 व.मी. बी.एआर. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	पार्किंग	1008.23 ईसीयू 756.17 कार + 756.17 स्कूटर + 72 स्कूटर (एल.आई.जी.)	1097 ईसीयू 764 कार + 999 स्कूटर	1067 ईसीयू 785 कार + 773 स्कूटर + 72 स्कूटर (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.)	विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित पार्किंग एवं वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त बी.एआर. हेतु पार्किंग अनुसार संशोधित पार्किंग प्लान लिया जाना प्रस्तावित है।
	8	फ्लैट्स की संख्या	–	—	1008 आवास + 72 एल.आई.जी. कुल 1080 आवास	—

	9	ग्रीन एरिया	15% (2782.11 व.मी.)	कुल 15.06%	कुल 15.09% 2800.88 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	10.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	850.31 व.मी. (1.00 प्रतिशत)	988.31 व.मी. (1.18 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
	11.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	3784.91 वर्ग मीटर (4.50 प्रतिशत)	3784.91 व.मी. (4.48 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
	12.	क्षरण क्षेत्र(Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	लागू नहीं है।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
	13.	30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	आवश्यक नहीं हैं।	पूर्व में लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	–
	14.	भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	15.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक नहीं हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं।	–
	16.	वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STPप्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
	18.	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
	19.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	–	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	20.	सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22.	पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र मे उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24.	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया गया था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया गया था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	तत्समय लागू नहीं था।	विकासकर्ता से परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व लिया जाना प्रस्तावित है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू था।	लागू हैं।	परियोजना रेरा में रजिस्टर्ड है। संशोधित भवन मानचित्र रेरा पोर्टल पर अपडेट करने हेतु स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	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।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	–
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

	34	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	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 है।	

परियोजना में पूर्व में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- **प्रथम फेजः–** विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रथम फेज के एफ.ए.आर. 34,645.65 व.मी. x 7.5 प्रतिशत = 2598.42 व.मी. क्षेत्रफल की एवज में कुल 3075.21 व.मी. क्षेत्रफल भूखण्ड संख्या 4, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर आरक्षित किये जा चुके है, जिसके भवन मानचित्र जोन द्वारा पत्र क्रमांक डी–3554 दिनांक 10.07.2017 को जारी किये गये थे।

  मौका रिपोर्टः– वर्तमान में कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट दिनांक 09.11.2022 अनुसार भूखण्ड संख्या 04, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर भूतल + 8 तलों का 1 बी.एच.के. फ्लैट्स का भवन पूर्ण निर्मित है जिसमें कुल 90 फ्लैट्स है।

- **द्वितीय फेजः–** विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु Split Location पर भवन विनियम 2017 के अनुसार बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. अर्थात 40,170.40 व.मी. x 5 प्रतिशत = 2008.52 व.मी. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का डेढ गुना अर्थात 3012.78 व.मी. (आरक्षित दर कम होने से) की एवज में भूखण्ड संख्या 5, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर 2531.33 व.मी. क्षेत्रफल (पूर्व में 476.79 व.मी. अधिक होने के कारण) प्रस्तावित किया गया था। भूखण्ड संख्या 5, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के भवन मानचित्र जोन द्वारा पत्र क्रमांक डी–1171 दिनांक 11.07.2019 को जारी किये गये थे।

  मौका रिपोर्टः– वर्तमान में कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट दिनांक 09.11.2022 अनुसार भूखण्ड संख्या 05 रिक्त है।

  वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा द्वितीय फेज हेतु Split Location के स्थान पर मूल परियोजना में ही एल.आई.जी. आवासों का प्रावधान दिया गया है।

परियोजना में वर्तमान प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड एवं Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–84,349.36 व.मी.				
क्र.सं.	**Location**	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल (सुपर बिल्ट अप एरिया)**	**टिप्पणी**
1.	फेज–01:– भूखण्ड संख्या 4, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।	90 EWS	3075.21 वर्गमीटर	विकासकर्ता द्वारा प्रथम फेज के एफ.ए.आर. 34,645.65 व.मी. X 7.5 प्रतिशत = 2598.42 व.मी. क्षेत्रफल की एवज में कुल 3075.21 व.मी. क्षेत्रफल भूखण्ड संख्या 4, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर EWS आरक्षित किये गये थे। मौके पर EWS यूनिट्स निर्मित है।
2	फेज–02:– वर्तमान में मूल परियोजना के फेज–2 में प्रथम से 12वें तल पर प्रत्येक तल पर 3 एल.आई.जी. ईकाई प्रस्तावित है।	36 LIG 58.14 व.मी. (प्रत्येक एल.आई.जी. यूनिट का)	2383.68 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के बी.ए.आर. 40,505.09 व.मी. X 5 प्रतिशत = 2025.25 व.मी. के एवज में मूल परियोजना में ही 2383.68 व.मी. क्षेत्रफल (सुपर बिल्ट अप एरिया) पर LIG आरक्षित किये गये थे। प्रस्तावित किया गया है।
	कुल प्रस्तावित EWS/LIG की संख्या व क्षेत्रफल	**90 EWS व 36 LIG कुल 126 आवास**	**कुल क्षेत्रफल 5458.89 व.मी.**	--

