

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी- 11/3

दिनांक:- 14/7/2022

—:कार्यवाही विवरण:—

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 261वीं बैठक दिनांक 01.07.2022 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 261.1 (01.07.2022):-

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 260वीं बैठक दिनांक 24.06.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 260वीं बैठक दिनांक 24.06.2022 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन हैं।

2. एजेण्डा नम्बर 261.2 (01.07.2022)(जोन-07):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या जी-3, योजना वैशाली एस्टेट ब्लॉक बी, ग्राम सिरसी, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2006.70 वर्गमीटर		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	स्थल मानचित्रानुसार-40 फीट मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड के सामने 40 फीट (12 मीटर) सड़क + 27 मीटर एच.टी. लाईन ग्रीन बेल्ट + 40 फीट (12 मीटर) सड़क उपलब्ध हैं।		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही कर लीजडीड दिनांक 10.12.2014 को जारी की गई एवं दिनांक 07.02.2022 को 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/पलैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/अउमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत आवासीय पलैट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स सी.के.जी. बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स एल.एल.पी., जरिये पार्टनर, श्री अनीश राज सेठी		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 29.04.2022 के अनुसार स्वामित्व सी.के.जी. बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स एल.एल.पी., जरिये पार्टनर, श्री दीपक गोयल के नाम है।		
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 29.04.2022 के अनुसार भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 12,000/- प्रति व.मी. है। कोई न्यायिक वाद नहीं है।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 29.04.2022 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत निर्माण अवधि बिना पुर्नग्रहण शुल्क के दिनांक 31.03.2023 तक बढ़ाई गई है। अतः पुर्नग्रहण राशि लेय नहीं है।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पुनित दुआ, सी.ए./2005/35530		
• नाहरगढ़ ईको सेन्सिटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं		नहीं		
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं		नहीं		
• एयरपोर्ट एन.ओ.डी. आवश्यक हैं अथवा नहीं		नहीं		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार:-				
12.	तकनीकी विश्लेषण	जयपुरा 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	6.0 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II	6.0 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	6.0 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	43.73 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।

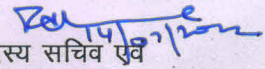
			(सेटबैक क्षेत्र के अन्दर)	
3.	अधिकतम ऊँचाई	39.90 मीटर (भवन विनियम 2020 के प्रावधान 10.10 (vi) अनुसार = $12 + 6.60 = 18.60$ $\times 1.5 = 27.90 + 12 = 39.90$) 47 मीटर (C.C.Z.M. 2017 के अनुसार)	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 5.20 मी. (स्टिल्ट) + 34.80 मीटर (प्रथम से 12 तल) कुल 40.45 मीटर 4.29 मी. (ममटी/मशीन रूम/वाटर टैंक) कुल 44.74 मीटर	नियमानुसार हैं। (प्लिन्थ छोड़कर 40 मीटर ऊँचाई प्रस्तावित है)
4.	तलों की संख्या	—	बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 12 तल	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	12,098.93 व.मी.	नियमानुसार हैं।
6.	बी. ए. आर.	2 (4013.40 व.मी.)	4.286 (8600.34 व.मी.)	4586.94 व.मी. क्षेत्रफल की नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
7.	पार्किंग	82 ईसीयू 62 कार + 62 स्कूटर	84.66 ईसीयू 64 कार + 62 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8.	ग्रीन एरिया	10% (200.67 व.मी.)	206.03 व.मी. (10.26%)	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)	421.18 मी. (4.89%)	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	क्षरण क्षेत्र आठवें तल पर (74.20 व.मी.) प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन 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 सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
13.	10.10(viii): 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
14.	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
15.	10.11.2:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लांट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
17.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
18.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	12.1.2:—आवश्यक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	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।
21.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
22.	14:—विशेष वाहनजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	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।	—
24.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तद्विधित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

25	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।	—
26	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नवि/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 है।
27	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरा/पलैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	लेय नहीं है।	—
31	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लेय नहीं है।	—
33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	मौका रिपोर्ट: —मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं जिसके चारों ओर चारदीवारी निर्मित हैं। भूखण्ड के सामने 40 फीट चौड़ी सड़क + 27 मीटर चौड़ा एच.टी. ग्रीन बेल्ट + 40 फीट सड़क उपलब्ध हैं। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार हैं। सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुसार 47 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।			
14	प्रकरण के तथ्य: — विकासकर्ता द्वारा दिनांक 09.03.2022 को प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।			
15	प्रस्ताव: —विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— - जोन की रिपोर्ट दिनांक 29.04.2022 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत निर्माण अवधि बिना पुर्नग्रहण शुल्क के दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। - भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। - पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। - 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 है। - 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 डिजाइन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविद्यालय/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। - 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। - परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। - 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। - नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।			

