

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी-780

दिनांक: 20/5/2022

—:कार्यवाही विवरण:—

विषय:— भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 258वीं बैठक दिनांक 13.05.2022 को दोपहर 12.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट—“1” पर है।

1. एजेण्डा नम्बर 258.1 (13.05.2022):—

विषय:— भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 257वीं बैठक दिनांक 31.03.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णय:— भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 257वीं बैठक दिनांक 31.03.2022 को सम्पन्न हुई, कार्यवाही विवरण में लिये गये निर्णयों की क्रियान्विति की जा रही है।

2. एजेण्डा नम्बर 258.2 (13.05.2022)(जोन-07):—

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:—		
1.	भूखण्ड का विवरण	ग्रुप हाउसिंग प्लॉट, खसरा नम्बर 58, ग्राम धावास, तहसील जयपुर, जिला जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	15,486.78 वर्गमीटर 60 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 6595.04 व.मी. 18 मीटर सड़क में समर्पित भूमि 1064.93 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	200 फीट व 60 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 16.07.2020 को ग्रुप हाउसिंग 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/स्टूडियो अपार्टमेंट/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 विवेक सेठिया, निदेशक, मैसर्स रिचवेल एन्टरप्राइजेज प्रा.लि. एवं पावर ऑफ अटॉनी मैसर्स सिटी वण्डर कॉलोनाईजर्स एल.एल.पी.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार स्वामित्व मैसर्स सिटी वण्डर कॉलोनाईजर्स एल.एल.पी. जरिये साझेदार श्री रितेश अग्रवाल पुत्र श्री जुगल किशोर गर्ग के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 13,800/- प्रति व.मी. है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार लीजडीड की शर्त संख्या 6 अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 15.07.2027 तक भवन निर्माण अवधि अनुज्ञेय है।
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार:—

12	तकनीकी विश्लेषण	जयपुरा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 09.02.2021 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक	साईट प्लान अनुसार	ऊँचाई के आधार पर		
	सामने—I (200'-0" ROAD)	9.0 मी.	9.00 मी.	12.0 मीटर	12.00 मीटर नियमानुसार हैं।
	पार्श्व—I	9.0 मी.	11.23 मी.	11.43 मीटर	11.43 मीटर नियमानुसार हैं।
	पार्श्व—II (60'-0" ROAD)	9.0 मी.	11.23 मी.	11.43 मीटर	11.43 मीटर नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.0 मी.	11.23 मी.	11.43 मीटर	11.43 मीटर नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	35.63%	36.14 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	99 मीटर (भवन विनियम अनुसार) 42 मीटर (सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुसार)	0.75 मी. (फ्लिन्थ) +3.65 मी. (भूतल) + 35.40 मी (12 तल) + 6 मीटर (ममटी/मशीन रूम) कुल 45.80 मी. (सी.सी.जेड.एम. 2015 अनुसार 121 मीटर अनुज्ञेय)	0.75 मी. (फ्लिन्थ) + 3.93 मी. (भूतल) + 41.02 मी (14 तल) + 6 मीटर (ममटी/मशीन रूम) कुल 51.70 मी.	नियमानुसार हैं।