13	**मौका रिपोर्टः–**मौके पर भवन के पार्ट–1 में भवन पूर्ण निर्मित है एवं पार्ट–2 में बेसमेन्ट में आर.सी.सी. स्ट्रक्चर का कार्य प्रगतिरत है। भूखण्ड के सैटबैक एवं नापें अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने 160 फीट सडक उपलब्ध है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** 1. परियोजना के फेज–1 के भवन मानचित्र दिनांक 14.07.2017 को जारी किये गये।

2. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा पार्ट–2 के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 08.01.2019 को आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण बीपीसी–बीपी की 214वीं बैठक दिनांक 14.06.2019 में प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 23.07.2019 को बेटरमेन्ट लेवी सहित 8,33,42,256/– का मांग पत्र प्रेषित किया गया।
3. विकासकर्ता द्वारा चैक नम्बर 017803 दिनांक 26.08.2019 द्वारा राशि 36,76,732/–, चालान नम्बर 017790 दिनांक 22.08.2019 राशि 27,53,141/–, चालान नम्बर 630010 दिनांक 28.08.2019 राशि 92,28,096/–, चालान नम्बर 630927 दिनांक 06.09.2019 राशि 70,00,000/– एवं चालान नम्बर 630948 दिनांक 06.09.2019 राशि 30,00,000/– कुल 2,56,57,969/– (प्रथम किश्त सहित) जमा करवाकर चालान की प्रति प्रस्तुत की गई एवं शेष बेटरमेन्ट लेवी की राशि के ब्याज सहित 3 पोस्ट डेटेड चैक निम्नानुसार प्रस्तुत किये गये:–

क्र.सं.	बैंक का नाम	चैक संख्या	दिनांक	कुल राशि
1.	ICICI Bank	018071	22.02.2020	1,92,28,096/–
2.	ICICI Bank	018072	22.08.2020	1,92,28,096/–
3.	ICICI Bank	018073	22.02.2021	1,92,28,096/–

4. उक्त तीनों चैकों के संधारण हेतु चैकों को निदेशक–वित को दिनांक 19.09.2019 को यू.ओ. नोट के माध्यम से भिजवायें गये। तत्पश्चात **दिनांक 25.09.2019 को भवन** मानचित्र जारी किये गये।
5. प्रकरण में वरिष्ठ लेखाधिकारी–आर.सी.आर. द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की तृतीय किश्त की राशि का चैक नम्बर 018072 दिनांक 25.08.2020 को बैंक द्वारा अनादरित होने पर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 27.08.2020 को भिजवाया गया जिसके संबंध में विकासकर्ता को Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दिनांक 07.09.2020 को नोटिस जारी किया गया।
6. प्रकरण में वरिष्ठ लेखाधिकारी–आर.सी.आर. द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की चतुर्थ किश्त की राशि का चैक नम्बर 018073 दिनांक 22.02.2021 को बैंक द्वारा अनादरित होने पर बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ को दिनांक 05.03.2021 को भिजवाया गया जिसके संबंध में विकासकर्ता को Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दिनांक 10.03.2021 को नोटिस जारी किया गया।
7. विकासकर्ता द्वारा उक्त नोटिसों का जवाब नहीं मिलने पर निदेशक (विधि) द्वारा आदेश दिनांक 26.03.2021 के द्वारा वाद/याचिका/अपील संख्या Civil/suit/2021 के लिए महामहिम राज्यपाल महोदय/संस्था की ओर से प्रकरण में जवाब/अपील/रिट प्रस्तुत करने, अभिवाचनों को सत्यापित करने एवं विविध आवेदन पत्र/प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी को प्रभारी अधिकारी/समन्वय नियुक्त किया गया।
8. प्रकरण में बकाया बेटरमेन्ट लेवी की राशि के संबंध में मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु नविवि, राजस्थान सरकार को पत्र दिनांक 12.03.2021 को प्रेषित किया गया। तत्पश्चात स्मरण पत्र दिनांक 15.04.2021 एवं 22.06.2021 को भिजवायें गये, राज्य सरकार आज दिनांक तक मार्गदर्शन अप्राप्त है।
9. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.09.2021 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि *"वर्तमान मे छायी आर्थिक मंदी एवं कोरोना महामारी के कारण हुये लॉकडाउन के कारण बेटरमेन्ट लेवी की तृतीय एवं चतुर्थ किश्त की राशि के पोस्ट डेटेड चैक अनादरित हो गये है। अब प्रार्थी कम्पनी के द्वारा आगामी 20 दिवस में अन्दर ही बेटरमेन्ट लेवी की तृतीय किश्त राशि 1,92,28,096/– रूपये जमा करवाकर जमा रसीद प्रस्तुत कर दी जावेंगी। इसलिए वर्तमान में बाजार की परिस्थितियों को देखते हुए प्रार्थी कम्पनी के विरूद्ध किसी प्रकार की अनावश्यक कार्यवाही नहीं की जावें।*