10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.286 (8,600.34 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2 (4,013.40 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 4,586.94 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
11. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2006.70 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैट्स का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रुपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (430.01 व.मी.) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रुपये प्रति वर्गफुट (4,626.98 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
12. 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।

4


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

3. एजेण्डा नम्बर 261.3 (01.07.2022)(जोन-11):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-	
1. भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1774/1, 1775/1, 2042, 2045 से 2049, 2083 से 2086, 2050, 2051, 2053/1, 2075, 2076, 2078 से 2082, 2039/5, 2040/5, 2088/5, 2107/1, 2108/1, 2039/4, 2040/4, 2088/4, 2089/3, 2039/3, 2040/3, 2088/3, 2089/2, 2039/1, 2040/1, 2041/2, 2087/2, 2088/1, 2089/1, 2039/2, 2040/2, 2088/2, 2041/1, 2087/1, 2089/2872 भूखण्ड (पार्ट-बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2. भूखण्ड का क्षेत्रफल	25,030.04 वर्गमीटर 3497.19 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार में समर्पित भूमि)
3. भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
4. भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 19.02.2014 को ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई व दिनांक 24.08.2016 को उपविभाजन किया गया।
5. पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	उपविभाजित भूखण्ड
6. परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/प्लेट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के फेज-2 के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7. आवेदक का नाम	श्री रामबाबू अग्रवाल, निदेशक, मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि.
8. स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार स्वामित्व मैसर्स मंगलम बिल्ड डवलपर्स लि. जरिये निदेशक श्री रामबाबू अग्रवाल के नाम है।
9. लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज जमा है व भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति वर्तमान में बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 9200/- प्रति व.मी. है।
10. निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत भवन निर्माण की अवधि दिनांक 31.03.2023 तक है।
11. वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री विकास जैन, सी.ए./2000/26735

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

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/एकीकृत भवन विनियम 2017 अनुसार	दिनांक 06.07.2021 को जारी मानचित्र अनुसार (फेज-I)	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार (फेज-I + II)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने-I (100'-00" ROAD) (E)	15.0 मीटर	15.24 मीटर	15.24 मीटर	पूर्व में अनुमोदित मानचित्रानुसार ही है।
	पार्श्व-I (60'-00" ROAD) (S)	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	पार्श्व-II (40'-00" ROAD) (N)	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
	पीछे	9.0 मीटर	9.14 मीटर	9.14 मीटर	
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत 40% (एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार)	6.33 प्रतिशत	21.68 प्रतिशत (5427.10 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	105 मीटर (भवन विनियम अनुसार) एवं 55 मीटर (C.C.Z.M. वर्जन 2017 अनुसार)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 17.40 मी. (भूतल + प्रथम से 05 तल) + 2.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 20.65 मी.	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 39.65 मी. (स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल) + 2.44 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 42.59 मी.	नियमानुसार हैं।
4.	तलों की कुल संख्या	-	(स्टिल्ट + भूतल (क्लब हाउस) + प्रथम से 05 तल)	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	बी. ए. आर.	2 (50,060.08 Sq.mtr.) + 3497.19 (Road area) = 53,557.27 Sq.mtr.	0.255 (6,385.84 व.मी.)	1.757 (43,997.51 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
6.	पार्किंग	424 ईसीयू 318 कार + 318 स्कूटर	106 ईसीयू 84 कार + 66 स्कूटर	597.66 ईसीयू 461 कार + 410 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	7,531.49 व.मी.	51,682.24 व.मी.	-
8.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत	(24.41%)	(24.41%)	नियमानुसार हैं।

		(3,754.50 व.मी.) खुले में	6,111.11 व.मी.	6111.11 व.मी.	
9	व्यवसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत (439.97 व.मी.) अथवा 1000 व.मी., जो भी कम हो, अधिकतम 5 प्रतिशत (2199.87 व.मी.)	(1.05%) 66.87 व.मी.	(1.00 प्रतिशत) 444.02 व.मी.	नियमानुसार हैं।
10.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2% (879.95 व.मी.) (बी. ए.आर. का) या 1500 व.मी., जो भी कम हो। अधिकतम 5% (2199.87 व.मी.)	(22.16%) 1400.74 व.मी.	(3.18 प्रतिशत) 1400.74 मी.	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।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित 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 सैट 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 नहीं था।	लागू नहीं हैं।	—
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 ट्रीटमेंट प्लांट 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 प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग ली गई थी।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
22.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	—	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	विशेष योग्यताओं 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।
24.	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।	सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से कम होने के कारण लागू नहीं था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	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 हैं।	तत्समय लागू नहीं था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	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।	लागू नहीं है।	विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड पर फेज-2 के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।
27.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—	—
29.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी. एस.यू.पी. शेडर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	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)नविधि/समाच/2014 दिनांक 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 है।