4.	तलों की कुल संख्या	—	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 12 तल)	(लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + प्रथम से 14 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	बी. ए. आर.	मानक 2 +0.75 (EWS/LIG) (42,588.64 व.मी.) + 7,659.97 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)= 50,248.61 व.मी.	3.24 (50,224.53 व.मी.)	5.41 (83,788.60 व.मी.)	33,540 व.मी. क्षेत्रफल हेतु नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
6.	पार्किंग	875.66 ईसीयू 628 कार + 743 स्कूटर	950 ईसीयू 694 कार + 768 स्कूटर	928.33 ईसीयू 690 कार + 715 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
		पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में प्रस्तावित बी.ए.आर. (50,224.53 व.मी.) हेतु आवश्यक पार्किंग 836.53 ईसीयू के स्थान पर विकासकर्ता द्वारा तत्समय सम्पूर्ण परियोजना को दृष्टिगत रखते हुए कुल 950 ईसीयू प्रस्तावित किये गये थे। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों हेतु भवन विनियम अनुसार 875.66 ईसीयू की आवश्यकता है। विकासकर्ता द्वारा कुल 928.33 ईसीयू (690 कार + 715 स्कूटर) प्रस्तावित किये गये हैं, जो कि नियमानुसार हैं।			
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	77659.14 व.मी.	1,17,754.16 व.मी.	—
8.	ग्रीन एरिया	5% (774.33 व.मी.) खुले में 15% (2,323.17 व.मी.) पोडियम पर	पोडियम 2555.71 व.मी. (16.50%) खुले में 826.89 व.मी. (5.34%) कुल 3382.60 व.मी. (21.84%)	पोडियम 2555.71 व.मी. (16.50%) खुले में 826.89 व.मी. (5.34%) कुल 3382.60 व.मी. (21.84%)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (837.88 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (4189.43 व.मी.) (बी.ए. आर. का)	664.15 व.मी. (1.32% पूर्व अनुमोदित बी.ए. आर. क्षेत्र का)	996.64 व.मी. (1.18 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
10.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत (1675.77 व.मी.) एवं अधिकतम 5 प्रतिशत (4189.43 व.मी.)	भूतल 3126.35 व.मी. प्रथम तल पर 67.03 व.मी. कुल 3193.33 व.मी. (6.35%, पूर्व अनुमोदित बी.ए. आर. क्षेत्र का)	3166.46 व.मी. (3.77 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
11.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस)	एकीकृत भवन विनियम 2017 में लागू नहीं हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं हैं। (विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में डबल हाईट टैरेस प्रस्तावित किये गये हैं, जिन्हें क्षरण क्षेत्र हेतु उपयोग में लिया जा सकता है)	—
12.	30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
13.	भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
14.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	—	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक है।
15.	वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
17.	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
18.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	—	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
19.	सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

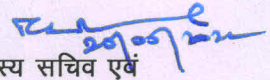
	प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।				
20.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	—	मानचित्रों में अंकित है।	नियमानुसार है।
21.	पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से संशोधन हेतु शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
22.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
23.	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
24.	Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 वर्ग मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
25.	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 है।	तत्समय लागू नहीं था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	तत्समय लागू नहीं था।	विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना में प्रस्तावित कुल 770 आवास एवं 54 दुकानों में से केवल 40 आवासों की बुकिंग की गई है। उक्त सभी 40 आवासों के आवंटियों का सहमति पत्र शपथ पत्र के साथ संलग्न कर प्रस्तुत है। सहमति सहित शपथ पत्र 210-250/सी पर प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	लागू है।	संशोधित भवन मानचित्रों को रेशा पोर्टल पर अपलोड करवाये जाने हेतु स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	—	
29.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति वर्ग फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लेय है अथवा नहीं।	लेय नहीं है।	लेय नहीं है।	लेय नहीं है।
30.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय है अथवा नहीं।	लेय नहीं है।	लेय नहीं है।	लेय नहीं है।
31.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक है।	पूर्व में जमा है।	विस्तार हेतु लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
32.	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक है।	पूर्व में जमा है।	विस्तार हेतु लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
33.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक है। (आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (4139.60 वर्ग मी.))	पूर्व में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव Split location पर प्रस्तावित किया गया था।	मूल परियोजना पर 39 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 39 एल.आई.जी. प्रस्तावित किये गये हैं जिनका सुपर विल्टअप एरिया 5619.19 वर्ग मी. (6.78%) है।	—
34.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
13	मौका रिपोर्ट:- मौका रिपोर्ट दिनांक 01.04.2022 के अनुसार मौके पर भवन का निर्माण कार्य प्रगतिरत है। वर्तमान में अनुमोदित मानचित्रानुसार मौके पर ब्लॉक ए में 2 बेसमेन्ट + भूतल + 9 तल एवं ब्लॉक (बी-1) में 2 बेसमेन्ट + भूतल + 3 तल का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर कार्य पूर्ण है। मौके पर सेटबैक अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने (पश्चिम) 200 फीट चौड़ी सड़क एवं पार्श्व (दक्षिण) में 60 फीट चौड़ी सड़क उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार 42 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।				

