जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी–1561 दिनांकः– 26/11/2021

–ःकार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट–"1" पर है।

1. **एजेण्डा नम्बर 247.1 (06.10.2021):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 एवं 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 को सम्पन्न हुई, 245वीं एवं 246वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– *भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की दिनांक 07.09.2021 एवं 15.09.2021 को सम्पन्न हुई, 245वीं एवं 246वीं बैठक के कार्यवाही विवरण में लिये गये निर्णयों की क्रियान्विति की जा रही हैं।*

2. **एजेण्डा नम्बर 247.2 (06.10.2021)(जोन–07):–**

1.	विषय	भूखण्ड संख्या 02, मां हिंगलाज नगर विस्तार, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भवन निर्माण अवधि बढायें जाने बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
4.	आवेदक का नाम	श्री रामसहाय यादव, श्री बनवारी यादव व श्री जगदीश यादव जरिये मुख्त्यानामाखास श्री मकसूद खान, बहैसियत अधिकृत निदेशक, समन्वय बिल्डहोम प्रा.लि.।
5.	वास्तुविद का नाम	श्री श्रीकृष्ण
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./99/25451
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4183.53 व.मी.
8.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ख के अन्तर्गत दिनांक 31.03.2011 को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई तथा निर्माण अवधि पट्टा जारी होने की दिनांक 05 वर्ष तक हैं।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.09.2021 अनुसार निर्माण अवधि पट्टा जारी होने की दिनांक 05 वर्ष तक हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट एवं 60 फीट
11.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.09.2021 अनुसार स्वामित्व श्री रामसहाय, श्री बनवारी यादव एवं श्री जगदीश यादव के नाम हैं।
12.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.09.2021 अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। मार्च 2022 तक पुर्नग्रहण जमा हैं। आवासीय आरक्षित दर 13,800/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
13.	**मौका रिपोर्टः**– मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ की सीमाओं पर चारदीवारी निर्मित हैं। मौके पर भूखण्ड़ की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भूखण्ड़ के पूर्वी–उत्तरी कोने पर लेबर क्वार्टर (अस्थाई), पूर्वी सीमा पर साईट ऑफिस एवं उत्तरी सीमा पर टॉयलेट निर्मित हैं। भूखण्ड के उत्तरी ओर सोफिया स्कूल की चारदीवारी एवं भवन निर्मित हैं। जारी साईट प्लान में दर्शित (दक्षिणी सीमा) 60'–00" बी.टी. सड़क मौके पर उपलब्ध हैं। उत्तरी सीमा पर दर्शित 160 फीट सडक मौके पर 91 फीट से 130 फीट मार्गाधिकार में उपलब्ध हैं। बी.टी. सडक निर्मित नहीं हैं। शेष भूखण्ड रिक्त हैं। भूखण्ड़ पर पहुंच हेतु 60 फीट सड़क उपलब्ध हैं। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2015 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर 116 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।	

14.	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड़ पर आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन दिनांक 13.09.2021 को किया गया। मौका रिपोर्ट अनुसार 160 फीट सड़क की चौड़ाई पूर्ण उपलब्ध नही होती है भूखण्ड की उत्तरी सीमा की ओर सोफिया स्कूल (जविप्रा द्वारा अनुमोदित नहीं हैं) निर्मित हैं। सेक्टर प्लान (75/सी) पर 48 मीटर रोड के सुपर इम्पोजिशन से स्पष्ट होता हैं कि भूखण्ड़ की उत्तरी सीमा रेखा जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित अन्य परियोजना खसरा नम्बर 212/315, ग्राम कनकपुरा, तहसील जयपुर के भूखण्ड की सीमा रेखा के अनुसार ही हैं तथा मौके पर सडक की प्रस्तावित चौडाई स्कूल की भूमि में है। सडक मौके पर कच्ची है तथा अधिकांश भाग में कृषि भूमि है। भूखण्ड़ की नापें मौके पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध हैं। भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तुत भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

15.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक		
		सामने–I (48 mt. road)	12 मीटर (40′–0″)	न्यूनतम 12.19 मीटर
		सामने–II (18 mt. road)	12 मीटर (40′–0″)	न्यूनतम 12.19 मीटर
		पार्श्व–I	9 मीटर (30′–0″)	न्यूनतम 10.61 मीटर
		पीछे	9 मीटर (30′–0″)	न्यूनतम 10.61 मीटर
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	34.01 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	84 मीटर (भवन विनियमानुसार) व 116 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.2 मी. (स्टिल्ट) + 41.30 मी.= 44.95 मी.
	4.	तलों की संख्या	–	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 13 तल)
	5.	बी. ए. आर.	2 (8367.06 व.मी.)	5.00 (20935.34 व.मी.)
	6.	पार्किंग	200.25 ईसीयू 151 कार + 148 स्कूटर	201.66 ईसीयू 152 कार + 149 स्कूटर
	7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	27,560.20 व.मी.
	8.	ग्रीन एरिया	भूखण्ड़ के क्षेत्रफल का 10% (418.35 व.मी.)	10.23% (428.11 व.मी.)
	9.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2%(बी.ए.आर. का) या 50 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5% (किसी तल पर)	1.96% 411.00 व.मी. (स्टिल्ट तल पर)
	10.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।	नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।	विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।
	14	आगन्तुक पार्किंग	आवश्यक हैं।	प्रस्तावित भवन मानचित्रों में दर्शा दिया गया हैं।

16.	**प्रस्तावः–** उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। निम्न शर्तो के अध्याधीन भवन मानचित्र जारी किये जा सकते हैं:– 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 20.09.2021 अनुसार मार्च 2022 तक पुर्नग्रहण शुल्क जमा हैं। अतः भवन निर्माण अवधि मार्च 2022 तक की हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत कर भवन निर्माण अवधि 2 वर्ष तक बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार जाँच व अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत ली जाकर भवन निर्माण अवधि मार्च 2022 से मार्च 2024 तक देय होगी। 2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।

3. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट–I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी तथा सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट हेतु मशीनरी की स्थापना विकासकर्ता द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि अथवा प्रोजेक्ट में निर्मित आवासीय इकाईयों में से कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों का वास्तविक उपयोग क्रेताओं द्वारा प्रारम्भ करने (अर्थात कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों में नियमित विद्युत उपयोग हेतु बिजली कनेक्शन स्थापित हो), जो भी कम हो, पर किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी स्थापित कर इसका सुचारू संचालन प्रारम्भ किये जाने की अंतरिम अवधि में विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय/प्रदूषण नियंत्रण मण्डल के निर्धारित मानदण्डों अनुसार अन्य विधि/प्रक्रिया द्वारा प्रोजेक्ट में सीवरेज डिस्पोजल का प्रबंध करना अनिवार्य होगा।
5. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना एन.बी.सी. के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हैं। अतः भवन में सौर ऊर्जा से पानी गर्म करने का संयत्र एवं प्रणाली संबंधित विभाग के प्रावधानों के अनुरूप की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
8. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
9. भूखण्ड़ क्षेत्रफल के प्रत्येक 50 वर्गमीटर के लिए कम से कम 2 वृक्ष के अनुपात में वृक्ष लगाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
11. विकासकर्ता द्वारा समस्त लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25) नविवि/ सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
12. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।
13. भूखण्ड़ के पूर्वी–उत्तरी कोने पर लेबर क्वार्टर (अस्थाई), पूर्वी सीमा पर साईट ऑफिस एवं उत्तरी सीमा पर टॉयलेट निर्मित हैं, जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा।
14. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
15. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 44.95 मीटर है। अतः राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 1(78)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.09.2020 के बिन्दु संख्या (iii) के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र में 40 मीटर से अधिक ऊँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही देय होगा।

	16. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 5.00 (20935.34 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2 (8367.06 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी. ए.आर. 12,568.28 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 17. प्रश्नगत भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 4183.53 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 (1,046.76 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (11,263.21 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 18. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—15 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

26/11/2021

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

3. एजेण्डा नम्बर 247.3 (06.10.2021)(जोन–09):–

1.	विषय	पुर्नगठित भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 एवं भूखण्ड़ संख्या आर–1 एवं नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस /रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	समूह आवासीय
4.	आवेदक का नाम	श्री बासूदेव शर्मा, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मैसर्स रिसर्जेन्ट एस्टेट एण्ड नन्दन हाउसिंग एण्ड़ इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.
5.	वास्तुविद का नाम	श्री बलवन्त प्रेम सिंह राठौड़
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए./2014/64848
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	39,415.64 वर्गमीटर
8.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	160 फीट, 80 फीट व 60 फीट
9.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90क/90ख के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90बी
10.	भवन निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की लीजडीड दिनांक 07.05.2013 को जारी की गई तथा भूखण्ड़ संख्या आर–1 एवं नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर की लीजडीड दिनांक 19.05.2006 को जारी गई। उक्त दोनों भूखण्ड़ों का पुर्नगठन पत्र दिनांक 05.02.2014 को जारी किया गया। भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की दिनांक 07.05.2013 को लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 07.05.2020 तक प्रभावी थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 के अनुसार भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष 6 माह की छूट अर्थात दिनांक 12.11.2021 तक देय होगी।
11.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय
12.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
13.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
14.	**मौका रिपोर्टः**– मौके पर योजना में निर्माण की वर्तमान स्थिति निम्नानुसार हैं:– ब्लॉक (ए से जी) "बेसमेन्ट"–निर्माण पूर्ण हैं। ब्लॉक (ए) "स्टिल्ट तल"–निर्माण कार्य बन्द हैं। ब्लॉक (बी से जी) "भूतल + 12 तल"–निर्माण पूर्ण हैं। ब्लॉक (एच से एन–1)–मौके पर स्थान खाली हैं। मौके पर निर्मित टॉवरों के सैटबैक अनुमोदित मानचित्र अनुसार हैं।	
15.	**प्रकरण के तथ्यः**– भूखण्ड़ पर सर्वप्रथम समूह आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी–बीपी की 167वीं बैठक दिनांक 18.11.2014 में प्रस्तुत कर दिनांक 25.02.2015 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.10.2018 (नागरिक उड्डयन विभाग के अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 01.11.2013 के अनुसार) तक जारी की गई। जारी स्वीकृति पत्र की शर्त संख्या 21 अनुसार राज्य सरकार के आदेश दिनांक 02.05.2012 के बिन्दु संख्या 1.5 अनुसार EWS/LIG इकाईयों का निर्माण कार्य 2 वर्ष पूर्ण किये जाने की उल्लेख था। विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 पर प्रस्तावित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल 26,421.21 वर्गमीटर की एवज में 5 प्रतिशत 1321.06 वर्गमीटर क्षेत्रफल का प्रस्ताव अर्फोडेबल हाउसिंग भूखण्ड़ योजना बसन्त कुंज में 16 EWS (423.79 वर्गमीटर) एवं खसरा नम्बर 700/1, 701/1, 702/1, ग्राम गोनेर, तहसील सांगानेर में 6 EWS (158.88 वर्गमीटर) तथा 19 LIG (768.12 वर्गमीटर) पर दिया गया है, दोनों भूखण्ड़ों पर कुल 22 EWS एवं 19 LIG प्रस्तावित किये, जिनका कुल क्षेत्रफल 1350.79 वर्गमीटर था।	

पूर्व के प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण कर, जोन से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक डी–236 एवं डी–242 दिनांक 10.01.2020 अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का आवंटन विकासकर्ता के स्तर पर किये जाने हेतु विकासकर्ता को स्वतंत्र किया गया हैं।

भूखण्ड के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में भवन विनियम 2010 एवं संशोधित के तहत एफ.ए.आर. में प्रस्तुत कर दिनांक 26.09.2016 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.10.2018 (दिनांक 26.09.2016 को जारी मानचित्रानुसार) तक जारी की गई।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र भवन विनियम 2020 के तहत प्रस्तावित करते हुए भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने का निवेदन किया गया हैं।