   विकासकर्ता द्वारा आज दिनांक तक राशि जमा नहीं करवाई गई है।

1. भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 220वीं बैठक दिनांक 11.10.2019 में निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया हैं:–

   "जिन प्रकरणों में जविप्रा स्तर पर भूखण्ड के पेटे किसी भी प्रकार की राशि बकाया हो तो ऐसे प्रकरणों में बकाया राशि जमा होने के पश्चात ही बीपीसी–बीपी की बैठक में प्रस्तुत किया जावें, तब तक ऐसे प्रकरणों में आवेदक को सूचित करते हुए प्रकरण को दफ्तर दाखिल किया जावें एवं पूर्ण राशि जमा होने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

   जिन प्रकरणों में जविप्रा द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त जमा कराने एवं शेष तीन किश्तों के पोस्ट डेटेड चैक प्रार्थी से प्राप्त कर भवन मानचित्र जारी कर दिये गये हैं एवं विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की द्वितीय, तृतीय व चतुर्थ किश्त की राशि के पोस्ट डेटेड चैक बैंक द्वारा अनादरित कर लौटा दिये जाते हैं या उक्त किश्तों की राशि विलम्ब से जमा कराने के कारण देय ब्याज की राशि जमा नहीं कराई जाती हैं तो इस प्रकार बकाया शुल्क के अनुपात में अतिरिक्त एफ.ए.आर./बी.ए.आर. के भवन मानचित्रों को निरस्त किये जाने से संबंधित 7 दिवस का नोटिस विकासकर्ता को दिया जावें तथा उक्त नोटिस का जवाब 7 दिवस में प्राप्त नहीं होने पर पत्रावली आयुक्त महोदय से अनुमति प्राप्त कर तदानुसार बकाया शुल्क के अनुपात में अतिरिक्त एफ.ए.आर./बी.ए.आर. के भवन मानचित्रों को निरस्त कर दिया जावें।"

2. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.10.2022 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर पूर्व में फेज–2 के समय भूखण्ड संख्या 05 पर आरक्षित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों को मूल परियोजना पर ही प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।

	3. विकासकर्ता द्वारा फेज–2 हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. 2025.25 व.मी. की एवज में मूल परियोजना में ही 2383.68 व.मी. क्षेत्रफल (सुपर बिल्ट अप एरिया) क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है।
15	**वर्तमान में मुख्यत संशोधनः–** 1. लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट में पार्किंग प्लान में परिवर्तन किया गया है। 2. स्टिल्ट तल पर कॉमन सर्विसेज, क्लब, व्यावसायिक क्षेत्र में आंशिक परिवर्तन किया गया है। 3. फेज–2 में प्रत्येक तल पर आवासों की बालकनी क्षेत्र को बढाया गया है। 4. प्रत्येक तल पर 3 एल.आई.जी. आवास 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. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2017 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. 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। 6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 8. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के प्रस्ताव को मूल परियोजना पर प्रस्तावित किया गया है। अतः पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में प्रस्तावित किये गये संशोधनों के संबंध में विकासकर्ता से परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 9. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 4.51 (83,754.36 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। पूर्व में परियोजना में कुल 80,465.37 व.मी. बी.ए.आर. अनुमोदित किया गया था। अतः पूर्व अनुमोदित बी.ए.आर. से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 3,288.99 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।

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. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित पार्किंग (1097 ईसीयू) एवं वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु पार्किंग अनुसार संशोधित पार्किंग प्लान प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।

13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

17. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रकरण में विकासकर्ता के पूर्व में अनादरित 2 चैक, जिनकी कुल राशि 3,84,56,192/– रूपये है, पर लेय ब्याज व अन्य शुल्क के संबंध में निदेशक (वित्त) से परीक्षण करवाया जाकर विकासकर्ता से राशि जमा करवायें जाने के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत है।
2. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा मांग राशि मय ब्याज सहित जमा करायें जाने के पश्चात Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दायर वाद को विड्रो करवाये जाने के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत है।
3. विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के अनुमोदन के समय ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split Location भूखण्ड संख्या 5, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तुत किया गया था, जिसके भवन मानचित्र जोन द्वारा पत्र क्रमांक डी–1171 दिनांक 11.07.2019 को जारी किये गये थे, जिनका निर्माण भवन मानचित्र जारी दिनांक से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 11.07.2021 तक पूर्ण किया जाना था एवं नविवि द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत दी गई छूट अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक स्वतः ही प्रभावी होती है। विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं किया गया है।

   वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव को Split Location के स्थान पर मूल भूखण्ड पर ही प्रस्तावित किये गये है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 200 यूनिट तक निर्माण पूर्ण किये जाने की अवधि 30 माह देय है। चूंकि विकासकर्ता द्वारा प्रथम तल से 12वें तल पर प्रत्येक तल पर 3 एल.आई.जी. ईकाई (कुल 36 ईकाईयां) प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त ईकाईयों का निर्माण मूल परियोजना के साथ ही किया जाना संभव है। प्रकरण में दिनांक 25.09.2019 को जारी मानचित्रानुसार मूल परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 03.10.2023 तक देय है। अतः मूल परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि एवं ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की निर्माण अवधि के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

प्रकरण में सर्वप्रथम निम्न कार्यवाही की जावें:–

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में पूर्व में अनादरित 2 चैक, जिनकी कुल राशि 3,84,56,192/– रूपये है, पर लेय ब्याज व अन्य शुल्क के संबंध में निदेशक (वित्त) से परीक्षण करवायें जाने का निर्णय लिया गया।*
2. *विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में विकासकर्ता द्वारा मांग राशि मय ब्याज सहित जमा करायें जाने के पश्चात Negotiable Instruments Act, 1881 के तहत दायर वाद को विड्रो करवायें पर होने वाले न्यायिक खर्चे का वहन विकासकर्ता द्वारा किये जाने का निर्णय लिया गया।*

तत्पश्चात निम्न बिन्दुओं अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

3. *विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित बी.ए.आर. 83,754.36 व.मी. हेतु कुल 1067 ईसीयू प्रस्तावित किये गये है, जो कि पूर्व स्वीकृत मानचित्र से कम है। अतः विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित पार्किंग के अतिरिक्त वर्तमान में प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु पार्किंग शामिल करते हुए संशोधित पार्किंग प्लान लिया जाकर भवन मानचित्र जारी किये जावें।*

4. विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के संबंध में विकासकर्ता द्वारा फेज–2 के अनुमोदन के समय ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split Location भूखण्ड संख्या 5, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तुत किया गया था, जिसके भवन मानचित्र जोन द्वारा पत्र क्रमांक डी–1171 दिनांक 11.07.2019 को जारी किये गये थे, जिनका निर्माण भवन मानचित्र जारी दिनांक से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 11.07.2021 तक पूर्ण किया जाना था एवं नविवि द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत दी गई छूट अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 तक स्वतः ही प्रभावी होती है। विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं किया गया है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 24.03.2022 अनुसार प्रकरण में भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.03.2023 में केवल लगभग 4 माह ही शेष रहते है, उक्त अनुज्ञा अवधि में विकासकर्त्ता द्वारा सम्पूर्ण निर्माण किया जाना संभव नही है।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना में प्रथम तल से 12वें तल तक प्रत्येक तल पर 3 एल.आई.जी. ईकाई (कुल 36 ईकाईयां) प्रस्तावित की गई है। परन्तु पूर्व में निर्धारित स्वीकृत भवन अनुज्ञा अवधि के दृष्टिगत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. पर आदेश दिनांक 03.04.2017 के क्रम में नियमानुसार शास्ति ली जाकर दिनांक 31.03.2023 से 1 वर्ष अवधि अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की भवन अनुज्ञा अवधि बढायें जाने का निर्णय लिया गया।

चूंकि एल.आई.जी. आवास मूल परियोजना में प्रथम तल से 12वें तल तक प्रत्येक तल पर 3 एल.आई.जी. ईकाई (कुल 36 ईकाईयां) प्रस्तावित की गई है। अतः मूल परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि भी भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 8.11 के अनुसार शुल्क लिया जाकर दिनांक 31.03.2024 तक बढायें जाने का निर्णय लिया गया। विकासकर्त्ता उक्त अवधि में सम्पूर्ण परियोजना (ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. सहित) का निर्माण किये जाने हेतु बाध्य होगा।

5. 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।

09/12/2022

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

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी–1870

दिनांक 09/12/2022

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 265वीं बैठक दिनांक 11.11.2022 को प्रातः 11.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थीः–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री अनुज कुमार फागणा, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री विरेन्द्र सिंह, उपायुक्त जोन–03, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री राष्ट्रदीप, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री हरफुल पंकज, उपायुक्त जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।

09/12/2022

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