14	प्रकरण के तथ्य:- सामान्य ग्रुप हाउसिंग के विषयाधीन प्रकरण को बीपीसी-बीपी की 234वीं बैठक दिनांक 04.01.2021 तथा 237वीं बैठक दिनांक 01.02.2021 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें EWS/LIG के Split location के प्रस्ताव के संबंध में राज्य सरकार को मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया गया तथा विकासकर्ता से EWS/LIG के आवासों को उपलब्ध करवाये जाने के संबंध में राज्य सरकार से जो भी मार्गदर्शन/निर्देश प्राप्त हो, के अनुरूप पालना की जाने हेतु शपथ पत्र लेकर व Incentive बी.ए.आर. 0.75 की बेटरमेन्ट लेवी ना लेकर दिनांक 09.02.2021 को भवन मानचित्र जारी किये गये। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(36)नवि/एनएचपी/2014पार्ट दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार "फ्लैटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में स्पलिट लोकेशन के प्रावधान के संबंध में निर्देशित किया जाता है कि जिन निजी विकासकर्ताओं की फ्लैटेड डवलपमेन्ट की योजनाओं में विकासकर्ता द्वारा इन्सेटिव एफ.ए.आर./बी.ए.आर. का उपभोग किया जाता है, ऐसी योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी हेतु फ्लैट स्पलिट लोकेशन पर अनुमत नहीं किये जावें। इन्सेटिव एफ.ए.आर./बी.ए.आर. का निजी विकासकर्ता द्वारा मूल योजना में उपभोग नहीं किये जाने पर स्पलिट लोकेशन अनुमत की जावें।" पूर्व में परियोजना के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी हेतु फ्लैट स्पलिट लोकेशन पर प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये हैं। उपरोक्त आदेश दिनांक 21.05.2021 के क्रम में Incentive बी.ए.आर. 0.75 हेतु विकासकर्ता को पूर्व में जारी मांग पत्र से अतिरिक्त मांग राशि 3,20,57,621/- रुपये बेटरमेन्ट लेवी के पेटे जमा करवाने हेतु दिनांक 22.07.2021 (161/सी) को मांग पत्र जारी किया गया, विकासकर्ता द्वारा उक्त मांग राशि जमा नहीं करवाकर निरन्तर पत्राचार किया जाता रहा है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 24.03.2022 प्रस्तुत कर मूल भूखण्ड पर ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास प्रस्तावित करते हुए Incentive बी.ए.आर. का लाभ चाहते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य है। विकासकर्ता द्वारा 82791.96 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है जिसका 5 प्रतिशत (4139.60 व.मी.) होता है जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल परियोजना पर ही 39 ई.डब्ल्यू.एस. (1903.07 व.मी.) एवं 39 एल.आई.जी. (3722.16 व.मी.) अर्थात् कुल सुपर बिल्टअप एरिया 5625.23 व.मी. प्रस्तावित किये गये हैं।
15.	प्रस्ताव:-विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. पूर्व में दिनांक 09.02.2021 को जारी भवन निर्माण स्वीकृति अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 15.07.2027 तक देय होगी। 2. विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. की एवज में मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित किये गये कुल 78 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों की निर्माण अवधि भवन मानचित्र जारी दिनांक से 30 माह तक होगी। 3. संशोधित भवन मानचित्रों में मूल परियोजना पर ही ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास प्रस्तावित किये जाने के दृष्टिगत रखते हुए विकासकर्ता को 0.75 प्रोत्साहन बी.ए.आर. की छूट दिया जाना प्रस्तावित है व राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के क्रम में Incentive बी.ए.आर. 0.75 हेतु विकासकर्ता को पूर्व में जारी मांग पत्र से अतिरिक्त मांग राशि 3,20,57,621/- रुपये बेटरमेन्ट लेवी के पेटे जमा करवाने हेतु दिनांक 22.07.2021 को जारी मांग पत्र को निरस्त किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 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 है। 6. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य है एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है 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। 7. बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तड़ित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। 8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में भूतल पर गेस्ट रूम प्रस्तावित किये गये हैं। 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 विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

9. 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 कराये जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
10. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
11. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में डबल हाईट टैरेस प्रस्तावित किये गये हैं जिनको टैरेस के रूप में ही उपयोग में लिया जावेगा व अन्य उपयोग/निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा।
12. विकासकर्ता द्वारा मानक $2 + 0.75$ (EWS/LIG)(42,588.64 व.मी.) + 7,659.97 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 50,248.61 व.मी. अनुज्ञेय हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 5.41 (83,788.60 व.मी.) बी.ए. आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. पर भवन विनियम 2020 अनुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन की 0.75 मी. (प्लिन्थ) + 3.93 मी. (भूतल) + 41.02 मी (14 तल) + 6 मीटर (ममटी/मशीन रूम) कुल 51.70 मी. ऊँचाई प्रस्तावित की गई है। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 42 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है। अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित कुल 51.70 मीटर ऊँचाई हेतु भारतीय उड़्डयन विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत की जानी होगी।
14. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक अर्थात् 3.93 मी. (भूतल) + 41.02 मी (14 तल) = 44.95 मीटर है। अतः 40 मीटर से अधिक ऊँचाई प्रस्तावित होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन) 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 है।
16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- 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 शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।