प्रकरण बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण में पूर्व में सम्पूर्ण योजना का अनुमोदन एक चरण में किया गया था परन्तु विकासकर्त्ता द्वारा भिन्न–भिन्न चरण में निर्माण किया गया/प्रस्तावित किया गया है। विकासकर्त्ता द्वारा परियोजना में टॉवर बी, सी, डी, ई, एफ, जी व तरणताल को भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार फेज 1 के रूप में चिहिन्त करते हुऐ पूर्णता प्रमाण–पत्र प्राप्त किया जा चुका है। टॉवर ए, भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार फेज 2 के रूप में प्रस्तावित है। उपलब्ध रिक्त भूमि में से कुछ भाग को टॉवर एच, आई, जे, के, एल, एम, एन, एन–1 को भवन विनियम 2020 के प्रावधानों के अनुसार फेज 3 के रूप में प्रस्तावित किया गया है। शेष भूमि को भविष्य में विस्तार हेतु दर्शाया गया है।*

प्रकरण जटिल होने से पार्किंग, सुविधा क्षेत्र का भवन विनियम के प्रावधानों के तहत समग्र परिक्षण कर निदेशक (आयोजना) की टिप्पणी सहित प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करें।"

प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

16.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 के अनुसार	दिनांक 26.09.2016 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (80' wide road)	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.0 मीटर
		पार्श्व–I (60' wide road)	9.0 मीटर	9.0 मीटर	(न्यूनतम) 12.74 मी.
		पार्श्व–II (200' wide road)	9.0 मीटर	9.0 मीटर	(न्यूनतम) 14.90 मी.
		पीछे	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	22.00 प्रतिशत	20.95 प्रतिशत (8261.33 व.मी.)
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर (भवन विनियमानुसार)	36 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) = 40 मी.	फेज–2 (18 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) = 22 मी.) टॉवर ए (36 मी. + 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) = 40 मी.)
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2* (78,831.28 व.मी.)	(एफ.ए.आर.) 1.79 70,365.44 व.मी.	1.83 (बी.ए.आर.) 72,125.09 वर्गमीटर
		***राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के तहत प्रोत्साहन बी.ए.आर. देय नहीं हैं।**			
	5.	पार्किंग	854 ईसीयू* 641 कार + 640 स्कूटर	1451 ईसीयू 1076 कार + 1126 स्कूटर	865 ईसीयू 650 कार + 645 स्कूटर
		भवन विनियम 2020 के तहत बी.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु आवश्यक पार्किंग की गणना (फेज–2) 298.64 ईसीयू।** ***भवन विनियम 2010 के तहत पूर्व अनुमोदित एफ.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु टॉवर–ए (संशोधन) में 64.83 ईसीयू एवं फेज–1 में आवश्यक पार्किंग की गणना 494.15 ईसीयू, दोनों की गणना का कुल आवश्यक पार्किंग 858 ईसीयू उल्लेखित किया गया हैं।			
	6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	1,25,743.49 व.मी.	1,00,322.86 वर्गमीटर

	7.	ग्रीन एरिया	#एफ.ए.आर. हेतु ग्रीन एरिया 20% (2963.52 व.मी.) #बी.ए.आर. हेतु ग्रीन एरिया 15% (3689.70 व.मी.)	9038.69 व.मी. (22.93 प्रतिशत)	एफ.ए.आर. हेतु फेज–1 + टॉवर ए खुले में– 1198.14 व.मी. (8.80%) पोडियम– 2040.37 व.मी. (13.76%) (कुल 22.56 प्रतिशत) बी.ए.आर. हेतु फेज–2 खुले में–5266.46 व.मी. (21.41%)
		# फेज–1 के भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 14817.60 व.मी. का 15 प्रतिशत (पोडियम पर) अर्थात 2222.64 व.मी. एवं 5 प्रतिशत (खुले में) अर्थात 740.88 व.मी. तथा फेज–2 के भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 24598.04 व.मी. का 15 प्रतिशत (खुले में) अर्थात 3689.70 व.मी.			
	8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत (346.93 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (1734.67 व.मी.) (प्रस्तावित बी.ए.आर. फेज–2 व टॉवर ए 34,693.49 व.मी. का)	प्रस्तावित नहीं था। (तत्समय अनिवार्य नहीं था)	698.87 व.मी. (2.01 प्रतिशत)
	9.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (1442.50 व.मी.) (बी.ए.आर. का) या 50 व.मी, जो भी कम हो।	918.42 व.मी. (एफ.ए.आर.) (2.33 प्रतिशत)	1462.61 व.मी. (बी.ए.आर.) (2.02 प्रतिशत)
	10.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11.	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	13.	तडित चालक का प्रावधान	आवश्यक है।		विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित किया जाना हैं।

17\. **प्रस्तावः**– उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं:–

1. भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की लीजडीड दिनांक 07.05.2013 को जारी की गई तथा भूखण्ड़ संख्या आर–1 एवं नन्दन एनक्लेव साउथ, खसरा नम्बर 18, 75, 76 व 77, ग्राम–मुरलीपुरा, तहसील–सांगानेर, जयपुर की लीजडीड दिनांक 19.05.2006 को जारी गई। उक्त दोनों भूखण्ड़ों का पुर्नगठन जविप्रा द्वारा दिनांक 05.02.2014 को जारी किया गया।

   भूखण्ड़ खसरा नम्बर 19, 19/430, 20/1, 21/375, 74 की दिनांक 07.05.2013 को लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 07.05.2020 तक प्रभावी थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 01.09.2021 के अनुसार भवन निर्माण अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट देय होगी।
2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. सभी टॉवर 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 जावेगा।
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. 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।