32	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं। (आवासीय 43,553.49 व.मी. बी.ए.आर. का 5% (2177.67 व.मी.)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 7 यूनिट (34.30 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस.-03 यूनिट एवं 65.70 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु-04 यूनिट) 342.12 व.मी.	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 7 यूनिट (34.30 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस.-03 यूनिट एवं 65.70 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु-04 यूनिट) 342.12 व.मी.	2177.67 व.मी. - 342.12 व.मी. = 1835.55 व.मी. अतिरिक्त क्षेत्रफल के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास के प्रस्ताव विकासकर्ता से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 9200 /—रुपये प्रति व.मी.
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा निम्न Split Location स्थान पर EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये हैं:-

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:- 43,553.49 व.मी.

5 प्रतिशत 2177.67 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:1 के अनुपात में = 2177.67 व.मी

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या सी-1 व सी-2, ग्राम जैतपुरा व चौमू, सीकर रोड, जयपुर। (आवासीय आरक्षित दर 10,000 /— प्रति व.मी.)	03 EWS (39.11 व.मी. / 421 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	117.32 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
		04 LIG (56.20 व.मी. / 605 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	224.80 व.मी.	
	पूर्व में प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	07 EWS/LIG	342.12 व.मी.	
2.	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या सी-1 व सी-2, ग्राम जैतपुरा व चौमू, सीकर रोड, जयपुर। (आवासीय आरक्षित दर 10,000 /— प्रति व.मी.)	1835.55 व.मी. / 19,750.51 वर्गफीट)	1835.55 व.मी.	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता से 1835.55 व.मी. अतिरिक्त क्षेत्रफल के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास के प्रस्ताव लिया जाना प्रस्तावित है।
	प्रस्तावित EWS/LIG आवासों का क्षेत्रफल	07 + विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार	2177.67 व.मी.	

13

मौका रिपोर्ट:- वर्तमान में योजना के पार्ट-बी भाग में फेज-प्रथम के स्टिल्ट + 3 तलों तक आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्माण पूर्ण है तथा फेज-द्वितीय व क्लब का निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया है। शेष भूखण्ड रिक्त है जिसकी नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार 55 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14

प्रकरण के तथ्य:-पूर्व में प्रकरण बीपीसी-बीपी की 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 06.07.2021 को फेज-01 के भवन मानचित्र जारी किये गये। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा फेज-2 के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 29.03.2022 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

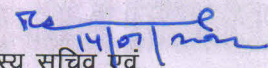
15

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:-

- जोन की रिपोर्ट दिनांक 22.04.2022 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी।
- भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
- 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।
- 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।
- 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।

6. 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।
7. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, उनको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा।
8. 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 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।
9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
10. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत फेज-02 के भवन मानचित्रों में प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 43,553.49 व.मी. के 5 प्रतिशत 2177.67 व.मी. आवासीय आरक्षित दर 1:1 के अनुपात में 2177.67 व.मी. क्षेत्रफल EWS/LIG हेतु लेय है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split location पर कुल 07 EWS/LIG आवास, 342.12 व.मी. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया था। अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा पत्र प्रस्तुत कर पुर्नगठित भूखण्ड संख्या सी-1 व सी-2, ग्राम जैतपुरा व चौमू, सीकर रोड़, जयपुर पर प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने का निवेदन किया गया है। अतः विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए. आर. के एवज में 1835.55 व.मी. के EWS/LIG आवास का प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
11. 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।
12. 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।
 दिनांक 14/7/2022

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी- 1113

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.ए.)/ (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 261वीं बैठक दिनांक 01.07.2022 को प्रातः 11.30 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 विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
4. श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
5. श्रीमती विनिता सिंह, अतिरिक्त आयुक्त (लेण्ड), जविप्रा, जयपुर।	सदस्य
6. श्रीमती रिकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री लोकेन्द्र शिव, उप नगर नियोजक, जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन-07, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री राष्ट्रदीप, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री मानसिंह, उपायुक्त जोन-14, जविप्रा, जयपुर।
8. 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।