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

3. एजेण्डा नम्बर 258.3 (13.05.2022)(जोन-पी.आर.एन. साउथ-II):-

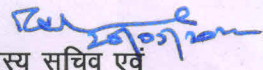
17

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1	भूखण्ड का विवरण		व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 179 से 183, पृथ्वीराज नगर, ग्राम बलरामपुरा उर्फ खेजडों का बास, सुमेर नगर विस्तार क्यू ब्लॉक, जयपुर।	
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल		3643.41 वर्गमीटर	
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई		60 मीटर, 40 फीट एवं 40 फीट	
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित		90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 13.10.2020 को लीजडीड जारी की गई।	
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित		एकल पट्टा (व्यावसायिक प्रयोजनार्थ)	
6	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।		व्यावसायिक भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	
7	आवेदक का नाम		श्री प्रशान्त टिबरेवाला पुत्र श्री गिरधर लाल टिबरेवाला।	
8	स्वामित्व रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।	
9	लेखा रिपोर्ट		जोन की रिपोर्ट अपेक्षित है।	
10	निर्माण अवधि की दिनांक		दिनांक 13.10.2020 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 3 वर्ष अर्थात दिनांक 13.10.2023 तक निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना होगा।	
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक		श्री जसवन्त सिंह, सी.ए./2006/37501	
• 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 अनुसार:-				
12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 28.03.2022 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1. सैटबैक			
	सामने-I (60 mtr. sector road)	9.14 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-I	9.14 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II (40' wide road)	9.14 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे (40' wide road)	9.14 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
	2. अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	43.70 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3. अधिकतम ऊँचाई	99.14 मीटर व 29 मी. C.C.Z.M. 2017 अनुसार	1.2 मी. (प्लिन्थ) + 18 मी. + 1.2 मी. (मशीन रूम) = 20.40 मी.	नियमानुसार हैं।
	4. तलों की संख्या	-	भूतल + 3 तल	नियमानुसार हैं।
	5. बी. ए. आर.	मानक 2 (7286.82 व.मी.)	1.96 (7,151.84 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	6. पार्किंग	119 ईसीयू 90 कार + 87 स्कूटर	125 ईसीयू 90 कार + 105 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	8,276.86 व.मी.	
	7. 10.3.2:-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु		

8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	18 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित है। अतः लागू नहीं है।	—
9.	10.10(viii):—40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।		
10	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
11	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
13	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	—
14	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
15	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिह्नित हैं।	नियमानुसार हैं।
16	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	चिह्नित है।	नियमानुसार हैं।
17	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 है।
18	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
19	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
20	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 है।	लागू नहीं है।	—
21	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	—
22	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	—
23	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
24	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/प्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	व्यावसायिक हेतु लागू नहीं है।	—
25	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं		
26	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं		
27	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
29	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की सीमाओं पर चारदीवारी निर्मित है, भूखण्ड रिक्त है। जारी साईट प्लान में दर्शित 60 मीटर, 40 फीट (पूर्वी सीमा), 40 फीट (दक्षिणी सीमा) मौके पर 60 मीटर, 40 फीट अन्य दोनों सीमाओं पर उपलब्ध है। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 29 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	प्रकरण के तथ्य:- विकासकर्ता द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 28.03.2022 को आवेदन किया गया है।
15.	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:- 1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 2. भवन निर्माण अवधि दिनांक 13.10.2020 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 3 वर्ष अर्थात् दिनांक 13.10.2023 तक देय होगी। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. प्रस्तावित 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 है। 6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नवि/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. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 8. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलिंग हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार भूखण्ड पर प्रावधान किये जाने होंगे, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 9. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- 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 शर्तों की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।


सदस्य सचिव एवं
वरिष्ठ नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
दिनांक 20/5/2022

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी-780
प्रतिलिपी निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नवि 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 जोनजविप्रा, 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।

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 258वीं बैठक दिनांक 13.05.2022 को दोपहर 12.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:-

1. श्री रवि जैन, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।	अध्यक्ष,
2. श्री उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
3. श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्री बाबूलाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
7. श्रीमती रिकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन-07, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री मानसिंह, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री उदयसिंह वर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।


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