	7. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 8. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व रिपोर्ट प्राप्त की जानी होगी। 9. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित टॉवर ए (40 मीटर ऊँचाई) में संशोधन भवन विनियम 2010 (संशोधित) के अनुसार प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें तत्समय शरण क्षेत्र (refuge area) देने का प्रावधान नहीं था। विकासकर्ता द्वारा टॉवर ए में तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं। विकासकर्ता द्वारा फेज–2 में संशोधन भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावित किया गया हैं जिसमें टॉवर (एच, आई, जे, के, एल, एम, एन, एन–1) की ऊँचाई 22 मीटर प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार शरण क्षेत्र (refuge area) प्रस्तावित किया जाना अनिवार्य नहीं हैं। 10. नियमानुसार समस्त राशि लेय होगी।

***निर्णयः*– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया, प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में प्रस्तुत किया गया एवं समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में परियोजना के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि सम्पूर्ण परियोजना का अनुमोदन भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के तहत कर दिनांक 26.09.2016 को भवन मानचित्र जारी किये गये थे परन्तु विकासकर्त्ता द्वारा भिविन्न चरणों में निम्नानुसार निर्माण किया गया/प्रस्तावित किया गया है:–*

1. *परियोजना के टॉवर बी, सी, डी, ई, एफ, जी व तरणताल को भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार मौके पर निर्माण कर लिया गया हैं एवं उक्त टॉवर्स का आंशिक पूर्णता प्रमाण–पत्र विकासकर्ता द्वारा प्राप्त किया जा चुका है। उक्त टॉवर में वर्तमान में किसी प्रकार का संशोधन/विस्तार प्रस्तावित नहीं हैं तथा समस्त प्रावधान यथा पार्किंग, हरित क्षेत्र आदि की गणना को यथावत रखा गया हैं।*
2. *टॉवर ए, भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार प्रस्तावित है जिसका कि मौके पर बेसमेन्ट + स्टिल्ट तक निर्माण किया गया हैं एवं जिसमें पूर्व की अनुमोदित ऊँचाई को यथावत रखते हुए आवास ईकाईयों के क्षेत्रफल को कम करते हुये संशोधित भवन मानचित्र, भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार प्रस्तावित किये गये हैं एवं समस्त प्रावधान यथा पार्किंग, हरित क्षेत्र आदि की गणना को भवन विनियम 2010 (संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार रखा गया है तथा भवन की ऊँचाई 40 मीटर होने के कारण वर्तमान भवन विनियम 2020 के तहत आग से बचाव हेतु सुरक्षा के प्रावधानों को अतिरिक्त रूप से रखवाया गया हैं।*
3. *परियोजना में रिक्त भूमि में शेष आंशिक भाग में पूर्व में भवन विनियम 2010 (संशोधित) के तहत अनुमोदित टॉवर्स जिनका वर्तमान में निर्माण नहीं किया गया हैं, के स्थान पर भवन विनियम 2020 के तहत एच, आई, जे, के, एल, एम, एन, एन–1 प्रस्तावित किये गये हैं। इन टॉवर्स के समस्त प्रावधान यथा पार्किंग, हरित क्षेत्र आदि को भवन विनियम 2020 के तहत प्रस्तावित किया गया हैं।*

उपरोक्त अनुसार परियोजना के बिन्दु संख्या 1, 2 व 3 अनुसार विभिन्न टॉवर्स के भवन मानचित्रों के संशोधन/विस्तार का प्रस्ताव, भवन विनियम 2010 एवं 2020 के तहत नियमानुसार प्रस्तावित है, पार्किंग एवं सुविधा क्षेत्र भवन विनियमों के प्रावधानानुसार रखें गये हैं।

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 14 के अनुसार "टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानानुसार अनुमोदित योजना के किसी भूखण्ड पर/अनुमोदित एकल भूखण्ड पर प्रचलित भवन विनियम 2020 लागू होने से पूर्व प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अनुमोदित हो चुके भवन मानचित्र के प्रकरणों में पूर्व भवन विनियमों के अनुरूप किसी एक या एक से अधिक ब्लॉक का निर्माण पूर्ण किया जाकर उसका पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त भूखण्डधारी/विकासकर्ता द्वारा योजना के शेष भाग में प्रस्तावित नवनिर्माण अथवा पूर्व में स्वीकृत भवन में संशोधन प्रस्तावित किये जाने पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो चुके भाग को छोडकर शेष ब्लॉक के भवन मानचित्र वर्तमान भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 के अनुसार अनुमोदित किये जा सकेगें।

अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 14 एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 के तहत परियोजना में संशोधन/विस्तार का प्रस्ताव अनुमोदन योग्य हैं। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही प्रकरण में भवन मानचित्रों के संशोधन के संबंध में क्रेताओं की सहमति प्राप्त करने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।

26/11/2021

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

4.एजेण्डा संख्या 247.4 (06.10.2021)(जोन–11):–

1.	विषय	खसरा संख्या 19 से 25, 98 से 101, 104 से 108 एवं 117, ग्राम–मदरामपुरा, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के एच ब्लॉक के व्यवसायिक उपयोग अनुमोदन किये जाने बाबत्।
2.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
3.	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय
4.	आवेदक का नाम	अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, नारायण बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स
5.	वास्तुविद का नाम	श्री प्रजुंल भार्गव
6.	वास्तुविद का पंजीयन क्रमांक	सी.ए. / 2010 / 47052
7.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	78,408.00 वर्गमीटर 457.00 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
8.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	90बी, लीजडीड दिनांक 23.03.2007 को जारी की गई।
9.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार निर्माण अवधि माह जून 2020 तक हैं।
10.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
11	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 26.08.2019 (पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 1109 / सी) के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम है।
12	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 26.08.2019 (पूर्व पत्रावली के पृष्ठ संख्या 1109 / सी) के अनुसार भूखण्ड़ के पेटे कोई राशि बकाया नहीं हैं। पत्रावली के पैरा 91ए / एन के अनुसार आरक्षित दर 8,800 / – रूपये प्रति वर्गमीटर हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:–**मौके पर वर्तमान में एच–ब्लॉक में फ्लोरवाईज उपयोग की स्थिति निम्नानुसार हैं:– Lower basement – Badminton & Squash courts in running condition Upper Basement – Club house activities in running condition Ground floor- Club house reception, cafeteria & Grocery store in running condition First floor- Gym in running condition & commercial area in unfinished condition Second floor-Club & Commercial area in unfinished condition Third floor- Community Hall in unfinished condition Forth floor-Back up office of AKSH OPTI-FIBER LTD. in running condition Fifth to Seventh floor- Studio apartment constructed in unfinished condition	
14	**प्रकरण के तथ्य:–**विकासकर्ता द्वारा मानचित्र अनुमोदन हेतु हरी पत्रावली दिनांक 17.03.2007 को प्रस्तुत की गई। प्रकरण भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 29.03.2007 को निर्णित किया जाकर आवश्यक शर्तो की पूर्ति उपरान्त दिनांक 21.11.2007 को मानचित्र अनुमोदित कर जारी किए गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.07.2012 को प्रस्तुत पत्र के अनुसार संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति की 131 वीं बैठक दिनांक 05.03.2013 में प्रस्तुत कर भवन मानचित्र दिनांक 29.07.2013 को अनुमोदित कर जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा पुनः पार्किंग प्लान में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन एवं पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के निवेदन के क्रम में प्रस्ताव को बीपीसी–बीपी की 213वीं बैठक दिनांक 19.05.2019 में प्रस्तुत कर दिनांक 06.08.2019 को भवन मानचित्र जारी किये गये तथा बीपीसी–बीपी के निर्णय के क्रम में आवश्यक शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने पर दिनांक 30.10. 2019 को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया। पूर्व में एच ब्लॉक में चतुर्थ तल से सप्तम तल तक में स्टूडियों अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये हैं।वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा परियोजना के ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी एवं एच ब्लॉक्स में से केवल एच ब्लॉक में चतुर्थ तल से सप्तम तल तक संशोधन (आई.टी. ऑफिस) हेतु प्रस्तावित किया गया हैं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (अ) के अन्तर्गत वर्च्यूअल ऑफिस हेतु नोट (1) में निम्नानुसार प्रावधान किया गया है:– (नोट– "ग्रुप हाउसिंग परियाजनाओं एवं विनियम संख्या–7.8 के तहत विशिष्ट उपयोग के परिसरों में उक्त प्रावधान संख्या 10.2.1 (अ)(i) अनुसार (वर्चुअल कार्यालय गतिविधि), आवासीय परिसर में प्रस्तावित वाणिज्यिक / रिटेल शॉपिंग सेन्टर में ही अनुज्ञेय होगी") उक्त प्रावधान के क्रम में भवन विनियम 2010 के अनुसार समूह आवास की परियोजना में एफ.ए. आर. का अधिकतम 3 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग के क्षेत्रफल में वर्च्यूअल कार्यालय में (आई.टी. ऑफिस) प्रस्तावित किया जा सकता है। परियोजना में एफ.ए.आर. का 3 प्रतिशत (4220.75 व.मी.) तक का क्षेत्रफल	

नियमानुसार प्रस्तावित किया जा सकता है। विकासकर्त्ता द्वारा परियोजना के एच–ब्लॉक जो कि 30 मीटर सड़क की तरफ खुलता है, में पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार लोवर व अपर बैसमेन्ट में क्लब, भू–तल व तृतीय तल (व्यावसायिक + क्लब) चतुर्थ तल से सप्तम तल तक स्टूडियो अपार्टमेन्ट था। मौका रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.03.2021 के अनुसार चर्तुथ तल पर आई.टी. ऑफिस संचालित है। शेष तलो पर स्टूडियों अपार्टमेन्ट अनफिनिश अवस्था में निर्मित है। जिस पर चर्तुथ से सप्तम तल पर वर्च्यूअल कार्यालय (आई.टी. ऑफिस) प्रस्तावित किया गया है, जिससे व्यावसायिक उपयोग का कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (भूखण्ड के अनुमोदित व्यावसायिक क्षेत्रफल (928.38) + (वर्तमान का प्रस्तावित का क्षेत्रफल 2338.53 व.मी.) कुल 3261. 91 व.मी. होता है, जो कि नियमानुसार 3 प्रतिशत के अन्तर्गत है। पूर्व में दिनांक 29.07.2013 को जारी संशोधित मानचित्र अनुसार परियोजना का निर्माण पूर्ण है तथा परियोजना का पूर्णता प्रमाण–पत्र दिनांक 30. 07.2019 को जारी किया जा चुका है।

विकासकर्ता द्वारा एच ब्लॉक के चतुर्थ तल से सातवें तल में कुल 56 ईकाईयां हैं जिसमें से 8 ईकाईयों एवं 16 दुकानों का बेचान किया गया हैं। उक्त आवंटियों की एच ब्लॉक में किये जाने वाले परिवर्तन हेतु सहमति प्रस्तुत की गई हैं।

प्रकरण बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में प्रस्तुत कर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– *"प्रकरण में प्राप्त शिकायतों व रेरा रजिस्ट्रेशन के संबंध में आवेदक से प्रतिवेदन प्राप्त कर, उपायुक्त जोन की रिपोर्ट सहित प्रकरण आगामी बैठक में रखा जावें।"*

उपरोक्त निर्णय की अनुपालना में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.09.2021 को प्रकरण में प्राप्त शिकायतों के संबंध में प्रतिवेदन प्रस्तुत कर यह अवगत कराया गया कि वर्तमान में परियोजना के संबंध में किसी भी विभाग की तथा व्यक्ति विशेष की कोई शिकायत लम्बित नही है। उपरोक्त के साथ विकासकर्त्ता द्वारा रेरा के आदेश दिनांक 22.09.2020 की प्रति प्रस्तुत की गई है।

अतः उपरोक्त आदेश के क्रम में विकासकर्ता द्वारा परियोजना का रेरा में पंजीकरण करवाया जाना आवश्यक नहीं हैं। जविप्रा स्तर पर प्राप्त समस्त शिकायतों को शिकायतकर्त्ताओं द्वारा विड्रो कर लिया गया है। वर्तमान में जविप्रा स्तर पर कोई कार्यवाही लम्बित/विचारधीन नही है। साथ ही बीपीसी–बीपी के निर्णय के क्रम में जोन की रिपोर्ट लिये जाने हेतु उपायुक्त जोन को दिनांक 22.09.2021 को यू.ओ. नोट प्रेषित जा चुका है। निर्मित परियोजना का नियमानुसार 3 प्रतिशत क्षेत्रफल के अर्न्तगत व्यवसायिक उपयोग हेतु भवन मानचित्रों का भवन विनियम 2010 अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार हैं:–

15.	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम 2010 अनुसार एवं अन्य संशोधन अनुसार	दिनांक 06.08.2019 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	18.0 मी.	18.0 मी.	18.0 मी.
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.
		पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	23.57 प्रतिशत	23.57 प्रतिशत
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 मीटर	30 मीटर	30 मीटर
	4.	एफ. ए. आर.	1.8 (1,41,134.40 व.मी.)	1.798 (1,40,983.63 व.मी.)	1.794 (1,40,695.21 व.मी.)
	5	कुल सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	223189.86 व.मी.	2,23,189.86 व.मी.
	6.	ग्रीन एरिया	15% खुले में (15% पोडियम + 5% खुले में)	15.55 प्रतिशत खुले में (12198.00 व.मी.)	15.55 प्रतिशत खुले में (12198.00 व.मी.)
	7.	व्यावसायिक (रिटेल)	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का अधिकतम 3% (4220.75 व.मी.)	0.65 प्रतिशत (923.38 व.मी.)	2.31 प्रतिशत (3261.91 व.मी.)
	8.	क्लब एरिया	(गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त 5% (7,034.76व.मी.)	3371.67 व.मी. (2.39 प्रतिशत)	3371.67 व.मी. (2.39 प्रतिशत)
	9.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	10	सौर ऊर्जा उपकरण	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	11	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक है।		नियमानुसार प्रस्तावित है।
	12	पार्किंगः–			

	दिनांक 06.08.2019 को अनुमोदित			आवेदक के प्रस्तावानुसार		
Particular	Area (In Sqm)	Area/ ECU	Required ECU	Area (In Sqm)	Area/ ECU	Required ECU
Residential	1,40,060.31	75	1,868	1,37,433.33	75.00	1,833
Commecial	9,23.28	50	18	3261.91	50.00	66
Visitors		25%	472		25%	475
Total required			2,358			**2,374**
Area available for Open Parking	35,944	23	1,563	35,944	23.00	1,563
Area available for Stilt Parking	17,430	28	623	17,324.00	28.00	619
Area available for Basement Parking	13,796	32	432	13,796.00	32.00	432
Total Provided			2,618			**2,614**

16. **प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित किये जाने की दृष्टिगत एच ब्लॉक में परियोजना के एफ.ए.आर. 3 प्रतिशत तक व्यवसायिक उपयोग की स्वीकृति दी जा सकती है।

1. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2010 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
2. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
3. एच ब्लॉक के प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों हेतु नियमानुसार व्यावसायिक उपयोग की राशि एवं संशोधित भवन मानचित्रों हेतु केवल एच ब्लॉक की राशि लेय होगी।
4. पूर्व में सम्पूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जा चुका हैं। अब विकासकर्ता द्वारा एच ब्लॉक में संशोधन हेतु आवेदन किया गया हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा एच ब्लॉक का निर्माण पूर्ण होने पर भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 16.6 के अनुसार एच ब्लॉक का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।
5. बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये निर्णय के अनुक्रम में उपायुक्त जोन को प्रेषित किया गया था, जिसका प्रत्युत्तर अभी अप्राप्त है।
6. नियमानुसार समस्त राशि विकासकर्ता से ली जावें।

<u>निर्णयः</u>— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित पुनः बीपीसी—बीपी की बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।*

26/11/2021

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

5. एजेण्डा संख्या 247.5 (06.10.2021)(जोन–11):–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 129 से 137, 141, 142, 142/239 व 282/138, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर महिमा शुभ निलय फेज–1 पार्ट–2 (टॉवर ब्लॉक) व फेज–2 "विलाज"
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	45,915.83 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	80 फीट व 40 फीट
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए
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 बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री कपिल रायसिंघानी, अधिकृत प्रतिनिधि, मैसर्स ग्रीन बिल्ड एस्टेट प्रा.लि.
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.07.2020 (70/सी) अनुसार स्वामित्व मैसर्स ग्रीन बिल्ड एस्टेट प्रा.लि., जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री कपिल रायसिंघानी के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.07.2020 (70/सी) अनुसार उक्त भूखण्ड़ के पेटे एकमुश्त लीज राशि व अन्य लेय राशि जमा दर्ज हैं। आवासीय आरक्षित दर 8800/– प्रति वर्गमीटर हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	शुभ निलय फेज प्रथम:–दिनांक 17.02.2022 शुभ निलय फेज प्रथम पार्ट–2:–दिनांक 17.02.2024 शुभ निलय विलाज:–माह जुलाई–2027
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा गिसावत, सी.ए./2011/53352

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम 2020	दिनांक 10.08.2020 को अनुमोदित भवन मानचित्र	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	15.0 मी.	15.0 मी.	न्यूनतम 15.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		सामने–II	9.0 मी.	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	26.37%	27.95 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर (भवन विनियमानुसार) 140 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	टॉवर ब्लॉक–38. 66 मीटर विलाज की ऊँचाई 6.5 मीटर + 0.45 मीटर (प्लिन्थ)	टॉवर ब्लॉक 0.50 मी. (प्लिन्थ) 3.2 मीटर (स्टिल्ट) + 36.00 मीटर (लोअर बेसमेन्ट + स्टिल्ट+12 तल) कुल 39.70मी. "विलाज की ऊँचाई" 6.05 मीटर + 0.45 मीटर (प्लिन्थ) कुल 6.50 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (91831.66 व.मी.) व अधिकतम बीएआर अनुज्ञेय ऊचांई तक राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05. 2021 के अनुसार	बी.ए.आर. 18366.00 व.मी. (विलाज) कुल 64347.44 व.मी. (टॉवर ब्लॉक + विलाज)	कुल 66,560.77 व. मी. (1.44) नव–प्रस्तावित बी. ए.आर. 2213.33 व.मी. (टॉवर ब्लॉक + विलाज)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।

		प्रस्तावित बी.ए.आर. (0.75) देय नहीं हैं।		पूर्व में प्रस्तावित 64347.44 व.मी.	
5.	पार्किंग	777.18 ईसीयू 583 कार (583 ईसीयू) + 583 स्कूटर (194.18 ईसीयू)	802 ईसीयू 608 कार + 582 स्कूटर	795.66 ईसीयू (796 ईसीयू) 601 कार (601 ईसीयू) + 584 स्कूटर(195 ईसीयू)	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	21,003.75 व.मी. कुल 76601.76 व.मी.	80,624.15 व.मी.	—
7.	ग्रीन एरिया	खुले–6887.37 व.मी. (15%)	6891.17 व.मी. (15.00%)	6891.17 व.मी. (15.00%)	नियमानुसार हैं।
8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल, अधिकतम 5% (कॉमर्शियल)	1346.63 व.मी.(2.09%)	1346.63 व.मी. (2.02%)	नियमानुसार हैं।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5%	1451.92 व.मी. (2.25%)	1451.92 व.मी. (2.18%)	नियमानुसार हैं।
10.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	—	तीन तरफ खुली बालकनी	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	टॉवर ब्लॉक 0.50 मी. (प्लिन्थ) 3.2 मीटर (स्टिल्ट) + 36.00 मीटर (लोअर बेसमेन्ट + स्टिल्ट+12 तल) कुल 39.70मी. "विलाज की ऊँचाई" 6.05 मीटर + 0.45 मीटर (प्लिन्थ) कुल 6.50 मीटर	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
12.	10.10(viii):– 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	—	—	लागू नहीं हैं।
13.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
14.	10.11.2:–अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।	STP प्रस्तावित हैं।	*1
15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।		
16.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
17.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	—	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत हैं।	आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	आवश्यक नहीं था।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	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।
22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	अधिवास प्रमाण पत्र के समय शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	—	*2
23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	—	प्रस्तुत नहीं 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	लागू है।	–	सहमति/शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं हैं।	*3
	25.	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।
	26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	–	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	–	–	–	विला–123 फ्लैट्स–496
	28.	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।	5000 व.मी. से कम के भूखण्डों में	–	–	–
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	–	–	लेय नहीं हैं।
	30.	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लेय हैं।	नियमानुसार लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लेय हैं।	Split Location पर प्रस्तावित किये गये हैं।	प्रस्तावित हैं।	Split Location:- खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर

नोटः– विकासकर्ता द्वारा पूर्व में प्रस्तावित बी.ए.आर. 64347.44 व.मी. से अधिक वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. 2213.33 व.मी. 2213.33 व.मी. (कुल बी.ए.आर. 66,560.77 व.मी.) का 5 प्रतिशत (110.66 व.मी.) के ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की एवज में 153.29 व.मी ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के 3 फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**–पूर्व में अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग में मौके पर टॉवर 3, 4, 5, 6, 7 व 8 में स्टिल्ट + 12 तलों की छतें डाली जा चुकी हैं एवं फिनिशिंग का कार्य चल रहा हैं। टॉवर 1 व 2 में स्टिल्ट तक की छतें डाली जा चुकी हैं। टॉवर 9 में स्टिल्ट + 5 तल तक की छतें डाली जा चुकी हैं एवं टॉवर 10 व 11 में खुदाई का कार्य चल रहा हैं। क्लब हाउस के निर्माण का फिनिशिंग कार्य चल रहा हैं। व्यावसायिक ब्लॉक में ब्रीक वर्क चल रहा हैं। प्रस्तावित विलाज की भूमि मौके पर रिक्त हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः**–प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा सर्वप्रथम दिनांक 26.06.2013 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया था। जिसमे सम्पूर्ण परियोजना का अनुमोदन पूर्व मे निम्न चरणो मे किया गया :–

चरण	बी.पी.सी.(बी.पी.) की बैठक दिनांक एवं संख्या	प्रस्तावित निर्माण	फेज
प्रथम चरण भवन विनियम 2010 (संशोधित) के तहत	दिनांक 26.07.2017 को जारी भवन मानचित्र	स्टिल्ट + 12 तल (38.66 मीटर) टॉवर ब्लॉक	फेज–01 (पार्ट 01)
द्वितीय चरण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत	दिनांक 28.09.2018 को जारी भवन मानचित्र	स्टिल्ट + 12 तल (38.66 मीटर) टॉवर ब्लॉक	फेज–01 (पार्ट 02)
तृतीय चरण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत	दिनांक 10.08.2020 को जारी भवन मानचित्र	भूतल + 01 तल (6.5 मीटर) विलाज	फेज–02

मूल परियोजना की आरक्षित दर 8800/–रूपये प्रति वर्ग मीटर

परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थितिः–

चरण		ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का क्षेत्रफल/आवासों की संख्या	स्थान
प्रथम चरण	महिमा शुभ निलय फेज–प्रथम	1873.76 वर्गमीटर/कुल 48 आवास	Split Location:- खसरा 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर

			(आरक्षित दर = 8800 व.मी.)
द्वितीय चरण	महिमा शुभ निलय फेज–प्रथम (पार्ट–2)	1107.78 वर्गमीटर/कुल 30 आवास	Split Location:- खसरा 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर एवं खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर। (आरक्षित दर = 9200 व.मी.)
तृतीय चरण	महिमा शुभ निलय विलाज	बी.ए.आर. 18,366 वर्गमीटर का 5 प्रतिशत, 918.30 व.मी. क्षेत्रफल (आरक्षित किया जाना हैं।)	Split Location:- मूल परियोजना के टॉवर टी–11 में 12.5 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) 2295.75 व.मी. क्षेत्रफल की एवज में 2360.96 व.मी. एक वर्ष हेतु रहन रखें गये
द्वितिय चरण के (फेज–1 पार्ट–2) के टॉवर ब्लॉक टी 10 व टी 11 एवं तृतीय चरण (फेज–2) के कुछ विलाज में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र (वर्तमान में संशोधन हेतु प्रस्तावित)		पूर्व में प्रस्तावित बी.ए.आर. 64347. 44 व.मी. से अधिक प्रस्तावित बी. ए.आर. 2213.33 व.मी. 2213.33 व. मी. (कुल बी.ए.आर. 66,560.77 व. मी.) का 5 प्रतिशत (110.66 व.मी.) के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की एवज में 153.29 व.मी ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. के 3 फ्लैट्स प्रस्तावित किये गये हैं।	Split Location:- खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर

उपरोक्त अनुसार बैठक दिनांक 28.05.2020 में लिये गये निर्णय अनुसार मूल परियोजना के टॉवर टी–11 में 12.5 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) 2295.75 व.मी. क्षेत्रफल की एवज में 2360.96 व.मी. एक वर्ष हेतु रहन रखें गये एवं दिनांक 10.08.2020 को भवन मानचित्र जारी किये गये। रहन रखें गये आवासों की समय सीमा मानचित्र जारी होने की दिनांक 10.08.2020 से 10.08.2021 को समाप्त हो चुकी हैं।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.02.2021 को जाँच शुल्क 1,00,000/– रूपये जमा करवाते हुए द्वितिय चरण के (फेज–1 पार्ट–2) के टॉवर ब्लॉक टी 10 व टी 11 एवं तृतीय चरण (फेज–2) के कुछ विलाज में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।

पूर्व में विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु रहन रखें गये आवासों के संबंध में निवेदन किया गया हैं कि ''वर्तमान में कोविड–19 वैश्विक महामारी समय में फ्लैट्स का विक्रय नहीं होने से वित्तिय स्थितियां ठीक नहीं होने के कारण ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स क्रय कर आरक्षित किया जाना संभव नहीं हो पा रहा हैं। हमारे द्वारा पूर्व में उक्त मूल प्रोजेक्ट के बी.ए.आर. के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के फ्लैट्स ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किये जाने की एवज में आरक्षित रखें गये थे जिसका निर्णय बीपीसी–बीपी की 226वीं बैठक में लिया गया था। हमारे प्रस्ताव पर पुनः विचार कर उक्त योजना में बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत क्षेत्रफल के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स आरक्षित किये जाने हेतु अतिरिक्त 1 वर्ष का और समय प्रदान करने का निवेदन किया गया हैं।

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 होगी:–

1. *1 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।
2. *2 भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
3. *3 बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की जानी होगी। तत्पश्चात भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
4. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

16. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.05.2020 में लिये गये निर्णय अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किये जाने वाले क्षेत्रफल 918.30 व.मी. की एवज में मूल परियोजना के टॉवर टी–11 में 12.5 प्रतिशत (बी.ए.आर. का 2295.75 व.मी. क्षेत्रफल) की एवज में 2360.96 व.मी. एक वर्ष हेतु रहन रखें गये एवं

	दिनांक 10.08.2020 को भवन मानचित्र जारी किये गये। रहन रखें गये आवासों की समय सीमा मानचित्र जारी होने की दिनांक 10.08.2020 से 10.08.2021 को समाप्त हो चुकी हैं। पूर्व में विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु रहन रखें गये आवासों के संबंध में निवेदन किया गया हैं कि "वर्तमान में कोविड–19 वैश्विक महामारी समय में फ्लैट्स का विक्रय नहीं होने से वित्तिय स्थितियां ठीक नहीं होने के कारण ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स क्रय कर आरक्षित किया जाना संभव नहीं हो पा रहा हैं। अतः विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त 1 वर्ष का और समय प्रदान किये जाने का निवेदन किया गया हैं। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों को भवन मानचित्र जारी होने के पूर्व विकासकर्ता से प्रस्ताव लिये जाने का प्रावधान है तथा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 30 माह में पूर्ण किये जाने का प्रावधान है, परन्तु पूर्व में ही बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.05.2020 में निम्न निर्णय लियाः–"विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स के बदले प्रस्तावित विलाज के बी.ए.आर. 18366.00 व.मी. का 12.5 प्रतिशत अर्थात् 2295.75 व.मी. क्षेत्रफल के फ्लैट्स इसी भूखण्ड़ पर पूर्व में अनुमोदित फ्लैट्स में से रहन रखें जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही प्रार्थी द्वारा वांछित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के फ्लैट्स 1 वर्ष की समय सीमा में क्रय करके जविप्रा को अवगत कराना होगा, इस बाबत प्रार्थी से एक शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया जाना होगा। अतः आवेदक के निवेदन के क्रम में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के यूनिटस उपलब्ध करवाने हेतु दिनांक 10.08.2022 (एक वर्ष) की अवधि बढ़ायें जाने बाबत विचार किया जा सकता हैं। अतः विचारार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 में आवास रहन रखें जाने का कोई प्रावधान नहीं हैं। अतः ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों को आरक्षित रखें जाने के प्रस्ताव प्रस्तुत करने के पश्चात ही प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।*

26/11/2021

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

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी– 1561 दिनांकः– 26/11/2021

प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पूर्व)/(प्रशासन)/(एलपीसी)/(भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन–07, 09 एवं 11, 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।

26/11/2021

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

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 को दोपहर 12.00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:–

1. श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्री ह्रदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री गोपाल लाल सैनी, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजेन्द्र कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
5. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।
6. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जयपुर।

26/11/2021

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